

Odins Ejendomme I ApS

Vandværksvej 17
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 63

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

Claus Tjelum Winther
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
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 I ApS
Vandværksvej 17
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 63

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 I 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	<u>2019/2020</u> (16 mdr.)
BRUTTOFORTJENESTE	216.519
1 Personaleomkostninger	0
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	216.519
2 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>517.094</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	733.613
Finansielle omkostninger	<u>-80.128</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	653.485
3 Skat af årets resultat	<u>-144.934</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>508.551</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	<u>508.551</u>
I ALT	<u>508.551</u>

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

Balance pr. 31/12 2020

Aktiver

<u>Note</u>		<u>2019/2020</u> (16 mdr.)
2	Investeringsejendomme	8.028.302
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.028.302
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.028.302
	Andre tilgodehavender	1.413
	Periodeafgrænsningsposter	5.497
	Tilgodehavender i alt	6.910
	Likvide beholdninger	94.464
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	101.374
	AKTIVER I ALT	8.129.676

Balance pr. 31/12 2020

Passiver

<u>Note</u>		<u>2019/2020</u> (16 mdr.)
	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	<u>508.551</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>548.551</u>
3	Udskudt skat	<u>113.760</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>113.760</u>
4	Anden langfristet gæld	<u>5.432.474</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.432.474</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	220.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.900
	Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.635.163
	Anden gæld	<u>177.828</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.034.891</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>7.467.365</u>
	PASSIVER I ALT	<u>8.129.676</u>
5	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	508.551	508.551
	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>508.551</u>	<u>548.551</u>

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

2019/2020

0

Note 2 - Investeringsejendomme

2019/2020

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo

0

Tilgang i året

7.511.208

Afgang i året

0

Samlet anskaffelsessum ultimo

7.511.208

Dagsværdireguleringer primo

0

Regulering til dagsværdi

517.094

Tilbageførsel af regulering til dagsværdi

0

Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo

517.094

Bogført værdi investeringsejendomme ultimo

8.028.302

Selskabets investeringsejendom er en boligudlejningsejendom på 442 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 975 kr./m². Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år kan holdes uændret.

Afkastkravet udgør 4,4 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 820.000 kr.

Ejendommen er værdiansat til 18.164 kr. pr. m².

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

Note 3 - Skat

2019/2020

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst

31.174

Regulering af udskudt skat

113.760

144.934

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

NOTER

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser	2019/2020
Nykredit	5.652.474
Gæld i alt	5.652.474
Kortfristet del (1. års afdrag)	-220.000
Langfristet gæld	5.432.474
Heraf forfalder efter mere end 5 år	4.500.000

Note 5 - Anvendt regnskabspraksis

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.

NOTER

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres 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 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 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 deklareres.

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 nettorealiseringsværdi 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.

NOTER

BALANCEN

Investeringsejendomme måles 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 indregnes i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

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

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 %.

NOTER

Gældsforpligtelser

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