

Seniorbofællesskabet Odins Have A/S

Tallerupvej 15

5690 Tommerup

CVR-nr.: 39591855

Årsrapport for

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2025

Niels Erik Pedersen
Dirigent


INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	7
Balance pr. 30. juni 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Seniorbofællesskabet Odins Have A/S Tallerupvej 15 5690 Tommerup CVR-nr.: 39591855 Hjemsted: Assens Stiftelsesdato: 23. maj 2018 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Per Jessen, Formand Kim Langkjær Fuglsang, Bestyrelsesmedlem Line Ravn Fredensborg, Bestyrelsesmedlem Niels Erik Pedersen, Bestyrelsesmedlem
Direktion	Niels Erik Pedersen, Direktør
Revisor	DANSK REVISION ODENSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB Langelinie 79 5230 Odense M
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 1. december 2025 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Seniorbofællesskabet Odins Have A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 1. december 2025

Direktion

Niels Erik Pedersen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Seniorbofællesskabet Odins Have A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Seniorbofællesskabet Odins Have A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 1. december 2025

DANSK REVISION ODENSE GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor
mne27789

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af boliger i seniorbofællesskab på ejendommen beliggende Middelfartvej 180E i Odense.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Opførelse af seniorbofællesskab på ejendommen beliggende Middelfartvej 180E i Odense (etape 1) er stort set færdiggjort i regnskabsåret 2024/25.

Årets resultat for regnskabsåret 2024/25 udviser et underskud på 14.619 tkr., og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på 7.122 tkr.

Der er modtaget tilskud fra moderselskabet på 15 mio.kr. til styrkelse af selskabets kapitalforhold. Tilskuddet er indregnet direkte i egenkapitalen.

Årets udvikling og resultat er i overensstemmelse med det forventede.

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder betalt helt eller delvist inden 1. januar 2027. Selskabet har endvidere modtaget en støtteerklæring fra det ultimative moderselskab NP Holding A/S. NP Holding A/S angiver i støtteerklæringen, at det ønsker og er i stand til at sikre fortsat økonomisk støtte til selskabet, således selskabet kan fortsætte driften og opfylde sine forpligtelser i takt med, at de forfalder, i perioden frem til den 1. januar 2027.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Nettoomsætning		3.836.283	1.027.878
Andre eksterne omkostninger		-1.028.316	-989.867
Bruttoresultat		2.807.967	38.011
Resultat før af- og nedskrivninger		2.807.967	38.011
Andre driftsomkostninger		0	-779.016
Værdiregulering af investeringsaktiver		-14.053.599	0
Resultat før finansielle poster		-11.245.632	-741.005
Andre finansielle indtægter	2	22.342	2.058
Finansielle omkostninger	3	-7.374.746	-2.672.996
Resultat før skat		-18.598.036	-3.411.943
Skat af årets resultat	4	3.978.912	750.633
Årets resultat		-14.619.124	-2.661.310

		2024/25 kr	2023/24 kr
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-14.619.124	-2.661.310
Resultatdisponering i alt		-14.619.124	-2.661.310

Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		147.400.000	156.193.049
Anlægsaktiver i alt		147.400.000	156.193.049
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		97.637	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		999.790	1.791.152
Andre tilgodehavender		28.711	470.000
Periodeafgrænsningsposter		17.216	15.685
Tilgodehavender i alt		1.143.354	2.276.837
Likvide beholdninger		71.409	6.665.645
Omsætningsaktiver i alt		1.214.763	8.942.482
Aktiver i alt		148.614.763	165.135.531

Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		-2.878.313	-3.259.189
Egenkapital i alt		7.121.687	6.740.811
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		0	2.979.122
Hensatte forpligtelser i alt		0	2.979.122
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		83.452.706	84.218.637
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	83.452.706	84.218.637
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		768.620	735.158
Banker		1.568.473	219.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.043.021	1.479.795
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	52.711.231	67.599.197
Deposita		1.928.835	1.160.215
Anden gæld		20.190	3.533
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		58.040.370	71.196.961
Gældsforpligtelser i alt		141.493.076	155.415.598
Passiver i alt		148.614.763	165.135.531
Personaleomkostninger	1		
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	10.000.000	-3.259.189	6.740.811
Årets resultat	0	-14.619.124	-14.619.124
Tilskud fra koncern	0	15.000.000	15.000.000
Egenkapital, ultimo	10.000.000	-2.878.313	7.121.687

Noter

1. Personalemkostninger

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Øvrige finansielle indtægter	<u>22.342</u>	<u>2.058</u>
I alt	<u>22.342</u>	<u>2.058</u>

3. Finansielle omkostninger

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	<u>1.661.519</u>	<u>1.582.513</u>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>5.713.227</u>	<u>1.090.483</u>
I alt	<u>7.374.746</u>	<u>2.672.996</u>

4. Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-2.979.122</u>	<u>1.040.519</u>
Sambeskatningsbidrag	<u>-999.790</u>	<u>-1.791.152</u>
I alt	<u>-3.978.912</u>	<u>-750.633</u>

5. Gæld til tilknyttede virksomheder

Koncernledelsen har bekræftet ikke at ville kræve gæld til tilknyttede virksomheder betalt helt eller delvist inden 1. januar 2027.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 81.546.180 kr

Noter

7. Dagsværdioplysninger

2024/25

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr
Dagsværdi ultimo	147.400.000
Dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen (netto)	-14.053.599

Investeringsejendomme består af en nyopført udlejningsejendom med 61 boliglejemål beregnet til seniorbofællesskab beliggende i Odense V. Af ejendommens 61 boliglejemål er 46 boliglejemål udlejet på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen. Opførelse af ejendommen har strakt sig over flere år og er afsluttet i efteråret 2025.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. I tidligere år, hvor bygningen har været under opførelse, er ejendommen værdiansat til kostpris, idet dagsværdien af det igangværende byggeri ikke kunne måles pålideligt.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Afkastkrav i %	4,50
Udlejningsprocent på sigt	100,00

I dagsværdien er taget hensyn til færdiggørelsesomkostninger efter statusdagen på 0,5 mio.kr.

Afkastkravet er opgjort på baggrund af oplysninger indhentet fra offentligt tilgængelige markedsrapporter, som er udarbejdet af eksterne ejendomsmæglere og rådgivere.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 14,6 mio.kr.

8. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 85.755 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 147.400 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, 1.568 tkr., er over for banken afgivet transport i følgende:

- All Risk entrepriseforsikring på 65.000 tkr.
- Entreprisekontrakt med tidligere hovedentreprenør på 62.457 tkr.
- Entreprenørgarantier udstedt af Tryg, i alt 9.219 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, 1.568 tkr., er pantsat bankkonto med indestående pr. 30. juni 2025 på 71 tkr.

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seniorbofællesskabet Odins Have A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter mv. fra boliglejemål. Lejeindtægter mv. indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til investeringsejendommenes drift, administration, tab på debitorer mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Noter

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Noter

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

Dagsværdien for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større reoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, indgår i resultatopgørelsen.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi 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

10. Anvendt regnskabspraxis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

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. Udskudt skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.