

Yggdrasil ejendomme ApS

Baunegårdsvej 11, st,
2820 Gentofte

CVR-nr. 41963735

Årsrapport 2023/24

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. december 2024

Thomas Nordstrøm 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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 17. december 2024

Direktion

Thomas Nordstrøm Søkvist
Direktør

Anne Søkvist
Direktør

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 2023 - 30. september 2024 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 17. december 2024

Revisorerne Bastian og Krause

Registrerede revisorer ApS

CVR-nr. 27335616

Per Hailand

Registreret revisor

mne30354

Yggdrasil ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Yggdrasil ejendomme ApS Baunegårdsvej 11, st, 2820 Gentofte
CVR-nr.	41963735
Stiftelsesdato	20. december 2020
Regnskabsår	1. oktober 2023 - 30. september 2024
Direktion	Thomas Nordstrøm Søkvist, Direktør Anne Søkvist, Direktør
Revisor	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 2023 - 30. september 2024 udviser et resultat på kr. -481.437, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en balancesum på kr. 7.113.371, og en egenkapital på kr. 1.588.899.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Yggdrasil ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2023/24 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.

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 fratrasket 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	98,2 %

Der afskrives ikke på grunde

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

		2023/24	2022/23
	Note	kr.	kr.
Bruttofortjeneste		229.568	48.089
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-72.817	-20.125
Driftsresultat		156.751	27.964
Andre finansielle indtægter		3.446	87
Andre finansielle omkostninger		-777.424	-479.946
Resultat før skat		-617.227	-451.895
Skat af årets resultat	2	135.790	99.417
Årets resultat		-481.437	-352.478
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-481.437	-352.478
Resultatdisponering		-481.437	-352.478

Yggdrasil ejendomme ApS

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.797.859	6.583.134
Materielle anlægsaktiver		6.797.859	6.583.134
Anlægsaktiver		6.797.859	6.583.134
Udskudte skatteaktiver		306.336	170.546
Tilgodehavender		306.336	170.546
Likvide beholdninger		9.176	616.830
Omsætningsaktiver		315.512	787.376
Aktiver		7.113.371	7.370.510

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		45.000	40.000
Overkurs ved emission		2.630.000	0
Overført resultat		-1.086.101	-604.663
Egenkapital		1.588.899	-564.663
Gæld til associerede virksomheder		645	1.148.472
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	1.345.857
Langfristede gældsforpligtelser	3	645	2.494.329
Gæld til kreditinstitutter		5.300.000	5.300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	32.625
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		58.727	24.195
Deposita		148.100	84.024
Kortfristede gældsforpligtelser		5.523.827	5.440.844
Gældsforpligtelser		5.524.472	7.935.173
Passiver		7.113.371	7.370.510
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2023/24	2022/23	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
2. Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat	<u>-135.790</u>	<u>-99.417</u>	
	<u>-135.790</u>	<u>-99.417</u>	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	0	5.300.000	0
Gæld til associerede virksomheder	645	0	645
	<u>645</u>	<u>5.300.000</u>	<u>645</u>

Afvikling af 'gæld til associerede virksomheder' sker når selskabets likviditet tillader det.

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. 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 2024 udgør 6.744 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.