



Ejendomsselskabet Valhalla ApS

Læssøegade 4, 4. tv, 5000 Odense C

CVR-nr. 29 79 99 97

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2024 til 30. september 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. januar 2026

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 2024 - 30. september 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 14. november 2025

Direktion

Ole Schmidt

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Valhalla ApS
Læssøegade 4, 4. tv
5000 Odense C
CVR-nr.: 29 79 99 97
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
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

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. Der henvises i øvrigt til note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 277.690, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 7.378.304.

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	2024/25	2023/24
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		628.296	465
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		26.659	-46
Resultat før finansielle poster		654.955	419
Finansielle omkostninger	2	-298.958	-362
Resultat før skat		355.997	57
Skat af årets resultat	3	-78.307	-118
Årets resultat		277.690	-61
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		277.690	-61
		277.690	-61

Balance 30. september

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		14.678.192	14.651
Materielle anlægsaktiver	4	14.678.192	14.651
Anlægsaktiver i alt		14.678.192	14.651
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		99.999	0
Andre tilgodehavender		0	3
Tilgodehavender		99.999	3
Likvide beholdninger		312.750	208
Omsætningsaktiver i alt		412.749	211
Aktiver i alt		15.090.941	14.862

Balance 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126
Overført resultat		7.252.304	6.975
Egenkapital		7.378.304	7.101
Hensættelse til udskudt skat		275.065	269
Hensatte forpligtelser i alt		275.065	269
Gæld til realkreditinstitutter		6.867.575	7.007
Deposita		304.200	311
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.171.775	7.318
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	142.643	146
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.070	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.865	0
Selskabsskat		92.444	20
Anden gæld		8.775	8
Kortfristede gældsforpligtelser		265.797	174
Gældsforpligtelser i alt		7.437.572	7.492
Passiver i alt		15.090.941	14.862
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	126.000	6.974.614	7.100.614
Årets resultat	<u>0</u>	<u>277.690</u>	<u>277.690</u>
Egenkapital 30. september	<u>126.000</u>	<u>7.252.304</u>	<u>7.378.304</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	96
Andre finansielle omkostninger	<u>298.958</u>	<u>266</u>
	<u>298.958</u>	<u>362</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	72.006	20
Årets udskudte skat	6.301	-8
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>106</u>
	<u>78.307</u>	<u>118</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
Kostpris 1. oktober	<u>13.289.283</u>
Kostpris 30. september	<u>13.289.283</u>
Værdireguleringer 1. oktober	1.362.250
Årets værdireguleringer	<u>26.659</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>1.388.909</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u><u>14.678.192</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Boligejendommens 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.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

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

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,93%

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2025 er der anvendt et gennemsnitligt individuelt fastsat afkastkrav på 4,93%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,50%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,50 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>4,43</u>	<u>4,93</u>	<u>5,43</u>
Dagsværdi	<u>16.333.552</u>	<u>14.678.192</u>	<u>13.327.488</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.655.360</u>	<u>0</u>	<u>-1.350.704</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. oktober kr.	<u>Gæld</u> 30. september kr.	<u>Afdrag</u> næste år kr.	<u>Restgæld</u> efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.152.930	7.010.218	142.643	6.317.258
Deposita	<u>311.350</u>	<u>304.200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7.464.280</u>	<u>7.314.418</u>	<u>142.643</u>	<u>6.317.258</u>

6 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 ejendommens afkast i forhold til markedsafkast. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,93%. Vi henviser til note 4, 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

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.030, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 14.678.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Valhalla ApS for 2024/25 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 poster 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 nettorealiseringsværdi.

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.