



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

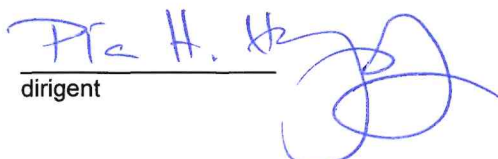
## Magnoliavej 2-4 Odense ApS

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

### Årsrapport

17. februar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 31 / 1 2022

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

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

### **Ledelsesberetning mv.**

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

### **Årsregnskab 17. februar - 31. december 2021**

Resultatopgørelse .....	5
-------------------------	---

Balance .....	6
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	8
----------------------------	---

Noter .....	9
-------------	---

Anvendt regnskabspraksis .....	10
--------------------------------	----

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 17. februar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 17. februar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 10. januar 2022

### Direktion



Finn Søndergaard Boysen



Henrik Hyrup Mahler



Pia Højmark Hegnsvang



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>	Finn Søndergaard Boysen Henrik Hyrup Mahler Pia Højmark Hegnsvang 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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**17. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2021**

	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>-23.358</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-12.076
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-35.434</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-179.054
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-214.488</b>
Skat af årets resultat.....	46.246
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-168.242</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat.....	-168.242
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-168.242</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**AKTIVER**

	2021
2 Investeringsejendomme.....	14.045.232
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	498.041
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>14.543.273</b>
	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>14.543.273</b>
	<hr/>
Andre tilgodehavender.....	78.981
Udskudt skatteaktiv.....	46.246
Periodeafgrænsningsposter.....	11.900
	<hr/>
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>137.127</b>
	<hr/>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>137.127</b>
	<hr/>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>14.680.400</b>
	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**PASSIVER**

	2021
Virksomhedskapital.....	40.000
Overkurs ved emission .....	3.960.000
Overført resultat.....	-168.242
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.831.758</b>
Prioritetsgæld .....	7.376.748
Kreditinstitutter.....	1.730.288
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.107.036</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	560.942
Kreditinstitutter.....	489.464
Anden gæld .....	691.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.741.606</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>10.848.642</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>14.680.400</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021
Virksomhedskapital primo.....	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>40.000</b>
Årets overkurs ved emission .....	3.960.000
<b>Overkurs ved emission ultimo</b> .....	<b>3.960.000</b>
Årets resultat .....	-168.242
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>-168.242</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>3.831.758</b>



## NOTER

2021

**1 Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgang i årets løb .....	14.045.232	510.115
Kostpris 31. december 2021	14.045.232	510.115
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-12.074
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0	-12.074
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>14.045.232</b>	<b>498.041</b>

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.	14.045.232
Afkastkrav anvendt af ledelsen	6%

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	7.756.238	379.490	6.366.797
Kreditinstitutter .....	1.911.740	181.452	941.039
	<b>9.667.978</b>	<b>560.942</b>	<b>7.307.836</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut på kr. 9.816.161 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er pr. 31. december 2021 kr. 14.045.232.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Magnoliavej 2-4 Odense ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet 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.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 salgsmkostninger 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.