



Højmark Groth ApS  
Ejendomsadministration  
Magnoliavej 2-4  
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37  
info@hgadm.dk  
www.hgadm.dk  
CVR nr. 25 06 12 92

## Magnoliavej 2-4 Odense ApS

Magnoliavej 2-4, 5250 Odense SV  
CVR-nummer: 42134244

### Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 1/3 2024



dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
-------------------------	---

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	4
--------------------------	---

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Resultatopgørelse .....	6
-------------------------	---

Balance .....	7
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	9
----------------------------	---

Noter .....	10
-------------	----

Anvendt regnskabspraksis.....	12
-------------------------------	----

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Magnoliavej 2-4 Odense ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 22. februar 2024

### Direktion



Camilla Dal Nielsen



Finn Søndergaard Boysen



Henrik Hyrup Mahler



Steen Søndergaard

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Magnoliavej 2-4 Odense ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 42 13 42 44 Stiftet: 17. februar 2021 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Camilla Dal Nielsen Finn Søndergaard Boysen Henrik Hyrup Mahler Steen Søndergaard
<b>Pengeinstitut</b>	Totalbanken A/S Cortex Park Vest 3 5230 Odense M
<b>Regnskab</b>	Højmark Groth ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsvirksomhed.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.154.556</b>	<b>805.960</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-91.552	-81.458
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.063.004</b>	<b>724.502</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	473.148	668.056
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.536.152</b>	<b>1.392.558</b>
Andre finansielle indtægter .....	1.481.098	131
Andre finansielle omkostninger .....	-330.263	-226.029
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.686.987</b>	<b>1.166.660</b>
Skat af årets resultat .....	-738.005	-109.656
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.948.982</b>	<b>1.057.004</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	400.000	0
Overført resultat .....	1.548.982	1.057.004
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.948.982</b>	<b>1.057.004</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**AKTIVER**

	2023	2022
1 Investeringsejendomme.....	15.807.000	15.000.000
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	464.278	487.144
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>16.271.278</b>	<b>15.487.144</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>16.271.278</b>	<b>15.487.144</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	19.851	18.400
Selskabsskat .....	0	49.137
Andre tilgodehavender.....	0	4.251
Periodeafgrænsningsposter.....	13.369	12.682
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>33.220</b>	<b>84.470</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>33.220</b>	<b>84.470</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>16.304.498</b>	<b>15.571.614</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**PASSIVER**

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	50.000	40.000
Overkurs ved emission .....	5.790.000	0
Overført resultat.....	6.397.744	4.848.762
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	400.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>12.637.744</b>	<b>4.888.762</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	310.198	47.416
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>310.198</b>	<b>47.416</b>
Prioritetsgæld .....	0	7.001.563
Kreditinstitutter.....	1.338.709	1.540.441
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.338.709</b>	<b>8.542.004</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	193.973	571.102
Kreditinstitutter.....	660.509	864.888
Gæld til associerede virksomheder.....	432.160	0
Selskabsskat .....	9.222	0
Anden gæld .....	721.983	657.442
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.017.847</b>	<b>2.093.432</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.356.556</b>	<b>10.635.436</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>16.304.498</b>	<b>15.571.614</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40.000
Kontant kapitaludvidelse .....	10.000	0
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>40.000</b>
Overkurs ved emission primo .....	0	3.960.000
Overført til frie reserver .....	0	-3.960.000
Årets overkurs ved emission .....	5.790.000	0
<b>Overkurs ved emission ultimo .....</b>	<b>5.790.000</b>	<b>0</b>
Overført resultat, primo .....	4.848.762	-168.242
Årets resultat .....	1.948.982	1.057.004
Foreslået udbytte .....	-400.000	0
Overført fra overkurs ved emission .....	0	3.960.000
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>6.397.744</b>	<b>4.848.762</b>
Foreslået udbytte .....	400.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>400.000</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>12.637.744</b>	<b>4.888.762</b>

## NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	14.331.944	580.676
Tilgang i årets løb.....	333.852	68.689
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	14.665.796	649.365
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	668.056	0
Årets opskrivninger.....	473.148	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	1.141.204	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-93.532
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-91.555
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0	-185.087
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>15.807.000</b>	<b>464.278</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Dagsværdioplysninger for investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervsejendomme med et samlet areal på 1.670 m<sup>2</sup>. Ejendommene er beliggende i Odense. Investeringsejendomme til dagsværdi måles på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på de forventede lejeindtægter, driftsudgifter og afkastkrav.

Dagsværdi ultimo af investeringsejendomme kr.	15.807.000
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen kr.	473.148
Afkastkrav anvendt af ledelsen	6,25%

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	7.384.311	0	0	0
Kreditinstitutter.....	1.728.795	1.532.682	193.973	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>9.113.106</b>	<b>1.532.682</b>	<b>193.973</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har indgået kontrakt med en lejer omkring ombygning af lejemål, hvor selskabet forpligter sig til at betale restværdien ved ophør af lejemål inden 30. september 2031. Pr. 31. december 2023 udgør forpligtelsen kr. 465.000.

## NOTER

2023

2022

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til pengeinstitut på kr. 1.728.795 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er pr. 31. december 2023 kr. 15.807.000.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Magnoliavej 2-4 Odense ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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 gælds metode af 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **Gældsforpligtelser**

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.