

Odins Ejendomme II ApS

Vandværksvej 17
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 55

ÅRSRAPPORT 2022

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
13. marts 2023

Thomas Haubjerg Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	6.
Balance pr. 31/12 2022	7.
Egenkapitalopgørelse	9.
Noter	10.

Addo Sign identifikationsnummer: 18108530-0ee8-4488-8287-cf43f37d19b9

Selskabsoplysninger

Selskab

Odins Ejendomme II ApS
Vandværksvej 17
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 55

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 7/9 2019

Direktion

Thomas Haubjerg Mortensen
Claus Tjelum Winther

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 13. marts 2023

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 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 2022 - 31/12 2022

Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BRUTTOFORTJENESTE	121.076	56.055
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle indtægter	229.910	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-42.658</u>	<u>-40.189</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	308.328	15.866
1 Skat af årets resultat	<u>-56.335</u>	<u>-3.476</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>251.993</u>	<u>12.390</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>251.993</u>	<u>12.390</u>
I ALT	<u>251.993</u>	<u>12.390</u>

Addo Sign identifikationsnummer: 18108530-0ee8-4488-8287-cf43f37d19b9

Balance pr. 31/12 2022
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 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	4.813	0
Periodeafgrænsningsposter	760	753
Tilgodehavender i alt	5.573	753
Likvide beholdninger	106.851	51.035
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	112.424	51.788
AKTIVER I ALT	3.321.769	3.261.133

Addo Sign identifikationsnummer: 18108530-0ee8-4488-8287-cf43f37d19b9

Balance pr. 31/12 2022
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	573.659	321.666
EGENKAPITAL I ALT	613.659	361.666
1 Udskudt skat	80.770	80.770
Hensatte forpligtelser i alt	80.770	80.770
3 Anden langfristet gæld	1.771.183	2.042.401
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.771.183	2.042.401
3 Kortfristet del af langfristet gæld	58.128	75.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.500	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	604.230	601.225
Skyldig selskabsskat	67.826	11.491
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	88.473	88.580
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	856.157	776.296
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	2.627.340	2.818.697
PASSIVER I ALT	3.321.769	3.261.133
4 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
5 Eventualforpligtelser		
6 Anvendt regnskabspraksis		

Addo Sign identifikationsnummer: 18108530-0ee8-4488-8287-cf43f37d19b9

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022

	<u>1/1 2022</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2022</u>
Anpartskapital	40.000	0	0	40.000
Overført resultat	321.666	0	251.993	573.659
	361.666	0	251.993	613.659

NOTER

Note 1 - Skat	2022	2021
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	67.826	3.476
Regulering af skatter for tidligere år	-11.491	0
	56.335	3.476
Note 2 - Investeringsejendomme	2022	#NAVN?
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	2.842.208	2.842.208
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	2.842.208	2.842.208
Dagsværdireguleringer primo	367.137	367.137
Regulering til dagsværdi	0	0
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	0	0
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	367.137	367.137
Bogført værdi investeringsejendomme ultimo	3.209.345	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 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 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 ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser	2022	2021
Nykredit, opr. Kr. 2.240.000	0	2.117.401
Nykredit, opr. Kr. 1.872.000	1.829.311	0
Gæld i alt	1.829.311	2.117.401
Kortfristet del (1. års afdrag)	-58.128	-75.000
Langfristet gæld	1.771.183	2.042.401

NOTER

Note 4 - 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 5 - 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 6 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022 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 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.

NOTER

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. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

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 finansiell 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.

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 posterings 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 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 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.

Underskrivere

  Claus Tjelum Winther 3f817088-740c-42ce-813d-831932b57bb0 14-03-2023 09:39	  Thomas Haubjerg Mo... 7079af92-b076-41ab-a11e-82a489a15800 20-03-2023 13:43
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2022 for Odins Ejendomme II ApS.pdf	<i>Nærværende dokument</i>
Referat generalforsamling 2022 for Odins Ejendomme I ApS.pdf	
Referat generalforsamling 2022 for Odins Ejendomme II ApS.pdf	
Årsrapport 2022 for Odins Ejendomme I ApS.pdf	
Bilag til oplysningsskema 2022 for Odins Ejendomme II ApS.pdf	
Bilag til oplysningsskema 2022 for Odins Ejendomme I ApS.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 tidsstempelt 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.