



Ejendomsselskabet Valhalla ApS

Læssøegade 4, 4. tv, 5000 Odense C

CVR-nr. 29 79 99 97

Årsrapport for perioden

1. oktober 2023 til 30. september 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2025

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 2023 - 30. september 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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. marts 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 2023 - 30. september 2024
	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 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 61.392, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 7.100.614.

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	2023/24	2022/23
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		464.916	402
Andre driftsomkostninger	2	0	-227
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-45.713	-228
Resultat før finansielle poster		419.203	-53
Finansielle omkostninger	3	-362.113	-345
Resultat før skat		57.090	-398
Skat af årets resultat	4	-118.482	111
Årets resultat		-61.392	-287
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-61.392	-287
		-61.392	-287

Balance 30. september

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		14.651.534	14.650
Materielle anlægsaktiver	5	14.651.534	14.650
Anlægsaktiver i alt		14.651.534	14.650
Andre tilgodehavender		2.517	0
Tilgodehavender		2.517	0
Likvide beholdninger		208.310	197
Omsætningsaktiver i alt		210.827	197
Aktiver i alt		14.862.361	14.847

Balance 30. september

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126
Overført resultat		6.974.614	4.712
Egenkapital		7.100.614	4.838
Hensættelse til udskudt skat		268.764	157
Hensatte forpligtelser i alt		268.764	157
Gæld til realkreditinstitutter		7.006.762	7.131
Deposita		311.350	256
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.318.112	7.387
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	146.168	168
Gæld til tilknyttede virksomheder		1	1.990
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	277
Selskabsskat		20.438	3
Anden gæld		8.264	27
Kortfristede gældsforpligtelser		174.871	2.465
Gældsforpligtelser i alt		7.492.983	9.852
Passiver i alt		14.862.361	14.847
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	126.000	4.711.865	4.837.865
Årets resultat	0	-61.392	-61.392
Skattefrit konserntilskud	0	2.324.141	2.324.141
Egenkapital 30. september	126.000	6.974.614	7.100.614

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Andre driftsomkostninger		
Ejendomsmægler, salg ejendom	0	83
Tab ved salg af ejendom	<u>0</u>	<u>144</u>
	<u>0</u>	<u>227</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	96.086	33
Andre finansielle omkostninger	<u>266.027</u>	<u>312</u>
	<u>362.113</u>	<u>345</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	20.438	0
Årets udskudte skat	-7.734	-88
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>105.778</u>	<u>-23</u>
	<u>118.482</u>	<u>-111</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober	13.241.921
Tilgang i årets løb	<u>47.363</u>
Kostpris 30. september	<u>13.289.284</u>
Værdireguleringer 1. oktober	1.407.963
Årets værdireguleringer	<u>-45.713</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>1.362.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u><u>14.651.534</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 6,50%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,94%

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2024 er der anvendt et gennemsnitligt individuelt fastsat afkastkrav på 4,94%.

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% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,44	4,94	5,44
Dagsværdi	16.302.685	14.651.533	13.304.082
Ændring i dagsværdi	1.651.152	0	-1.347.451

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.299.712	7.152.930	146.168	6.556.950
Deposita	255.758	311.350	0	0
	7.555.470	7.464.280	146.168	6.556.950

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 4,94%. Vi henviser til note 5, 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. 7.153, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 14.651.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Valhalla ApS for 2023/24 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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. 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.