

Odins Ejendomme II ApS

Vandværksvej 17
5000 Odense C.

CVR.nr.: 40 77 54 55

ÅRSRAPPORT 2019/2020

Regnskabsperiode: 7/9 2019 - 31/12 2020

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
16. februar 2021

Thomas Haubjerg Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Arsregnskab	
Resultatopgørelse 7/9 2019 - 31/12 2020	6.
Balance pr. 31/12 2020	7.
Egenkapitalopgørelse	9.
Noter	10.

Visma Addo identifikationsnummer: fbb7682-1905-4f17-aac8-240fe31e39fe

Selskabsoplysninger

Selskab

Odins Ejendomme II ApS
Vandværksvej 17
5000 Odense C.

CVR.nr.: 40 77 54 55

Regnskabsperiode: 7/9 2019 - 31/12 2020

Stiftelsesdato: 7/9 2019

Direktion

Claus Tjelum Winther
Thomas Haubjerg Mortensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 7. september 2019 - 31. december 2020 for Odins Ejendomme II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. september 2019 - 31. december 2020.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. februar 2021

Direktion

.....
Claus Tjelum Winther

.....
Thomas Haubjerg Mortensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 7/9 2019 - 31/12 2020

Note	2019/2020 (16 mdr.)
BRUTTOFORTJENESTE	78.581
Af- og nedskrivninger	0
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	78.581
1 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	367.137
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	445.718
Finansielle omkostninger	-47.994
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	397.724
2 Skat af årets resultat	-88.448
ÅRETS RESULTAT	309.276
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	309.276
I ALT	309.276

Visma Addo identifikationsnummer: fbb7682-1905-4f17-aac8-240fe31e39fe

Balance pr. 31/12 2020
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2019/2020</u> (16 mdr.)
1	Investeringsejendomme	3.209.345
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.209.345
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.209.345
	Periodeafgrænsningsposter	733
	Tilgodehavender i alt	733
	Likvide beholdninger	51.082
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	51.815
	AKTIVER I ALT	3.261.160

Visma Addo identifikationsnummer: fbb7682-1905-4f17-aac8-240fe31e39fe

Balance pr. 31/12 2020
Passiver

<u>Note</u>		<u>2019/2020</u> <small>(16 mdr.)</small>
	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	<u>309.276</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>349.276</u>
2	Udskudt skat	<u>80.770</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>80.770</u>
3	Anden langfristet gæld	<u>2.109.912</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.109.912</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	75.000
	Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	538.233
	Anden gæld	<u>107.969</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>721.202</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>2.831.114</u>
	PASSIVER I ALT	<u>3.261.160</u>
4	Anvendt regnskabspraksis	

Visma Addo identifikationsnummer: fbb7682-1905-4f17-aac8-240fe31e39fe

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2020

	<u>7/9 2019</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2020</u>
Anpartskapital	40.000			40.000
Overført resultat	0	0	309.276	309.276
	40.000	0	309.276	349.276

NOTER

Note 1 - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

	2019/2020
Anskaffelsessum primo	0
Tilgang i året	2.842.208
Afgang i året	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	2.842.208
Dagsværdireguleringer primo	0
Regulering til dagsværdi	367.137
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	0
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	367.137
Bogført værdi investeringsejendomme ultimo	3.209.345

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 206 m² beliggende i Odense. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje på 1.070 kr./m². Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år kan holdes uændret.

Afkastkravet udgør 5,5 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 267.445 kr.

Ejendommen er værdiansat til 15.579 kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

	2019/2020
Skat af årets skattepligtige indkomst	7.678
Regulering af udskudt skat	80.770
	88.448

Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser

	2019/2020	
Nykredit, opr. Kr. 2.240.000	2.184.912	0
Gæld i alt	2.184.912	0
Kortfristet del (1. års afdrag)	-75.000	0
Langfristet gæld	2.109.912	0
Heraf forfalder efter mere end 5 år	1.600.000	0

NOTER

Note 4 - Anvendt regnskabspraxis

Selskabets årsrapport for 2019/2020 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der affholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

NOTER

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

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.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

Årets skat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

NOTER

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Selskabsskat

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 værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.