



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 2022

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 23/1 2023


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 16. januar 2023

Direktion



Finn Søndergaard Boysen



Henrik Hyrup Mahler



Pia Højmark Hegnsvang



Steen Søndergaard

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Finn Søndergaard Boysen Henrik Hyrup Mahler Pia Højmark Hegnsvang Steen Søndergaard
Pengeinstitut	Totalbanken A/S Cortex Park Vest 3 5230 Odense M
Regnskab	Højmark Groth ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsvirksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTORESULTAT	805.960	-23.358
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-81.458	-12.076
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	724.502	-35.434
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	668.056	0
DRIFTSRESULTAT	1.392.558	-35.434
Andre finansielle indtægter	131	0
Andre finansielle omkostninger	-226.029	-179.054
RESULTAT FØR SKAT	1.166.660	-214.488
Skat af årets resultat	-109.656	46.246
ÅRETS RESULTAT	1.057.004	-168.242
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.057.004	-168.242
DISPONERET I ALT	1.057.004	-168.242

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
1 Investeringsejendomme.....	15.000.000	14.045.232
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	487.144	498.041
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	15.487.144	14.543.273
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER.....	15.487.144	14.543.273
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	18.400	0
Selskabsskat	49.137	0
Andre tilgodehavender.....	4.251	78.981
Udskudt skatteaktiv.....	0	46.246
Periodeafgrænsningsposter.....	12.682	11.900
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender.....	84.470	137.127
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	84.470	137.127
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER.....	15.571.614	14.680.400
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overkurs ved emission	0	3.960.000
Overført resultat.....	4.848.762	-168.242
EGENKAPITAL	4.888.762	3.831.758
Hensættelse til udskudt skat	47.416	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	47.416	0
Prioritetsgæld	7.001.563	7.376.748
Kreditinstitutter.....	1.540.441	1.730.288
2 Langfristede gældsforpligtelser	8.542.004	9.107.036
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	571.102	560.942
Kreditinstitutter.....	864.888	489.464
Anden gæld	657.442	691.200
Kortfristede gældsforpligtelser	2.093.432	1.741.606
GÆLDSFORPLIGTELSER	10.635.436	10.848.642
PASSIVER	15.571.614	14.680.400
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo.....	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overkurs ved emission primo	3.960.000	0
Overført til frie reserver.....	-3.960.000	0
Årets overkurs ved emission.....	0	3.960.000
Overkurs ved emission ultimo.....	0	3.960.000
Overført resultat, primo.....	-168.242	0
Årets resultat	1.057.004	-168.242
Overført fra overkurs ved emission	3.960.000	0
Overført resultat ultimo	4.848.762	-168.242
EGENKAPITAL.....	4.888.762	3.831.758

NOTER

	Investeringssej- endomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	14.045.232	510.115
Tilgang i årets løb	286.712	70.561
Kostpris 31. december 2022	14.331.944	580.676
Årets opskrivninger	668.056	0
Opskrivninger 31. december 2022	668.056	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-12.074
Årets af-/nedskrivninger	0	-81.458
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	0	-93.532
Materielle anlægsaktiver i alt	15.000.000	487.144

Dagsværdioplysninger for investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervsejendomme med et samlet areal på 1.670 m². 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.	15.000.000
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen kr.	668.056
Afkastkrav anvendt af ledelsen	7%

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	7.756.239	7.384.311	382.748	5.578.037
Kreditinstitutter	1.911.740	1.728.795	188.354	729.186
	9.667.979	9.113.106	571.102	6.307.223

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

NOTER

2022

2021

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut på kr. 9.113.106 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er pr. 31. december 2022 kr. 15.000.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Magnoliavej 2-4 Odense ApS for 2022 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

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 salgskostninger 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.