

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

IDF 1 ApS

Helgesensgade 3A, 2100 København Ø

CVR-nr. 44 37 88 25

Årsrapport

19. oktober 2023 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juli 2025.

Niclas Lied Flagstad
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 19. oktober 2023 - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 19. oktober 2023 - 31. december 2024 for IDF 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. oktober 2023 - 31. december 2024.

Der træffes på generalforsamlingen den 17. juli 2025 beslutning om, at årsregnskabet for 2024/25 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 17. juli 2025

Direktion

Niclas Lied Flagstad
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i IDF 1 ApS

Konklusion med forbehold

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IDF 1 ApS for regnskabsåret 19. oktober 2023 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. oktober 2023 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Det har ikke været muligt at indhente engagementsbekræftelse fra banken, hvorfor vi ikke har kunnet afstemme til denne og dermed ikke har kunnet kontrollere de tilhørende forhold. Vi tager derfor forbehold for denne begrænsning i vores udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet har negativ egenkapital som følge af underskud i året, og selskabets fortsatte drift er derfor betinget af fortsat finansiell støtte fra selskabets ejere. Vi henviser til omtalen heraf i note 1.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet har ikke angivet korrekt A-skat og am bidrag, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

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 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 erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 17. juli 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Beuchert

statsautoriseret revisor
mne32794

Selskabsoplysninger

Selskabet

IDF 1 ApS
Helgesensgade 3A
2100 København Ø

CVR-nr.: 44 37 88 25
Regnskabsår: 19. oktober - 31. december
1. regnskabsår

Direktion

Niclas Lied Flagstad, Direktør

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, projektudvikle, administrere, udleje og sælge fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har købt en ejendom, som er under ombygning. Ejendommen er indregnet til kostpris. Selskabet forventer at kunne sælge ejendommen til minimum kostprisen, men da projektet endnu ikke er afsluttet er den endelige pris for ejendommen behæftet med usikkerhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -547 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.831 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital udviser ved regnskabsårets afslutning en negativ saldo. Den negative egenkapital skyldes primært betydelige udgifter til istandsættelse af selskabets aktiver, som har medført væsentlige omkostninger uden samtidig indtægtsgenerering i perioden.

Ledelsen vurderer, at disse omkostninger er nødvendige for at sikre selskabets fremtidige drift og værdiskabelse. På nuværende tidspunkt forventes istandsættelsesprojekterne at forbedre selskabets forretningsgrundlag betydeligt, og der er derfor ikke tale om en permanent økonomisk tilbagegang, men en midlertidig likviditetsmæssig udfordring som følge af timing mellem udgifter og indtægter.

På denne baggrund vurderer ledelsen, at selskabets finansielle situation fortsat er forsvarlig, og at going concern-forudsætningen er til stede.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	19/10 2023
	- 31/12 2024 kr.
Bruttotab	-546.943
2 Personaleomkostninger	-899.936
Driftsresultat	-1.446.879
Andre finansielle indtægter	8
Øvrige finansielle omkostninger	-384.579
Resultat før skat	-1.831.450
Årets resultat	-1.831.450
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-1.831.450
Disponeret i alt	-1.831.450

Balance

Aktiver		31/12 2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	13.598.622
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.598.622
	Anlægsaktiver i alt	13.598.622
Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	6.919
	Tilgodehavender i alt	6.919
	Likvide beholdninger	333.773
	Omsætningsaktiver i alt	340.692
	Aktiver i alt	13.939.314

Balance

Passiver		31/12 2024
Note		kr.
Egenkapital		
	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	-1.831.450
	Egenkapital i alt	-1.791.450
Gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.367.819
	Anden gæld	14.362.945
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.730.764
	Gældsforpligtelser i alt	15.730.764
	Passiver i alt	13.939.314
1	Kapitalberedskab	
4	Eventualposter	

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 19. oktober 2023	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.831.450	-1.831.450
	40.000	-1.831.450	-1.791.450

Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabets egenkapital udviser ved regnskabsårets afslutning en negativ saldo. Den negative egenkapital skyldes primært betydelige udgifter til istandsættelse af selskabets aktiver, som har medført væsentlige omkostninger uden samtidig indtægtsgenerering i perioden.

Ledelsen vurderer, at disse omkostninger er nødvendige for at sikre selskabets fremtidige drift og værdiskabelse. På nuværende tidspunkt forventes istandsættelsesprojekterne at forbedre selskabets forretningsgrundlag betydeligt, og der er derfor ikke tale om en permanent økonomisk tilbagegang, men en midlertidig likviditetsmæssig udfordring som følge af timing mellem udgifter og indtægter.

På denne baggrund vurderer ledelsen, at selskabets finansielle situation fortsat er forsvarlig, og at going concern-forudsætningen er til stede.

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	899.936
	<u>899.936</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>

3. Investeringsøjendomme

Tilgang i årets løb	13.598.622
Kostpris 31. december 2024	<u>13.598.622</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>13.598.622</u>

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.24.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IDF 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder omkostninger vedrørende investeringsejendom og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investerings-ejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niclas Lied Flagstad

Direktør og dirigent

Serienummer: 90281f3c-5774-4763-9316-9b1ca4ccee0

IP: 46.44.xxx.xxx

2025-07-18 05:27:44 UTC



Michael Beuchert

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7d8e2c05-e36d-431a-9f6f-b3f4bd7ab446

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-07-18 05:58:28 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.