

Odins Ejendomme II ApS

Vandværksvej 17
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 55

ÅRSRAPPORT 2023

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
1. marts 2024

Thomas Haubjerg Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023	6.
Balance pr. 31/12 2023	7.
Egenkapitalopgørelse	9.
Noter	10.

Addo Sign identifikationsnummer: 7811cd62-4c11-45aa-a46b-b2979eb68a88

Selskabsoplysninger

Selskab

Odins Ejendomme II ApS
Vandværksvej 17
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 55

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

Stiftelsesdato: 7/9 2019

Direktion

Thomas Haubjerg Mortensen
Claus Tjelum Winther

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 C, den 1. marts 2024

Direktion

.....
Thomas Haubjerg Mortensen

.....
Claus Tjelum Winther

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor drift, køb, salg og udlejning af ejendomme, handel, og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023

Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BRUTTOFORTJENESTE	138.484	121.076
1 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle indtægter	468	229.910
Andre finansielle omkostninger	<u>-41.929</u>	<u>-42.658</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	97.023	308.328
2 Skat af årets resultat	<u>-21.340</u>	<u>-56.335</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>75.683</u>	<u>251.993</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>75.683</u>	<u>251.993</u>
I ALT	<u>75.683</u>	<u>251.993</u>

Addo Sign identifikationsnummer: 7811cd62-4c11-45aa-a46b-b2979eb68a88

Balance pr. 31/12 2023
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3 Investeringsejendomme	3.209.345	3.209.345
Materielle anlægsaktiver i alt	3.209.345	3.209.345
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.209.345	3.209.345
Andre tilgodehavender	0	4.813
Periodeafgrænsningsposter	863	760
Tilgodehavender i alt	863	5.573
Likvide beholdninger	123.110	106.851
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	123.973	112.424
AKTIVER I ALT	3.333.318	3.321.769

Addo Sign identifikationsnummer: 7811cd62-4c11-45aa-a46b-b2979eb68a88

Balance pr. 31/12 2023
Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	649.342	573.659
EGENKAPITAL I ALT	689.342	613.659
2 Udskudt skat	80.770	80.770
Hensatte forpligtelser i alt	80.770	80.770
4 Gæld til kreditinstitutter	1.711.183	1.771.183
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.711.183	1.771.183
4 Kortfristet del af langfristet gæld	60.000	58.128
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.605	37.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	675.133	604.230
Skyldig selskabsskat	21.340	67.826
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	90.945	88.473
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	852.023	856.157
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	2.563.206	2.627.340
PASSIVER I ALT	3.333.318	3.321.769
5 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
6 Eventualforpligtelser		
7 Anvendt regnskabspraksis		

Addo Sign identifikationsnummer: 7811cd62-4c11-45aa-a46b-b2979eb68a88

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2023

	<u>1/1 2023</u>	<u>Overført i året</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2023</u>
Anpartskapital	40.000	0	0	0	40.000
Overført resultat	573.659	0	0	75.683	649.342
	613.659	0	0	75.683	689.342

Addo Sign identifikationsnummer: 7811cd62-4c11-45aa-a46b-b2979eb668a88

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

2023	2022
0	0

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst
Regulering af skatter for tidligere år

2023	2022
21.340	67.826
0	-11.491
21.340	56.335

Note 3 - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo
Tilgang i året
Afgang i året
Samlet anskaffelsessum ultimo

2023	2022
2.842.208	2.842.208
0	0
0	0
2.842.208	2.842.208

Dagsværdireguleringer primo
Regulering til dagsværdi
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo

367.137	367.137
0	0
0	0
367.137	367.137

Bogført værdi investeringsejendomme ultimo

3.209.345	3.209.345
------------------	------------------

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom 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 årlig 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 på 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 4 - Langfristede gældsforpligtelser

Nykredit, opr. Kr. 1.872.000

2023	2022
1.771.183	1.829.311

Gæld i alt
Kortfristet del (1. års afdrag)

1.771.183	1.829.311
-60.000	-58.128

Langfristet gæld

1.711.183	1.771.183
------------------	------------------

NOTER

Note 5 - Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	3.209.345	0	0
	3.209.345	0	0

Note 6 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Stratalis ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Note 7 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

NOTER

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

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

NOTER

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.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

NOTER

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 nettorealiseringsværdi.

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 %.

Sambeskatning





Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

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

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

 	 
Claus Tjelum Winther 9f7ca770-222e-4655-8388-3310bef548fc 2024-03-01 12:45:04Z	Thomas Haubjerg Mortensen 4ce47650-ca12-4ae6-b8bf-cfb4d2fb9393 2024-03-01 13:19:08Z

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 for Odins Ejendomme II ApS (7).pdf	Nærværende dokument
Årsrapport 2023 for Odins Ejendomme I ApS (12).pdf	
Referat generalforsamling 2023 for Odins Ejendomme I ApS (3).pdf	
Bilag til oplysningsskema 2023 for Odins Ejendomme I ApS (6).pdf	
Bilag til oplysningsskema 2023 for Odins Ejendomme II ApS (6).pdf	
Referat generalforsamling 2023 for Odins Ejendomme II ApS (3).pdf	



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.

Addo Sign identifikationsnummer: 7811cd62-4c11-45aa-a46b-b2979eb668a88