

Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

# Ejendomsselskabet Iduna ApS

CVR-nr. 21 03 35 02

Blokken 25 A  
3460 Birkerød

## Årsrapport 2017/18

(regnskabsperiode 1. maj 2017 - 30. april 2018)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
25. september 2018

Dich Schach Jensen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 25. september 2018

I direktionen:

  
Helle Schach Poulsen

  
Dich Schach Jensen

  
Nicolai Schach Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Iduna ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Iduna ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Birkerød, den 25. september 2018

**Piaster Revisorerne,**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**

**CVR-nr.: 25 16 00 37**



Steen Dahl Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne29455

# Selskabsoplysninger

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

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af at udleje ejendommen Blokken 25 A, 3460 Birkerød.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18	2016/17
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>229.102</b>	<b>225.765</b>
Af- og nedskrivninger	1	-174.473	-174.473
<b>Driftsresultat</b>		<b>54.629</b>	<b>51.292</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		8.907	15.155
Finansielle indtægter		0	17.931
Finansielle omkostninger		-32.843	-38.163
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>30.693</b>	<b>46.215</b>
Skat af årets resultat	2	-6.488	-10.106
<b>Årets resultat</b>		<b>24.205</b>	<b>36.109</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		24.205	36.109
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>24.205</b>	<b>36.109</b>

## Balance pr. 30. april

### Aktiver

	Note	2018	2017
Grunde og bygninger	3	6.377.438	6.551.911
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.377.438</b>	<b>6.551.911</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.377.438</b>	<b>6.551.911</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		274.569	394.041
Periodeafgrænsningsposter		21.218	20.941
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>295.787</b>	<b>414.982</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>276</b>	<b>172</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>296.063</b>	<b>415.154</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.673.501</b>	<b>6.967.065</b>

## Balance pr. 30. april

### Passiver

	Note	2018	2017
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		3.269.008	3.244.803
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	4	<b>3.395.008</b>	<b>3.370.803</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	811.000	842.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>811.000</b>	<b>842.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.689.667	1.915.057
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.689.667</b>	<b>1.915.057</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	220.000	212.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.918	0
Skyldigt sambeskatningbidrag		37.488	137.654
Anden gæld		502.420	477.551
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>777.826</b>	<b>839.205</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.467.493</b>	<b>2.754.262</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.673.501</b>	<b>6.967.065</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, bygninger	174.473	174.473
	<u>174.473</u>	<u>174.473</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	37.488	62.106
Regulering af udskudt skat	-31.000	-52.000
	<u>6.488</u>	<u>10.106</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. maj	9.743.544	9.743.544
Kostpris 30. april	9.743.544	9.743.544
Afskrivninger 1. maj	3.191.633	3.017.160
Årets afskrivninger	174.473	174.473
Afskrivninger 30. april	3.366.106	3.191.633
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<u>6.377.438</u>	<u>6.551.911</u>

## Noter

	2018	2017		
<b>4 Egenkapital</b>				
Anpartskapital 1. maj	126.000	126.000		
Anpartskapital 30. april	126.000	126.000		
Overført resultat 1. maj	3.244.803	3.208.694		
Forslag til årets resultatfordeling	24.205	36.109		
Overført resultat 30. april	3.269.008	3.244.803		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. maj	0	0		
Udbetalt udbytte	0	0		
Forslag til årets resultatfordeling	0	0		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 30. april	0	0		
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>3.395.008</b>	<b>3.370.803</b>		
<b>5 Hensættelser til udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. maj	842.000	894.000		
Regulering af udskudt skat i året	-31.000	-52.000		
	<b>811.000</b>	<b>842.000</b>		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt 30. april 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.909.667	220.000	1.689.667	800.000
	<b>1.909.667</b>	<b>220.000</b>	<b>1.689.667</b>	<b>800.000</b>

## Noter

### **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med; Iduna A/S og Iduna Holding ApS. Selskabet 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.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 1.910, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 4.042, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør t.kr. 6.377. Endvidere er der tinglyst et ejerpantebrev på t.kr. 2.000 i grunde og bygninger, som er i selskabets behold.

Til sikkerhed for søsterselskabet Iduna A/S' mellemværende med Sydbank, der den 30. april 2018 udgør t.kr. 2.544, er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 2.400 med pant i samme grunde og bygninger.

## 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.

Der er foretaget reklassifikation af en række poster i balancen i forhold til årsrapport 2016/17. Reklassifikationen har ingen betydning for årets resultat, balancesum og egenkapital for 2016/17 og 2017/18.

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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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

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

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driften af ejendommen, administration 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Grund	-	100%
Bygninger	40 år	0-20%

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.