

---

# Odins Vi Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 42265470**

Østre Stationsvej 33 st  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

**22/05/2024**

---

**Tobias Sandgaard Nellemann**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Odins Vi Ejendomme ApS  
Østre Stationsvej 33 st  
5000 Odense C

CVR-nr.: 42265470

Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor**

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

Vesterbro 9, 1

5000 Odense C

DK Danmark

CVR-nr.: 76637415

P-enhed: 1002497487

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 22/05/2024

## Direktion

Morten Martin Bang

Tobias Sandgaard Nellemann

# 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 1. januar 2023 – 31. december 2023 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, faglig kompetence 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, den 22/05/2024

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER  
CVR-nr.: 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.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Der henvises til note 3 vedr. going concern.

**Usædvanlige forhold**

Ingen.

**Udviklinge i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets underskud andrager tkr. 235.

**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 4,0%.

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. 32.000 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 alternativt beskattingsregler, 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%.

#### **Ansvarlig lånekapital**

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til 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 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-26.788</b>	<b>150.734</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-26.788</b>	<b>150.734</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-163.463	80.062
Andre finansielle indtægter		0	3.782
Øvrige finansielle omkostninger	1	-113.899	-55.027
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-304.150</b>	<b>179.551</b>
Skat af årets resultat		69.112	-43.951
<b>Årets resultat</b>		<b>-235.038</b>	<b>135.600</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-235.038	135.600
<b>I alt</b>		<b>-235.038</b>	<b>135.600</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		2.843.655	2.896.616
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.843.655</b>	<b>2.896.616</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.843.655</b>	<b>2.896.616</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	27.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	90.443
Udskudte skatteaktiver		16.331	0
Tilgodehavende skat		30.951	0
Periodeafgrænsningsposter		4.736	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>52.018</b>	<b>117.443</b>
Likvide beholdninger		0	32.714
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>52.018</b>	<b>150.157</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.895.673</b>	<b>3.046.773</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		-166.558	68.480
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-126.558</b>	<b>108.480</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	21.830
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>21.830</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.045.843	2.047.271
Ansvarlig lånekapital		735.085	735.085
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		56.100	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.837.028</b>	<b>2.782.356</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.207	41.104
Gæld til banker		30.926	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.681	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		78.869	11.666
Skyldig selskabsskat		0	22.121
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.320	5.216
Deposita		45.200	54.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>185.203</b>	<b>134.107</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.022.231</b>	<b>2.916.463</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.895.673</b>	<b>3.046.773</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	15.525	0
Andre finansielle omkostninger	98.374	55.027
	<u>113.899</u>	<u>55.027</u>

### 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom i Odense SV.

Investeringsjendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdien er beregnet ud fra en normaleje på t.kr. 130, driftsomkostninger på t.kr. 39 og en udlejningsprocent på 100. Afkastkravet er fastsat til 4,0%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 252.

Der er i året godkendt en byggeret på ejendommen, som ikke er gennemført på balancedagen. Byggeretten er værdiansat til t.kr. 576, svarende til t.kr. 4 pr. kvadratmeter, og er tillagt ejendommens dagsværdi.

### 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 Nellemann 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. 2.843. Det samlede pant og sikkerhedsstillelse pålyder tkr. 2.160 og restgæld andrager t.kr. 2.066.

#### **6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1