

Odins Vi Ejendomme ApS

CVR-nr.: 42265470

Nørregade 31A st
5000 Odense C

Årsrapport
30. marts 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

10/06/2022

Morten Martin Bang
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Odins Vi Ejendomme ApS
Nørregade 31A st
5000 Odense C

CVR-nr: 42265470
Regnskabsår: 30/03/2021 - 31/12/2021

Revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER
Vesterbro 9, 1
5000 Odense C
DK Danmark
CVR-nr: 76637415
P-enhed: 1002497487

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 30. marts 2021 - 31. december 2021 for Odins Vi Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense , den 10/06/2022

Direktion

Morten Martin Bang

Tobias Sandgaard Nellesmann

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Odins Vi Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Odins Vi Ejendomme ApS for regnskabsåret 30. marts 2021 – 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med Den Internationale Standard ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, fagligkompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, 10/06/2022

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR: 76637415

Johan Helge Høffner, mne34373

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste formål er udlejning af beboelsesejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed omkring værdiansættelse af investeringsejendomme, se anvendt regnskabspraksis og note 2. Der henvises til note 3 for oplysninger om usikkerhed om going concern.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Udviklinge i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager tkr. -67.

Ledelsen forventer væsentligt forbedret resultat i regnskabsåret 2022, hvor der er opnået et helt års lejeindtægter.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er uarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste/bruttotab.

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjeneste/-tab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning vedrørende huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendomme, administration mv.

Finansielle Indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under acontokatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Odins Vi Ejendomme ApS indgår i en sambeskatning med moderselskabet og de helejede danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige

indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene. Afkastkravet for ejendommen er 4,5%.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nyt eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendommene har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af posterne indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til bank, leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Deposita

Deposita består af indbetalinger fra lejere og måles til kostpris.

Resultatopgørelse 30. mar. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-34.115
Resultat af ordinær primær drift		-34.115
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		21.215
Andre finansielle omkostninger		-79.135
Ordinært resultat før skat		-92.035
Skat af årets resultat		24.915
Årets resultat		-67.120
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-67.120
I alt		-67.120

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.
Investeringsejendomme		2.757.915
Materielle anlægsaktiver i alt		2.757.915
Anlægsaktiver i alt		2.757.915
Tilgodehavende skat		24.915
Tilgodehavender i alt		24.915
Likvide beholdninger		79.141
Omsætningsaktiver i alt		104.056
AKTIVER I ALT		2.861.971

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		-67.120
Egenkapital i alt		-27.120
Ansvarlig lånekapital		760.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	760.000
Gæld til banker		2.019.065
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		44.317
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.493
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.216
Deposita		54.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.129.091
Gældsforpligtelser i alt		2.889.091
PASSIVER I ALT		2.861.971

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af samlede, langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 760 til betaling efter 5 år.

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendomme

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoudlejen.

Investeringsjendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravene for hver enkelt ejendom ligger i intervallet 4,5%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 275.

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens ansvar at indkalde til generalforsamling senest 6 måneder efter, at tabet er konstateret og her redegøre for den økonomiske stilling og om fornødent stille forslag til foranstaltninger, der bør træffes, herunder selskabets opløsning.

Selskabets ledelse har tilkendegivet at der stilles den fornødne likviditet til rådighed for det kommende års drift.

På baggrund af dette, aflægges årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet har været sambeskattet med tilknyttede virksomheder i året og hæfter for disse virksomheders selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse fremgår af regnskabet Tobias Nullemann Invest ApS, CVR-nr. 41564970.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i penge- og realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi andrager tkr. 2.757. Det samlede pant og sikkerhedsstillelse pålyder tkr. 2.050 og restgæld andrager t.kr. 2.019.

6. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen kr.	Årets urealiserede gevinst indregnet i res.opgørelsen kr.
Investeringsjendomme, beboelse	2.757.915	21.215
I alt	2.757.915	21.215

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1