

Odins Ejendomme I ApS

Vandværksvej 17
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 63

ÅRSRAPPORT 2024

Regnskabsperiode: 1/1 2024 - 31/12 2024

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
15. juni 2025

Thomas Haubjerg Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2024 - 31/12 2024	6.
Balance pr. 31/12 2024	7.
Egenkapitalopgørelse	9.
Noter	10.

Addo Sign identifikationsnummer: 3621b813-5b6d-4ac0-be48-99faef169bb8

Selskabsoplysninger

Selskab

Odins Ejendomme I ApS

Vandværksvej 17
5000 Odense C

CVR.nr.: 40 77 54 63

Regnskabsperiode: 1/1 2024 - 31/12 2024

Stiftelsesdato: 7/9 2019

Direktion

Thomas Haubjerg Mortensen
Claus Tjelum Winther

Addo Sign identifikationsnummer: 3621b813-5b6d-4ac0-be48-99faef169bb8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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 15. juni 2025

Direktion

.....
Thomas Haubjerg Mortensen

.....
Claus Tjelum Winther

Addo Sign identifikationsnummer: 3621b813-5b6d-4ac0-be48-99faef169bb8

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 2024 - 31/12 2024

Note	2024	2023
BRUTTOFORTJENESTE	336.328	315.307
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle indtægter	655	599
Andre finansielle omkostninger	-313.625	-48.153
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	23.358	267.753
1 Skat af årets resultat	2.576	-58.895
ÅRETS RESULTAT	25.934	208.858
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	25.934	208.858
I ALT	25.934	208.858

Addo Sign identifikationsnummer: 3621b813-5b6d-4ac0-be48-99faef169bb8

Balance pr. 31/12 2024
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
2	Investeringsejendomme	<u>8.028.302</u>	<u>8.028.302</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.028.302</u>	<u>8.028.302</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>8.028.302</u>	<u>8.028.302</u>
	Andre tilgodehavender	16.325	4.830
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.422</u>	<u>6.465</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>23.747</u>	<u>11.295</u>
	Likvide beholdninger	<u>79.573</u>	<u>123.227</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>103.320</u>	<u>134.522</u>
	AKTIVER I ALT	<u>8.131.622</u>	<u>8.162.824</u>

Addo Sign identifikationsnummer: 3621b813-5b6d-4ac0-be48-99faef169bb8

Balance pr. 31/12 2024
Passiver

<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.025.505	999.571
	EGENKAPITAL I ALT	1.065.505	1.039.571
1	Udskudt skat	113.760	113.760
	Hensatte forpligtelser i alt	113.760	113.760
3	Anden langfristet gæld	4.769.469	4.901.540
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.769.469	4.901.540
3	Kortfristet del af langfristet gæld	132.000	127.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.913	4.075
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.876.972	1.755.556
	Skyldig selskabsskat	5.126	58.895
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	162.877	161.927
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.182.888	2.107.953
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	6.952.357	7.009.493
	PASSIVER I ALT	8.131.622	8.162.824
4	Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
5	Eventualforpligtelser		
6	Anvendt regnskabspraksis		

Addo Sign identifikationsnummer: 3621b813-5b6d-4ac0-be48-99faef169bb8

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2024

	1/1 2024	Overført i året	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	31/12 2024
Anpartskapital	40.000	0	0	0	40.000
Overført resultat	999.571	0	0	25.934	1.025.505
	1.039.571	0	0	25.934	1.065.505

Addo Sign identifikationsnummer: 3621b813-5b6d-4ac0-be48-99faef169bb8

NOTER

Note 1 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst
Regulering af skatter for tidligere år

2024	2023
5.126	58.895
-7.702	0
-2.576	58.895

Note 2 - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo
Tilgang i året
Afgang i året
Samlet anskaffelsessum ultimo

2024	2023
7.511.208	7.511.208
0	0
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	517.094
0	0
0	0
517.094	517.094

Bogført værdi investeringsejendomme ultimo

8.028.302	8.028.302
------------------	------------------

Selskabets investeringsejendom er boligudlejningsejendom på 442 m2 beliggende i Odense. Investerings-ejendomme er, jfr. Beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje på 1.042 DKK pr. m2. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år kan holdes uændret.

Afkastkravet udgør 4,5 % pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 810.000 DKK

Ejendommen er værdiansat til 18.164 DKK pr. m2.

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

Note 3 - Anden langfristet gæld

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Nykredit	4.901.469	132.000	4.769.469	4.240.000
	4.901.469	132.000	4.769.469	4.240.000

Addo Sign identifikationsnummer: 3621b813-5b6d-4ac0-be48-99faef169bb8

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	8.028.302	0	0
	8.028.302	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 Winther Consulting, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Note 6 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2024 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.

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 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 nettorealisationssværdi 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 administrationsselskab 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 salgsmkostninger 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 gældsmetode 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



Claus Tjelum Winther
9f7ca770-222e-4655-8388-3310bef548fc 2025-06-17 09:38:34Z



Thomas Haubjerg Mortensen
4ce47650-ca12-4ae6-b8bf-cfb4d2fb9393 2025-06-17 10:36:55Z

Dokumenter i transaktionen

Referat generalforsamling 2024 for Odins Ejendomme I ApS (3).pdf	SHA256:
1edd94d85dd2d9284bb4f5ef6c6a654909226840dd58cbbab5a679e409de5533	
Bilag til oplysningsskema 2024 for Odins Ejendomme I ApS (6).pdf	SHA256:
35f981cf4635f4f86d5b968228cc0d32bac8a7cbe942fc82134e17e75cf22996	
Årsrapport 2024 for Odins Ejendomme I ApS (8).pdf	SHA256:
c7b768d8ee245878933d361428ee1a622e6f973e53189a0985c667fe848a3a04	

Addo Sign identifikationsnummer: 3621b813-5b6d-4ac0-be48-99faef169bb8



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. 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 signeringsservice.