



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

Ejendomsselskabet Iduna ApS

CVR-nr. 21 03 35 02

Blokken 25 A
3460 Birkerød

Årsrapport 2015/16

(regnskabsperiode 1. maj 2015 - 30. april 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18. august 2016

Dich Schach Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Iduna ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 18. august 2016

I direktionen:


Christina Schach Skov


Helle Schach Poulsen


Dich Schach Jensen


Nicolai Schach Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Iduna ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Iduna ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Birkerød, den 18. august 2016

Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37



Steen Dahl Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Iduna ApS Blokken 25 A 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 21 03 35 02
	Stiftet: 25. juni 1998
	Hjemsted: Birkerød
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Christina Schach Skov Helle Schach Poulsen Dich Schach Jensen Nicolai Schach Jensen
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen Blokken 25 A, 3460 Birkerød. Ejendommen er domicilejendom for søsterselskabet Iduna A/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste		376.062	281.765
Af- og nedskrivninger	1	-174.473	-174.473
Driftsresultat		201.589	107.292
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2	41.840	52.570
Finansielle omkostninger	3	-42.115	-86.702
Ordinært resultat før skat		201.314	73.160
Skat af årets resultat	4	-44.548	-14.483
Årets resultat		156.766	58.677
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		156.766	58.677
Disponeret i alt		156.766	58.677

Balance pr. 30. april

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Grunde og bygninger	5	6.726.384	6.900.857
Materielle anlægsaktiver		6.726.384	6.900.857
Anlægsaktiver		6.726.384	6.900.857
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		518.216	1.370.128
Andre tilgodehavender		0	158.977
Periodeafgrænsningsposter		20.293	65.605
Kortfristede tilgodehavender		538.509	1.594.710
Likvide beholdninger		107	6
Omsætningsaktiver		538.616	1.594.716
Aktiver i alt		7.265.000	8.495.573

Balance pr. 30. april

Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		3.208.694	3.051.928
Egenkapital	6	3.334.694	3.177.928
Hensættelser til udskudt skat	7	894.000	925.000
Hensatte forpligtelser		894.000	925.000
Gæld til realkreditinstitutter	8	2.143.040	2.371.832
Langfristede gældsforpligtelser		2.143.040	2.371.832
Gæld til realkreditinstitutter	8	220.000	211.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		450.000	1.542.776
Selskabsskat		166.399	225.601
Anden gæld		41.867	26.436
Kortfristede gældsforpligtelser		893.266	2.020.813
Gældsforpligtelser		3.036.306	4.392.645
Passiver i alt		7.265.000	8.495.573
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Noter

	2015/16	2014/15
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, grunde og bygninger	174.473	174.473
	174.473	174.473
2 Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renteindtægter fra Iduna A/S	41.840	52.570
	41.840	52.570
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til Iduna Holding ApS	0	34.000
Øvrige finansielle omkostninger	42.115	52.702
	42.115	86.702
4 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	75.548	90.851
Regulering af udskudt skat	-31.000	-76.368
	44.548	14.483
	2016	2015
5 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj	9.743.544	9.743.544
Kostpris 30. april	9.743.544	9.743.544
Afskrivninger 1. maj	2.842.687	2.668.214
Årets afskrivninger	174.473	174.473
Afskrivninger 30. april	3.017.160	2.842.687
Regnskabsmæssig værdi 30. april	6.726.384	6.900.857

Noter

	2016	2015
6 Egenkapital		
Anpartskapital 1. maj	126.000	126.000
Anpartskapital 30. april	126.000	126.000
Overført resultat 1. maj	3.051.928	2.993.251
Forslag til årets resultatfordeling	156.766	58.677
Overført resultat 30. april	3.208.694	3.051.928
Egenkapital 30. april	3.334.694	3.177.928
7 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. maj	925.000	1.001.368
Regulering af udskudt skat i året	-31.000	-76.368
	894.000	925.000
8 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.279.040	1.523.832
Afdrag der forfalder om 1-4 år	864.000	848.000
Langfristet del	2.143.040	2.371.832
Afdrag der forfalder inden for 1 år	220.000	211.000
	2.363.040	2.582.832

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Iduna A/S og Iduna Holding ApS og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Der er konstateret jordforurening på grunden. Udfald af undersøgelser herved er stadig uafklaret, og dermed er det ligeledes uafklaret, hvorvidt der vil tilgå selskabet forpligtelser i denne sammenhæng.

Noter

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr 2.363, er der givet pant på t.kr. 4.042 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 6.726. I grunde og bygninger er endvidere tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 2.000, som er i selskabets behold.

Til sikkerhed for søsterselskabets mellemværende med Jyske Bank der den 30. april 2016 udgør t.kr. 703, er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 2.400 med pant i samme grunde og bygninger.

11 Ejerforhold

Iduna Holding ApS er noteret i selskabets ejerbog som ejende hele selskabskapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser. Indregning sker, når:

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Grunde	Afskrives ikke

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse samt almindelige vedligeholdelseomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.