



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET MAGNOLIAVEJ 3-5 A/S**

**MAGNOLIAVEJ 3-5, DYRUP, 5250 ODENSE SV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. APRIL 2023 - 31. MARTS 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. september 2024

---

Malene Raunholt

**CVR-NR. 29 13 69 20**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |       |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |       |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. april 2023 - 31. marts 2024</b>            |       |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8     |
| Balance.....   | 9     |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendomsselskabet Magnoliavej 3-5 A/S<br>Magnoliavej 3-5<br>Dyrup<br>5250 Odense SV                                   |
|                      | CVR-nr.: 29 13 69 20<br>Stiftet: 28. september 2005<br>Kommune: Odense<br>Regnskabsår: 1. april 2023 - 31. marts 2024 |
| <b>Bestyrelse</b>    | Malene Kjær Raunholt, formand<br>Bjørn Chrintz Hansen<br>Louise Chrintz Hansen  |
| <b>Direktion</b>     | Louise Chrintz Hansen   |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Fælledvej 1<br>5000 Odense C  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank A/S<br>Finanscenter Fyn, Albani Torv 2-3<br>5100 Odense C   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 for Ejendomsselskabet Magnoliavej 3-5 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. september 2024

Direktion:

---

Louise Chrintz Hansen

Bestyrelse:

---

Malene Kjær Raunholt  
Formand

---

Bjørn Chrintz Hansen

---

Louise Chrintz Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Magnoliavej 3-5 A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Magnoliavej 3-5 A/S for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024, 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. 31. marts 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt 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 26. september 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af erhvervsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktiviteter er uændrede i forhold til sidste år.

Selskabets resultat på 468 tkr. anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL - 31. MARTS**

|  | Note | 2023/24<br>kr. | 2022/23<br>kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....             |      | <b>807.009</b> | <b>881.710</b> |
| Af- og nedskrivninger.....                 |      | -305.904       | -305.904       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                |      | <b>501.105</b> | <b>575.806</b> |
| Finansielle indtægter.....                 | 1    | 127.678        | 115.560        |
| Finansielle omkostninger.....              | 2    | -29.285        | -31.012        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....             |      | <b>599.498</b> | <b>660.354</b> |
| Skat af årets resultat.....                | 3    | -131.890       | -145.278       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                |      | <b>467.608</b> | <b>515.076</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....   |      | 300.000        | 300.000        |
| Overført resultat.....                     |      | 167.608        | 215.076        |
| <b>I ALT</b> .....                         |      | <b>467.608</b> | <b>515.076</b> |

## BALANCE 31. MARTS

| AKTIVER  | Note     | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 6.201.865         | 6.507.767         |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>4</b> | <b>6.201.865</b>  | <b>6.507.767</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>6.201.865</b>  | <b>6.507.767</b>  |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 3.278.421         | 3.144.477         |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 0                 | 6.209             |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>3.278.421</b>  | <b>3.150.686</b>  |
| Likvider.....                                    |          | 540.893           | 443.340           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>3.819.314</b>  | <b>3.594.026</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>10.021.179</b> | <b>10.101.793</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                   |                   |
| Aktiekapital.....                                |          | 500.000           | 500.000           |
| Overført overskud.....                           |          | 6.301.309         | 6.133.701         |
| Forslag til udbytte.....                         |          | 300.000           | 300.000           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>7.101.309</b>  | <b>6.933.701</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |          | 909.771           | 949.824           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |          | <b>909.771</b>    | <b>949.824</b>    |
| Banklån.....                                     |          | 1.441.339         | 1.534.983         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>5</b> | <b>1.441.339</b>  | <b>1.534.983</b>  |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....         |          | 97.207            | 96.432            |
| Gæld til tilknyttede selskaber.....              |          | 185.332           | 278.335           |
| Selskabsskat.....                                |          | 171.943           | 185.332           |
| Anden gæld.....                                  |          | 114.278           | 123.186           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>568.760</b>    | <b>683.285</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>2.010.099</b>  | <b>2.218.268</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>10.021.179</b> | <b>10.101.793</b> |
| Eventualposter mv.                               | 6        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 7        |                   |                   |
| Medarbejderforhold                               | 8        |                   |                   |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr.                                    | Aktiekapital   | Overført<br>overskud | Forslag til<br>udbytte | I alt            |
|--|----------------|----------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. april 2023.....         | 500.000        | 6.133.701            | 300.000                | 6.933.701        |
| Forslag til resultatdisponering.....   |                | 167.608              | 300.000                | 467.608          |
| <b>Transaktioner med ejere</b>         |                |                      |                        |                  |
| Ordinært udbytte.....                  |                |                      | -300.000               | -300.000         |
| <b>Egenkapital 31. marts 2024.....</b> | <b>500.000</b> | <b>6.301.309</b>     | <b>300.000</b>         | <b>7.101.309</b> |

## NOTER

|   | 2023/24<br>kr.          | 2022/23<br>kr.      | Note                   |                         |
|---|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Finansielle indtægter</b>                        |                         |                     | <b>1</b>               |                         |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....    | 127.678                 | 115.560             |                        |                         |
|   | <b>127.678</b>          | <b>115.560</b>      |                        |                         |
| <b>Finansielle omkostninger</b>                     |                         |                     | <b>2</b>               |                         |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 29.285                  | 31.012              |                        |                         |
|   | <b>29.285</b>           | <b>31.012</b>       |                        |                         |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                         |                     | <b>3</b>               |                         |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 171.943                 | 185.332             |                        |                         |
| Regulering af udskudt skat.....                     | -40.053                 | -40.054             |                        |                         |
|   | <b>131.890</b>          | <b>145.278</b>      |                        |                         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     |                         |                     | <b>4</b>               |                         |
| kr.   |                         | Grunde og bygninger |                        |                         |
| Kostpris 1. april 2023.....                         |                         | 14.659.523          |                        |                         |
| Kostpris 31. marts 2024.....                        |                         | <b>14.659.523</b>   |                        |                         |
| Af- og nedskrivninger 1. april 2023.....            |                         | 8.151.754           |                        |                         |
| Årets afskrivninger .....                           |                         | 305.904             |                        |                         |
| Af- og nedskrivninger 31. marts 2024.....           |                         | <b>8.457.658</b>    |                        |                         |
| Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024.....           |                         | <b>6.201.865</b>    |                        |                         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>              |                         |                     | <b>5</b>               |                         |
| kr.   | 31/3 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år  | Restgæld<br>efter 5 år | 31/3 2023<br>gæld i alt |
| Banklån.....  | 1.538.546               | 97.207              | 1.103.631              | 1.631.415               |
|   | <b>1.538.546</b>        | <b>97.207</b>       | <b>1.103.631</b>       | <b>1.631.415</b>        |

## Eventualposter mv.

6

### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Central Møbler Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## NOTER

|  |                |                | Note     |
|--|----------------|----------------|----------|
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                |                | <b>7</b> |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.500 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2024 udgør 6.202 tkr. |                |                |          |
|  | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> |          |
| <b>Medarbejderforhold</b>  |                |                | <b>8</b> |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:   | 1              | 1              |          |
| Selskabets ansatte omfatter alene direktionen der ikke modtager vederlag.  |                |                |          |

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Magnoliavej 3-5 A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

|                                  | Brugstid | Restværdi |
|----------------------------------|----------|-----------|
| Bygninger og installationer..... | 10-50 år | 0%        |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.