

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5.th.  
8660 Skanderborg  
Tlf.: 87 93 00 99  
CVR-nr. 37 55 70 64  
[www.advosion.dk](http://www.advosion.dk)

## **ODIN ESTATE APS**

Langelinie 35  
5230 Odense M

CVR-nr. 33 87 46 26

## **ÅRSRAPPORT FOR 2018** (7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den  
15. april 2019

---

Mike Nedergaard Andersen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Odin Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15. april 2019

### Direktion

Mike Nedergaard Andersen  
direktør

Mattias Skovhøj  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### *Til kapitalejerne i Odin Estate ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Odin Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 15. april 2019

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Ole Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne3602

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	<p>Odin Estate ApS Langelinie 35 5230 Odense M</p> <p>CVR-nr.: 33 87 46 26</p> <p>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 22. august 2011 Regnskabsår: 7. regnskabsår</p> <p>Hjemsted: Odense</p>
<b>Direktion</b>	<p>Mike Nedergaard Andersen, direktør Mattias Skovhøj, direktør</p>
<b>Revisor</b>	<p>ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg</p>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Odin Estate ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### 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.

Visse finansielle 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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 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.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>40.917</b>	<b>-2.500</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.398.187</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.439.104</b>	<b>-2.500</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-101.043</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.338.061</b>	<b>-2.500</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-279.802</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.058.259</u></b>	<b><u>-2.500</u></b>
Overført resultat		<u>1.058.259</u>	<u>-2.500</u>
		<b><u>1.058.259</u></b>	<b><u>-2.500</u></b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	6.885.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>6.885.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.885.000</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		13.479	0
Periodeafgrænsningsposter		6.133	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>19.612</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>467.604</u>	<u>19.460</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>487.216</u>	<u>19.460</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>7.372.216</u></u>	<u><u>19.460</u></u>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		991.219	-67.040
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.071.219</b>	<b>12.960</b>
Hensættelse til udskudt skat		279.802	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>279.802</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.050.384	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.050.384</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	103.906	0
Banker		1.521.713	0
Modtagne forudbetalinger		3.510	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.944	0
Gæld til associerede virksomheder		269.738	0
Anden gæld		12.500	6.500
Deposita		45.500	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.970.811</b>	<b>6.500</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.021.195</b>	<b>6.500</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.372.216</b>	<b>19.460</b>
Hovedaktivitet	6		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	6.272	0
Andre finansielle omkostninger	94.771	0
	<b>101.043</b>	<b>0</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	294.374	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-14.572	0
	<b>279.802</b>	<b>0</b>



## NOTER

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	0
Tilgang i årets løb	5.486.813
Kostpris 31. december 2018	5.486.813
Værdireguleringer 1. januar 2018	0
Årets værdireguleringer	1.398.187
Værdireguleringer 31. december 2018	1.398.187
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>6.885.000</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på forventede normaliserede driftsresultater samt et afkastkrav på 6 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For udlejede arealer er medtaget den faktiske lejeindtægt, og for ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligholdelsesstand.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## NOTER

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	-67.040	12.960
Årets resultat	0	1.058.259	1.058.259
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>991.219</b>	<b>1.071.219</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.154.290	103.906	3.681.043
	<b>0</b>	<b>4.154.290</b>	<b>103.906</b>	<b>3.681.043</b>

### 6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og efter direktionens skøn hermed beslægtede aktiviteter.

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.154, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 6.885.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ole Christensen

---

Som Revisor  
RID: 80351951  
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2019 kl.: 15:54:39  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Mattias Skovhøj

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-596354232403  
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2019 kl.: 16:10:27  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Mike Nedergaard Andersen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-419196404237  
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2019 kl.: 16:31:12  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Mike Nedergaard Andersen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-419196404237  
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2019 kl.: 16:31:12  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: d34e3e05gizW20545921

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).