

## **Odins Ejendomme I ApS**

Vandværksvej 17  
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 63

### **ÅRSRAPPORT 2021**

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
16. marts 2022

Thomas Haubjerg Mortensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021	6.
Balance pr. 31/12 2021	7.
Egenkapitalopgørelse	9.
Noter	10.

Visma Addo identifikationsnummer: 772df610-8dbc-4fd0-9d09-c6fd96ce112d

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Odins Ejendomme I ApS  
Vandværksvej 17  
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 63

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

Stiftelsesdato: 7/9 2019

### Direktion

Claus Tjelum Winther  
Thomas Haubjerg Mortensen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 16. marts 2022

### 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.

## Revisorbistand

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

Regnskab & Administration

## Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021

Note	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u> (16 mdr.)
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>219.034</b>	<b>216.519</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b>	<b>219.034</b>	<b>216.519</b>
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>517.094</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>219.034</b>	<b>733.613</b>
2 Finansielle omkostninger	<u>-51.095</u>	<u>-80.128</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>167.939</b>	<b>653.485</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-4.393</u>	<u>-144.934</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>163.546</u></b>	<b><u>508.551</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>163.546</u>	<u>508.551</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>163.546</u></b>	<b><u>508.551</u></b>

Visma Addo identifikationsnummer: 772df610-8dbc-4fd0-9d09-c6fd96ce112d

**Balance pr. 31/12 2021**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
4 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	2.840	1.413
Periodeafgrænsningsposter	5.574	5.497
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.414</b>	<b>6.910</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>67.945</b>	<b>94.464</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>76.359</b>	<b>101.374</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>8.104.661</b>	<b>8.129.676</b>

Visma Addo identifikationsnummer: 772df610-8dbc-4fd0-9d09-c6fd96ce112d

**Balance pr. 31/12 2021**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	672.097	508.551
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>712.097</b>	<b>548.551</b>
<b>3</b> Udskudt skat	113.760	113.760
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>113.760</b>	<b>113.760</b>
<b>5</b> Anden langfristet gæld	5.214.178	5.432.474
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.214.178</b>	<b>5.432.474</b>
<b>5</b> Kortfristet del af langfristet gæld	230.000	220.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.173	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.643.339	1.635.163
Skyldig selskabsskat	36.938	32.545
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	147.176	147.183
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.064.626</b>	<b>2.034.891</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>7.278.804</b>	<b>7.467.365</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.104.661</b>	<b>8.129.676</b>
<b>6</b> Eventualforpligtelser		
<b>7</b> Anvendt regnskabspraksis		

Visma Addo identifikationsnummer: 772df610-8dbc-4fd0-9d09-c6fd96ce112d



## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2021

	<u>1/1 2021</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2021</u>
Anpartskapital	40.000	0	0	40.000
Overført resultat	508.551	0	163.546	672.097
	<b>548.551</b>	<b>0</b>	<b>163.546</b>	<b>712.097</b>

Visma Addo identifikationsnummer: 772df610-8dbc-4fd0-9d09-c6fd96ce112d

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

2021	2019/2020
0	0

### Note 3 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst  
Regulering af skatter for tidligere år  
Regulering af udskudt skat

2021	2019/2020
36.938	31.174
-32.545	0
0	113.760
<b>4.393</b>	<b>144.934</b>

### Note 2 - Aktiver der indregnes 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
0	0	0

### Note 4 - Investeringsejendomme

#### **Investeringsejendomme**

Anskaffelsessum primo  
Tilgang i året  
Afgang i året  
Samlet anskaffelsessum ultimo

2021	2019/2020
7.511.208	0
0	7.511.208
0	0
7.511.208	7.511.208

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

517.094	0
0	517.094
0	0
517.094	517.094

#### **Bogført værdi investeringsejendomme ultimo**

<b>8.028.302</b>	<b>8.028.302</b>
------------------	------------------

Selskabets investeringsejendom er en boligudlejningsejendom på 442 m<sup>2</sup> 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./m<sup>2</sup>. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad

## NOTER

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. m<sup>2</sup>.

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

### **Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2019/2020</u></b>
Nykredit	5.444.178	5.652.474
Gæld i alt	5.444.178	5.652.474
Kortfristet del (1. års afdrag)	-230.000	-220.000
Langfristet gæld	<b><u>5.214.178</u></b>	<b><u>5.432.474</u></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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### **Note 7 - Anvendt regnskabspraksis**

Selskabets årsrapport for 2021 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

## NOTER

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Selskabets hovedaktivitet er 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 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 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 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 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.



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.  
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-992247063291

Claus Tjelum Winther

18-03-2022 16:25

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-885649990559

Thomas Haubjerg Mortensen

18-03-2022 16:36

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo 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 denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 772df610-8dbc-4fd0-9d09-c6fd96ce112d



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.  
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

## Dokumenter i transaktionen

### Nærværende dokument

Årsrapport 2021 for Odins Ejendomme I ApS (1).pdf

### Øvrige dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2021 for Odins Ejendomme II ApS.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

### Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

## Hændelseslog for dokument

### Hændelseslog for dokumentet

2022-03-18 16:19 Underskriftsprocessen er startet  
2022-03-18 16:19 Underskriftsprocessen er startet  
2022-03-18 16:19 En besked er sendt til Claus Winther  
2022-03-18 16:19 En besked er sendt til Thomas Mortensen  
2022-03-18 16:24 Identifikationskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Claus Winther og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 93.167.x.x  
2022-03-18 16:25 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Claus Winther  
2022-03-18 16:25 Claus Tjelum Winther har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 for Odins Ejendomme I ApS (1).pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-992247063291)  
2022-03-18 16:26 Alle dokumenter sendt til Claus Winther er blevet underskrevet  
2022-03-18 16:35 Identifikationskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Thomas Mortensen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 93.167.x.x  
2022-03-18 16:36 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Thomas Mortensen  
2022-03-18 16:36 Thomas Haubjerg Mortensen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 for Odins Ejendomme I ApS (1).pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-885649990559)  
2022-03-18 16:37 Alle dokumenter sendt til Thomas Mortensen er blevet underskrevet

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo