



Ejendomsselskabet Valhalla ApS

Læssøegade 4, 4. tv, 5000 Odense C

CVR-nr. 29 79 99 97

Årsrapport for perioden

1. oktober 2022 til 30. september 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. februar 2024

Ole Schmidt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	4
Balance 30. september	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet Valhalla ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. februar 2024

Direktion

Ole Schmidt

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Valhalla ApS Læssøegade 4, 4. tv 5000 Odense C
	CVR-nr.: 29 79 99 97
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
	Hjemsted: Odense Kommune
Direktion	Ole Schmidt

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at erhverve, eje og udleje fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 287.306, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 4.837.865.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
Bruttofortjeneste		403.682	23
Andre driftsomkostninger	2	-227.255	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-228.326	157
Resultat før finansielle poster		-51.899	180
Finansielle omkostninger	3	-345.707	-127
Resultat før skat		-397.606	53
Skat af årets resultat	4	110.300	-45
Årets resultat		-287.306	8
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-287.306	8
		-287.306	8

Balance 30. september

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		14.649.884	12.309
Materielle anlægsaktiver	5	14.649.884	12.309
Anlægsaktiver i alt		14.649.884	12.309
Likvide beholdninger		196.846	45
Omsætningsaktiver i alt		196.846	45
Aktiver i alt		14.846.730	12.354

Balance 30. september

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126
Overført resultat		4.711.865	4.999
Egenkapital		4.837.865	5.125
Hensættelse til udskudt skat		156.700	267
Hensatte forpligtelser i alt		156.700	267
Gæld til realkreditinstitutter		7.131.712	6.561
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.131.712	6.561
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	168.000	155
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.989.671	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		277.150	15
Selskabsskat		2.705	3
Anden gæld		282.927	228
Kortfristede gældsforpligtelser		2.720.453	401
Gældsforpligtelser i alt		9.852.165	6.962
Passiver i alt		14.846.730	12.354
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	126.000	4.999.171	5.125.171
Årets resultat	0	-287.306	-287.306
Egenkapital 30. september	126.000	4.711.865	4.837.865

Noter

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Andre driftsomkostninger		
Ejendomsmægler, salg ejendom	83.305	0
Tab ved salg af ejendom	<u>143.950</u>	<u>0</u>
	<u>227.255</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	33.252	0
Andre finansielle omkostninger	<u>312.455</u>	<u>127</u>
	<u>345.707</u>	<u>127</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-87.500	45
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-22.800</u>	<u>0</u>
	<u>-110.300</u>	<u>45</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	10.672.921
Tilgang i årets løb	6.292.950
Afgang i årets løb	-3.723.950
Kostpris 30. september	<u>13.241.921</u>
Værdireguleringer 1. oktober	1.636.289
Årets værdireguleringer	-228.326
Værdireguleringer 30. september	<u>1.407.963</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u><u>14.649.884</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af boliger, som alle er klassificeret som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Odense samt øvrige Fyn.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene. Ved beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Odense 4,75% og 5,25%.
- Boligejendomme beliggende på øvrige Fyn 5,25 - 6,50%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,95%

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et gennemsnitligt individuelt fastsat afkastkrav på 4,95%.

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% DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	16.226.989	14.649.884	13.249.560
Ændring i dagsværdi	1.577.105	0	-1.400.324

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober DKK	Gæld 30. september DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	6.714.754	7.299.712	168.000	6.546.913
	6.714.754	7.299.712	168.000	6.546.913

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,95%. Vi henviser til note 3, hvor følsomheden i afkastet er beskrevet.

Ud over ændringer i afkastet er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger mv. ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KUDU Invest Holding registreret revisionsanpartsselskab (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.321, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 14.650.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 150 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 150 til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Valhalla 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.

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.

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 nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration 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 mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttet virksomhed samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.