

## **Ofelia Voldum ApS**

Dalsbrovej 4, Voldum, 8370 Hadsten

CVR-nr. 26 89 41 66

### **Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2023

\_\_\_\_\_  
Morten Lystlund  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april - 31. marts	9
Balance 31. marts	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 for Ofelia Voldum 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. 31. marts 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023/24 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Voldum, den 16. juni 2023

### Direktion

Søren Lystlund  
direktør

Morten Lystlund  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Ofelia Voldum ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ofelia Voldum ApS for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 16. juni 2023

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 10 15 81 17

Thomas Kroghede  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31480

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ofelia Voldum ApS  
Dalsbrovej 4  
Voldum  
8370 Hadsten

CVR-nr.: 26 89 41 66

Regnskabsperiode: 1. april 2022 - 31. marts 2023

Hjemsted: Favrskov

### Direktion

Søren Lystlund, direktør  
Morten Lystlund, direktør

### Revisor

Rådgivning & Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive, eje, udleje og administrere udlejningsejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 106.107, og selskabets balance pr. 31. marts 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.789.850.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ofelia Voldum ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af periodiserede lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indtægtsføres i takt med den løbende leveranceforpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. marts 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likviditet, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 til nettorealiseringsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>176.892</b>	<b>106.375</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	-348.800
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>176.892</b>	<b>-242.425</b>
Finansielle indtægter	3	0	117.956
Finansielle omkostninger	4	-40.870	-23.872
<b>Resultat før skat</b>		<b>136.022</b>	<b>-148.341</b>
Skat af årets resultat	5	-29.915	32.647
<b>Årets resultat</b>		<b>106.107</b>	<b>-115.694</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		106.107	-115.694
		<b>106.107</b>	<b>-115.694</b>

## Balance 31. marts

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		3.566.000	3.481.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>3.566.000</u>	<u>3.481.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.566.000</u>	<u>3.481.000</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		268.951	348.951
Andre tilgodehavender		<u>50</u>	<u>50</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>269.001</u>	<u>349.001</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>20.897</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>289.898</u>	<u>349.001</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.855.898</u></u>	<u><u>3.830.001</u></u>

## Balance 31. marts

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.664.850	1.558.743
<b>Egenkapital</b>		<b>1.789.850</b>	<b>1.683.743</b>
Hensættelse til udskudt skat		103.087	102.432
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>103.087</b>	<b>102.432</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.535.030	1.629.959
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>1.535.030</b>	<b>1.629.959</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	105.613	105.618
Banker		0	15.192
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500	13.500
Selskabsskat		77.108	47.848
Anden gæld		231.710	231.709
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>427.931</b>	<b>413.867</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.962.961</b>	<b>2.043.826</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.855.898</b>	<b>3.830.001</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om dagsværdi	1		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2022	125.000	1.558.743	1.683.743
Årets resultat	0	106.107	106.107
<b>Egenkapital 31. marts 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>1.664.850</b>	<b>1.789.850</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>3.481.000</u>	<u>3.829.800</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>-348.800</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.481.000</u>	<u>3.481.000</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Årets dagsværdiregulering	<u>0</u>	<u>-348.800</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u>0</u>	<u>-348.800</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-348.800</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	36.323
Andre reguleringer af finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>81.633</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>117.956</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>40.870</u>	<u>23.872</u>
	<u><b>40.870</b></u>	<u><b>23.872</b></u>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	29.260	43.362
Årets udskudte skat	<u>655</u>	<u>-76.009</u>
	<u><b>29.915</b></u>	<u><b>-32.647</b></u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investeringsejen- domme</u>
Kostpris 1. april 2022	2.861.248
Tilgang i årets løb	<u>85.000</u>
Kostpris 31. marts 2023	<u>2.946.248</u>
Værdireguleringer 1. april 2022	<u>619.752</u>
Værdireguleringer 31. marts 2023	<u>619.752</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023</b>	<u><b>3.566.000</b></u>



## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts 2023 er der anvendt et afkastkrav på 6,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	3.890.000	3.566.000	3.291.000
Ændring i dagsværdi	324.000	0	-275.000

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
<b>Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen</b>		
<b>Direktion</b>		
Lån tilbagebetalt i året	0	450.254
Rentefod (%)	0,00%	10,00%

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2022	Gæld 31. marts 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.735.577</u>	<u>1.640.643</u>	<u>105.613</u>	<u>1.104.582</u>
	<u><b>1.735.577</b></u>	<u><b>1.640.643</b></u>	<u><b>105.613</b></u>	<u><b>1.104.582</b></u>

## 9 Eventualforpligtelser

Ingen.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.640, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.566.

I ovenstående ejendomme er der udstedt ejerpantebreve for t.kr. 200, som er stillet til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter.