

Odins Ejendomme I ApS

Vandværksvej 17
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 63

ÅRSRAPPORT 2022

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(3. regnskabsår)

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

Claus Tjelum Winther
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 I ApS
Vandværksvej 17
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 63

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 7/9 2019

Direktion

Thomas Haubjerg Mortensen
Claus Tjelum Winther

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 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.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Regnskab & Administration

Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022

Note	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	253.291	219.034
1 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle omkostninger	-51.389	-51.095
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	201.902	167.939
2 Skat af årets resultat	-44.418	-35.567
ÅRETS RESULTAT	157.484	132.372
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	157.484	132.372
I ALT	157.484	132.372

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

Balance pr. 31/12 2022
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
3 Investeringsejendomme	8.028.302	8.028.302
Materielle anlægsaktiver i alt	8.028.302	8.028.302
ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.028.302	8.028.302
Andre tilgodehavender	7.346	2.840
Periodeafgrænsningsposter	10.998	5.574
Tilgodehavender i alt	18.344	8.414
Likvide beholdninger	57.450	67.945
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	75.794	76.359
AKTIVER I ALT	8.104.096	8.104.661

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	798.407	640.923
EGENKAPITAL I ALT	838.407	680.923
2 Udskudt skat	113.760	113.760
Hensatte forpligtelser i alt	113.760	113.760
4 Anden langfristet gæld	4.986.367	5.214.178
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.986.367	5.214.178
4 Kortfristet del af langfristet gæld	250.000	230.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.772	7.173
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.719.822	1.674.513
Skyldig selskabsskat	19.418	36.938
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	134.550	147.176
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.165.562	2.095.800
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	7.151.929	7.309.978
PASSIVER I ALT	8.104.096	8.104.661
5 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
6 Eventualforpligtelser		
7 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	640.923	0	157.484	798.407
	680.923	0	157.484	838.407

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst
Regulering af skatter for tidligere år

<u>2022</u>	<u>2021</u>
44.418	36.938
<u>0</u>	<u>-1.371</u>
<u>44.418</u>	<u>35.567</u>

Note 3 - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo
Tilgang i året
Afgang i året
Samlet anskaffelsessum ultimo

<u>2022</u>	<u>#NAVN?</u>
7.511.208	7.511.208
0	0
0	0
<u>7.511.208</u>	<u>7.511.208</u>

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

517.094	517.094
0	0
0	0
<u>517.094</u>	<u>517.094</u>

Bogført værdi investeringsejendomme ultimo

<u>8.028.302</u>	<u>8.028.302</u>
------------------	------------------

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 eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

Nykredit

<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>5.236.367</u>	<u>5.444.178</u>

Gæld i alt
Kortfristet del (1. års afdrag)

5.236.367	5.444.178
<u>-250.000</u>	<u>-230.000</u>
<u>4.986.367</u>	<u>5.214.178</u>

Langfristet gæld

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	7.511.208	0	0
	7.511.208	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 Winther Consulting, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Note 7 - 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

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. 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 09:41	  Thomas Haubjerg Mo... 7079af92-b076-41ab-a11e-82a489a15800 20-03-2023 13:43
--	--

Dokumenter i transaktionen

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