

## **Odins Ejendomme I ApS**

Vandværksvej 17  
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 63

### **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.
<b>Årsregnskab</b>	
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 I ApS  
Vandværksvej 17  
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 63

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

Stiftelsesdato: 7/9 2019

### Direktion

Thomas Haubjerg Mortensen  
Claus Tjelum Winther

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 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>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>315.307</b>	<b>253.291</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle indtægter	599	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-48.153</u>	<u>-51.427</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>267.753</b>	<b>201.864</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-58.894</u>	<u>-52.074</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>208.859</u></b>	<b><u>149.790</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>208.859</u>	<u>149.790</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>208.859</u></b>	<b><u>149.790</u></b>

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	8.028.302	8.028.302
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.028.302</b>	<b>8.028.302</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>8.028.302</b>	<b>8.028.302</b>
Andre tilgodehavender	4.830	7.346
Periodeafgrænsningsposter	6.465	10.998
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>11.295</b>	<b>18.344</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>123.227</b>	<b>57.450</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>134.522</b>	<b>75.794</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>8.162.824</b>	<b>8.104.096</b>

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	999.572	790.713
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.039.572</b>	<b>830.713</b>
<b>2</b> Udskudt skat	<b>113.760</b>	<b>113.760</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>113.760</b>	<b>113.760</b>
<b>4</b> Gæld til kreditinstitutter	<b>4.779.040</b>	<b>4.986.367</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.779.040</b>	<b>4.986.367</b>
<b>4</b> Kortfristet del af langfristet gæld	250.000	250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.075	41.772
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.755.556	1.727.539
Skyldig selskabsskat	58.894	19.396
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	161.927	134.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.230.452</b>	<b>2.173.256</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>7.009.492</b>	<b>7.159.623</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.162.824</b>	<b>8.104.096</b>
<b>5</b> Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
<b>6</b> Eventualforpligtelser		
<b>7</b> 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	790.713	0	0	208.859	999.572
	<b>830.713</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>208.859</b>	<b>1.039.572</b>

## NOTER

### Note 1 - Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2023</u>	<u>2022</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>2023</u>	<u>2022</u>
58.894	44.396
<u>0</u>	<u>7.678</u>
<u>58.894</u>	<u>52.074</u>

### Note 3 - Investeringsejendomme

#### **Investeringsejendomme**

Anskaffelsessum primo  
Tilgang i året  
Afgang i året  
Samlet anskaffelsessum ultimo

<u>2023</u>	<u>2022</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 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>2023</u>	<u>2022</u>
<u>5.029.040</u>	<u>5.236.367</u>

Gæld i alt  
Kortfristet del (1. års afdrag)

5.029.040	5.236.367
<u>-250.000</u>	<u>-250.000</u>
<u>4.779.040</u>	<u>4.986.367</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	8.028.302	0	0
	<b>8.028.302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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 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

 	 
<b>Claus Tjelum Winther</b> 9f7ca770-222e-4655-8388-3310bef548fc 2024-03-01 12:44:59Z	<b>Thomas Haubjerg Mortensen</b> 4ce47650-ca12-4ae6-b8bf-cfb4d2fb9393 2024-03-01 13:19:12Z

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 for Odins Ejendomme I ApS (12).pdf	Nærværende dokument
Årsrapport 2023 for Odins Ejendomme II ApS (7).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