

Odinparken A/S

Gl. Skivevej 76, 8800 Viborg

CVR-nr. 38 91 72 42

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2024.

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Odinparken A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 24. april 2024

Direktion

Benny Tolstrup

Bestyrelse

Palle Munk Kjeldgaard-
Christiansen
Formand

Morten Jørgensen

Per Henriksen

Morten Østergaard

Claus Jørgensen

Mogens Nørlem

Johnny Vestergaard

Jon Jensen

Martin Allan Laursen

Stephen Ulf Berg

Einar Holmberg

Benny Tolstrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionærerne i Odinparken A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Odinparken A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 24. april 2024

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor
mne27708

Selskabsoplysninger

Selskabet

Odinparken A/S
Gl. Skivevej 76
8800 Viborg

CVR-nr.: 38 91 72 42
Stiftet: 8. september 2017
Hjemsted: Viborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Bestyrelse

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen, Formand
Morten Jørgensen
Per Henriksen
Morten Østergaard
Claus Jørgensen
Mogens Nørlem
Johnny Vestergaard
Jon Jensen
Martin Allan Laursen
Stephen Ulf Berg
Einar Holmberg
Benny Tolstrup

Direktion

Benny Tolstrup

Revision

Ullits & Winther
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2023, udviser et resultat på 2.221.163 kr. mod 3.591.358 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 38.795.905 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odinparken A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og driftsomkostninger fra investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

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

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Odinparken A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	6.032.668	5.883.889
Værdiregulering af investeringsejendomme	20.234	-362.759
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-9.820</u>	<u>-9.820</u>
Driftsresultat	6.043.082	5.511.310
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	222.114	250.521
Andre finansielle indtægter	0	778
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-3.433.200</u>	<u>-1.158.957</u>
Resultat før skat	2.831.996	4.603.652
2 Skat af årets resultat	<u>-610.833</u>	<u>-1.012.294</u>
Årets resultat	<u>2.221.163</u>	<u>3.591.358</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	11.500.000
Overføres til overført resultat	2.221.163	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-7.908.642</u>
Disponeret i alt	<u>2.221.163</u>	<u>3.591.358</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	9.820
4 Investeringsejendomme	141.180.000	140.670.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>141.180.000</u>	<u>140.679.820</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>141.180.000</u>	<u>140.679.820</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	217.126	11.570.306
Andre tilgodehavender	21.550	93.417
Periodeafgrænsningsposter	71.633	62.757
Tilgodehavender i alt	<u>310.309</u>	<u>11.726.480</u>
Likvide beholdninger	<u>12.197</u>	<u>11.158</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>322.506</u>	<u>11.737.638</u>
Aktiver i alt	<u>141.502.506</u>	<u>152.417.458</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	15.000.000	15.000.000
Overført resultat	23.795.905	21.574.742
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	11.500.000
Egenkapital i alt	38.795.905	48.074.742
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.285.000	5.855.000
Hensatte forpligtelser i alt	6.285.000	5.855.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	90.380.214	91.381.495
Deposita	2.214.783	2.206.972
Modtagne forudbetalinger fra kunder	285.882	315.999
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	92.880.879	93.904.466
5 Kortfristet del af langfristet gæld	1.078.000	1.196.000
Gæld til pengeinstitutter	1.958.059	2.504.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.714	81.750
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	180.833	675.294
Anden gæld	253.116	125.802
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.540.722	4.583.250
Gældsforpligtelser i alt	96.421.601	98.487.716
Passiver i alt	141.502.506	152.417.458

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	15.000.000	29.483.384	0	44.483.384
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-7.908.642</u>	<u>11.500.000</u>	<u>3.591.358</u>
Egenkapital 1. januar 2023	15.000.000	21.574.742	11.500.000	48.074.742
Udloddet udbytte	0	0	-11.500.000	-11.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>2.221.163</u>	<u>0</u>	<u>2.221.163</u>
	<u>15.000.000</u>	<u>23.795.905</u>	<u>0</u>	<u>38.795.905</u>

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	180.833	675.294
Årets regulering af udskudt skat	<u>430.000</u>	<u>337.000</u>
	<u>610.833</u>	<u>1.012.294</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	<u>49.100</u>	<u>49.100</u>
Kostpris ultimo	<u>49.100</u>	<u>49.100</u>
Af- og nedskrivninger primo	-39.280	-29.460
Årets afskrivninger	<u>-9.820</u>	<u>-9.820</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-49.100</u>	<u>-39.280</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>9.820</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	126.430.123	126.277.364
Tilgang i årets løb	<u>489.766</u>	<u>152.759</u>
Kostpris ultimo	<u>126.919.889</u>	<u>126.430.123</u>
Regulering til dagsværdi primo	14.239.877	14.602.636
Årets regulering til dagsværdi	<u>20.234</u>	<u>-362.759</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>14.260.111</u>	<u>14.239.877</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>141.180.000</u>	<u>140.670.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af 1 samlet ejendom (Odinparken i Viborg) som rummer 100 boliglejemål på i alt 7.324 m² og 5 erhvervslejemål på i alt 1.687 m², i alt 9.011 m².

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen reguleret for forventet tomgang. Forventede, drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav	4,85%	4,85%
Tomgangsprocent	1,50%	0,00%
Gennemsnitlig værdi pr. m ² (kr/m ²), bolig	15.470	15.536
Gennemsnitlig værdi pr. m ² (kr/m ²), erhverv	16.523	15.938
Normaltal for vedligeholdelse pr. m ² (kr./m ²)	90	70
Normalindtjening i alt (t.kr.)	6.847	6.823

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 13.194 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 38.796 t.kr. til 28.504 t.kr.

En nedsættelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen opjusteres med 16.229 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive opjusteret fra de nuværende 38.796 t.kr. til 51.454 t.kr.

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	91.458.214	1.078.000	90.380.214	83.503.413
Deposita	2.214.783	0	2.214.783	2.214.783
Modtagne forudbetalinger fra kunder	285.882	0	285.882	0
	<u>93.958.879</u>	<u>1.078.000</u>	<u>92.880.879</u>	<u>85.718.196</u>

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	141.180.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	20.234

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 91.458 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 141.180 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution vedrørende Odin group A/S', Viborg Storcenter A/S' og Brage Invest ApS' mellemværender med kreditinstitutter, som pr. 31. december 2023 i alt udgør 86.064 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Odin Group A/S, CVR-nr. 38916173, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Benny Tolstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Benny Tolstrup
Direktør
ID: b3432d1d-27d8-45a1-96a1-96f6d119eadd
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 16:35:56
Underskrevet med MitID



Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen
Bestyrelsesformand
ID: ceaf40ad-e851-41d7-871c-da112a555292
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 19:08:48
Underskrevet med MitID



Morten Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
ID: d9dcc01c-4460-4d4b-a2f0-f7e4ccae9630
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 09:21:33
Underskrevet med MitID



Per Henriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Per Henriksen
Bestyrelsesmedlem
ID: 5bbcbf95-45b5-4683-b13f-9abe4a01356b
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 16:48:13
Underskrevet med MitID



Morten Østergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Østergaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 10723cab-be46-4395-9940-26fe3e471fc2
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 16:44:26
Underskrevet med MitID



Claus Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 2149b88b-b13c-40d1-95e5-e582ae2f05f9
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 09:23:21
Underskrevet med MitID



Mogens Nørlem

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mogens Nørlem
Bestyrelsesmedlem
ID: 1fa87f9c-d056-4dc3-92eb-e83abbbe4460
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 17:37:13
Underskrevet med MitID



Johnny Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Johnny Vestergaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 461129dc-99c4-4f53-908a-e145627e2510
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 16:56:19
Underskrevet med MitID



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.

Jon Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jon Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 67dc7f69-0ff0-40a8-99b0-7326e0a8f7d8
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 20:49:55
Underskrevet med MitID



Martin Allan Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Allan Laursen
Bestyrelsesmedlem
ID: e3e75da9-65eb-408e-b0b4-e25bbdde1fa
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 13:12:12
Underskrevet med MitID



Stephen Ulf Berg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stephen Ulf Berg
Bestyrelsesmedlem
ID: a95735b7-4b92-4aee-87e9-9451489b1e1c
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 17:18:09
Underskrevet med MitID



Einar Holmberg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Einar Holmberg
Bestyrelsesmedlem
ID: 0695f8c0-668e-4124-bf0b-ae2fc7452e0a
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 13:51:28
Underskrevet med MitID



Benny Tolstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Benny Tolstrup
Bestyrelsesmedlem
ID: b3432d1d-27d8-45a1-96a1-96f6d119eadd
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 07:05:31
Underskrevet med MitID



Henrik Lundsgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Lundsgaard
Revisor
ID: 2c61a16d-dc47-4f51-9211-75221d741ae3
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 13:14:57
Underskrevet med MitID



Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen
Dirigent
ID: ceaf40ad-e851-41d7-871c-da112a555292
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 14:17:52
Underskrevet med MitID



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.