

# **Ejendomsselskabet Valhalla ApS**

Lindeallé 27, 5230 Odense M

**CVR-nr. 29 79 99 97**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2020 til 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 21. januar 2022

---

Ole Schmidt  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	4
Balance 30. september	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 21. januar 2022

### **Direktion**

Ole Schmidt

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Valhalla ApS Lindeallé 27 5230 Odense M
	CVR-nr.: 29 79 99 97
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
	Hjemsted: Odense
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

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Dagsværdien er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med et gennemsnitlig afkastkrav på 4,75%.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommens forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerhed ved ejendommens værdi er forøget i den udstrækning at markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres.

Der henvises til noterne 3 og 5.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 507.888, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.614.498.

## 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	2020/21	2019/20
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>253.800</b>	<b>141</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		528.619	256
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>782.419</b>	<b>397</b>
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger		-150.626	-147
<b>Resultat før skat</b>		<b>631.793</b>	<b>251</b>
Skat af årets resultat	2	-123.905	-55
<b>Årets resultat</b>		<b>507.888</b>	<b>196</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		507.888	196
		<b>507.888</b>	<b>196</b>

## Balance 30. september

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	11.980.241	9.406
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.980.241</b>	<b>9.406</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.980.241</b>	<b>9.406</b>
Andre tilgodehavender		0	8
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.382</b>	<b>94</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>17.382</b>	<b>102</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>11.997.623</b>	<b>9.508</b>

## Balance 30. september

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126
Overført resultat		2.488.498	1.983
<b>Egenkapital</b>		<b>2.614.498</b>	<b>2.109</b>
Hensættelse til udskudt skat		222.000	101
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>222.000</b>	<b>101</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.718.670	5.450
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.718.670</b>	<b>5.450</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	155.000	106
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.052.955	1.453
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.727	0
Selskabsskat		2.705	0
Anden gæld		214.068	289
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.442.455</b>	<b>1.848</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.161.125</b>	<b>7.298</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.997.623</b>	<b>9.508</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	126.000	1.980.610	2.106.610
Årets resultat	0	507.888	507.888
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>126.000</b>	<b>2.488.498</b>	<b>2.614.498</b>

## Noter

	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.705	0
Årets udskudte skat	<u>121.200</u>	<u>55</u>
	<b><u>123.905</u></b>	<b><u>55</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
Kostpris 1. oktober		8.454.627
Tilgang i årets løb		<u>2.046.482</u>
Kostpris 30. september		<u>10.501.109</u>
Værdireguleringer 1. oktober		950.513
Årets værdireguleringer		<u>528.619</u>
Værdireguleringer 30. september		<u>1.479.132</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b><u>11.980.241</u></b>

### 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.

Boliglejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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.

## Noter

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

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomsstyper:

- Boligejendomme beliggende i Odense 4,25% og 4,75%.
- Boligejendomme beliggende på øvrige Fyn 7,0%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,55%

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2021 er der anvendt et gennemsnitligt individuelt fastsat afkastkrav på 4,55%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,05	4,55	5,05
Dagsværdi	13.457.457	11.957.766	10.792.614
Ændring i dagsværdi	1.499.691	0	-1.165.152

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober	Gæld 30. september	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.556.108	6.873.670	155.000	0
	<b>5.556.108</b>	<b>6.873.670</b>	<b>155.000</b>	<b>0</b>

## Noter

### 5 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 4,55%. 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.

### 6 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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.874, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 11.958.

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 2020/21 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 gælds metode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.