

## Yggdrasil ejendomme ApS

Baunegårdsvej 11, st,  
2820 Gentofte

CVR-nr. 41963735

## Årsrapport 2022/23

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. februar 2024

Thomas Nordstrøm Søkvist & Anne Søkvist  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Yggdrasil ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Yggdrasil ejendomme 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 7. februar 2024

#### **Direktion**

Thomas Nordstrøm Søkvist  
Direktør

Anne Søkvist  
Direktør

**Yggdrasil ejendomme ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Yggdrasil ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Yggdrasil ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 7. februar 2024

**Revisorerne Bastian og Krause**

**Registrerede revisorer ApS**

CVR-nr. 27335616

Per Hailand

Registreret revisor

mne30354

## Yggdrasil ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Yggdrasil ejendomme ApS Baunegårdsvej 11, st, 2820 Gentofte
CVR-nr.	41963735
Stiftelsesdato	20. december 2020
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Direktion</b>	Thomas Nordstrøm Søkvist, Direktør Anne Søkvist, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisorerne Bastian og Krause Registrerede revisorer ApS Guldborgvej 8 st 2000 Frederiksberg CVR-nr. 27335616

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. -352.478, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 7.370.510, og en egenkapital på kr. -564.663.

Over 50 % af selskabets egenkapital er tabt. Ledelsen forventer, at kapitalen vil genvindes ved fremtidige positive resultater. Der henvises til note 4 i årsregnskabet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Yggdrasil ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Yggdrasil ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2022/23 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Yggdrasil ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning.

##### **Omkostninger til udlejning**

Omkostninger til udlejning består af fællesudgifter og ejendomsskatter mv.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

##### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

##### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	99,3 %

Der afskrives ikke på grunde

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>48.089</b>	<b>-25.249</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-20.125	-20.125
<b>Driftsresultat</b>		<b>27.964</b>	<b>-45.374</b>
Andre finansielle indtægter		87	0
Andre finansielle omkostninger		-479.946	-193.432
<b>Resultat før skat</b>		<b>-451.895</b>	<b>-238.806</b>
Skat af årets resultat	2	99.417	58.444
<b>Årets resultat</b>		<b>-352.478</b>	<b>-180.362</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-352.478	-180.362
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-352.478</b>	<b>-180.362</b>

Yggdrasil ejendomme ApS

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.583.134	3.000.259
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.583.134</b>	<b>3.000.259</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.583.134</b>	<b>3.000.259</b>
Udsudte skatteaktiver		170.546	71.129
<b>Tilgodehavender</b>		<b>170.546</b>	<b>71.129</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>616.830</b>	<b>645.217</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>787.376</b>	<b>716.346</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.370.510</b>	<b>3.716.605</b>

Yggdrasil ejendomme ApS

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-604.663	-252.183
<b>Egenkapital</b>		<b>-564.663</b>	<b>-212.183</b>
Gæld til associerede virksomheder		1.148.472	709.010
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.345.857	1.315.401
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.494.329</b>	<b>2.024.411</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.300.000	1.700.000
Varmeregnskab		9.900	0
Elregnskab		2.105	0
Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder		12.190	1.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.625	158.562
Deposita		84.024	44.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.440.844</b>	<b>1.904.377</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.935.173</b>	<b>3.928.788</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.370.510</b>	<b>3.716.605</b>
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2022/23	2021/22	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	<u>-99.417</u>	<u>-58.444</u>	
	<b><u>-99.417</u></b>	<b><u>-58.444</u></b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til banker	0	5.300.000	0
Gæld til associerede virksomheder	1.148.472	0	1.148.472
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>1.301.704</u>	<u>0</u>	<u>1.301.704</u>
	<b><u>2.450.176</u></b>	<b><u>5.300.000</u></b>	<b><u>2.450.176</u></b>

Afvikling af 'anden gæld', 'gæld til associerede virksomheder' og 'gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse' sker når selskabets likviditet tillader det.

**4. Usikkerhed om going concern**

Ledelsen forventer positive resultater i de kommende år til genindvining af egenkapitalen, således selskabet aflægger regnskab efter going concern princippet.

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

- Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.300 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 6.580 t.kr.

- I ejendommen 0012ky, Frederiksberg, ejl. nr. 170 er tinglyst kr. 29.000 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0005uø, Virum By, Virum, ejl. nr. 43 er tinglyst kr. 3.240 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0005uø, Virum By, Virum, ejl. nr. 45 er tinglyst kr. 2.280 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0005uø, Virum By, Virum, ejl. nr. 46 er tinglyst kr. 2.280 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0005uø, Virum By, Virum, ejl. nr. 47 er tinglyst kr. 3.240 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0005uø, Virum By, Virum, ejl. nr. 48 er tinglyst kr. 2.280 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0005kz, Virum By, Virum, ejl. nr. 50 er tinglyst kr. 2.280 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0005kz, Virum By, Virum, ejl. nr. 51 er tinglyst kr. 1.560 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0005kz, Virum By, Virum, ejl. nr. 53 er tinglyst kr. 6.060 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0005kz, Virum By, Virum, ejl. nr. 54 er tinglyst kr. 1.920 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0005kz, Virum By, Virum, ejl. nr. 55 er tinglyst kr. 2.040 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0005kz, Virum By, Virum, ejl. nr. 56 er tinglyst kr. 1.200 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0002cq, Mørkhøj, Mørkhøj, ejl. nr. 1 er tinglyst kr. 3.000 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0002co, Mørkhøj, Mørkhøj, ejl. nr. 71 er tinglyst kr. 3.000 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0002cq, Mørkhøj, Mørkhøj, ejl. nr. 73 er tinglyst kr. 3.000 til sikkerhed for ejerforeningen.
- I ejendommen 0002cq, Mørkhøj, Mørkhøj, ejl. nr. 99B, St er tinglyst kr. 41.000 til sikkerhed for ejendommen.