
Voda Ejendomme ApS

CVR-nr.: 36688130

Mejlbyvej 5C
8250 Egå

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

16/05/2023

Kaspar Thorup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Voda Ejendomme ApS
Mejlbyvej 5C
8250 Egå

CVR-nr.: 36688130
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Voda Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Egå, den 16/05/2023

Direktion

Kaspar Felix Thorup

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handelsvirksomhed, investeringsvirksomhed samt entreprenør- og servicevirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabsmæssig praksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

De anvendte afkastsatser varierer med ejendommenes faktiske beliggenhed. Således at der ved beregning af afkast på ejendomme beliggende i den centrale del af Aarhus anvendes en lavere afkastsats end for ejendomme beliggende i oplandskommuner.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Hvis afkastkravet er indenfor +/- 1 procentpoint i forhold til den anvendte vil værdien på ejendomsporteføljen være i intervallet 70.128 tkr. - 100.954 tkr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. 1.932. 397 anses for at være tilfredsstillende
Der forventes et resultat på ca. 3.000 tkr. før skat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling.

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdi-reguleringer 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

I henhold til årsregnskabslovens §32 er posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen når levering og risikoovergang har fundet sted, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter de direkte omkostninger til ejendommenes drift for regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter sædvanlige omkostninger til virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, tab på debitorer og ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Immaterielle og materielle anlægsaktiver afskrives over den forventede brugstid.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, og indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen**Materielle anlægsaktiver****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, efterfølgende omkostninger til tilbygning samt byggelånsrenter i ombygningsperioden.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi på statutidspunktet. Dagsværdien revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for udlejningsejendomme inden for de geografiske områder, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budget for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede lejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med en skønnet afkastprocent gældende for det geografiske område ejendommene er beliggende i.

Boligsudlejningsejendomme i Aarhus C og Aarhus N har et afkastkrav på ca. 4 %. Disse er værdiansat til 29.061 tkr. Boligudlejningsjendomme i Hornslet og Hadsten har et gennemsnitligt afkastningskrav på ca. 6%. Disse er værdiansat til 35.932 tkr. Erhvervsjendom i Lystrup har et afkastningskrav på ca. 7%. Denne er værdiansat til 17.800 tkr.

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Inventar og driftsmateriel

Inventar og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter.

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler.....	5 år	0

Småanskaffelser med en kostpris på under 31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materiale anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til relisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 betalt acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,00 %.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssig overskud.

Gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		4.032.334	4.577.675
Personaleomkostninger	1	-351.091	-38.295
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-11.922	-17.300
Resultat af ordinær primær drift		3.669.321	4.522.080
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.383.370
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	23.326
Andre finansielle indtægter		62.652	16.582
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-190.657	0
Andre finansielle omkostninger		-1.057.481	-1.107.182
Ordinært resultat før skat		2.483.835	5.838.176
Skat af årets resultat		-551.438	-1.282.679
Årets resultat		1.932.397	4.555.497
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	5.200.000
Overført resultat		1.932.397	-644.503
I alt		1.932.397	4.555.497

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		82.793.767	82.681.892
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		41.764	5.186
Materielle anlægsaktiver i alt		82.835.531	82.687.078
Andre tilgodehavender		1.402.886	1.343.117
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.402.886	1.343.117
Anlægsaktiver i alt		84.238.417	84.030.195
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		189.935	38.700
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	222.496
Andre tilgodehavender		247.003	237.254
Tilgodehavender i alt		436.938	498.450
Likvide beholdninger		836.284	735.164
Omsætningsaktiver i alt		1.273.222	1.233.614
AKTIVER I ALT		85.511.639	85.263.809

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		19.764.095	17.831.699
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		19.814.095	17.881.699
Hensættelse til udskudt skat		4.014.625	3.925.537
Hensatte forpligtelser i alt		4.014.625	3.925.537
Gæld til realkreditinstitutter		52.097.541	55.359.839
Gæld til banker		1.179.017	2.801.590
Deposita		1.004.433	1.038.268
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	54.280.991	59.199.697
Gæld til realkreditinstitutter		1.963.000	2.451.000
Gæld til banker		176.375	847.159
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.561.300	0
Skyldig selskabsskat		462.350	677.798
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		238.903	408.011
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.401.928	4.256.876
Gældsforpligtelser i alt		61.682.919	63.456.573
PASSIVER I ALT		85.511.639	85.263.809

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Løn og gager	343.373	38.295
Pensionsbidrag	4.715	0
Andre omkostninger til social sikring	3.003	0
	351.091	38.295

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristet gæld forfalder 45.722 tkr. efter mere end 5 år.

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er i indeværende år værdiansat til dagsværdi på basis af en afkastbaseret målemetode. Der henvises til en nærmere beskrivelse i ledelsesberetningen og i anvendt regnskabspraksis.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter er der i grunde og bygninger med en bogført værdi på tkr. 82.793 tinglyst pant på tkr. 74.520 med en gæld på tkr. 55.415.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022
	1