

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2025	8
Balance pr. 31.12.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2025	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Oddervej 200 ApS

Oddervej 200

8270Højbjerg

CVR-nr.: 43724673

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Henrik Hilbert Overbye, formand

Thomas Rosenkilde Anderson

Christina Aabo

Klaus Skov Mortensen

Carsten Broch Sejr Jensen, medarbejdervalgt

Ricci Helbo Abras, medarbejdervalgt

Direktion

Mikkel Winther Andersen, administrerende direktør

Henrik Skjærbæk Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Ejendomsselskabet Oddervej 200 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 20.03.2026

Direktion

Mikkel Winther Andersen
administrerende direktør

Henrik Skjærbæk Jensen

Bestyrelse

Henrik Hilbert Overbye
formand

Thomas Rosenkilde Anderson

Christina Aabo

Klaus Skov Mortensen

Carsten Broch Sejr Jensen
medarbejdervalgt

Ricci Helbo Abras
medarbejdervalgt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Oddervej 200 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Oddervej 200 ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i

overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 20.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34506

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning og vedligeholdelse af ejendommen Oddervej 200, Højbjerg.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		12.218	12.120
Af- og nedskrivninger	1	(2.017)	(1.738)
Driftsresultat		10.201	10.382
Andre finansielle indtægter	2	598	951
Andre finansielle omkostninger		(3.266)	(4.283)
Resultat før skat		7.533	7.050
Skat af årets resultat	3	(1.658)	(1.672)
Årets resultat		5.875	5.378
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.875	5.378
Resultatdisponering		5.875	5.378

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Investeringsejendomme		200.183	202.200
Materielle aktiver	4	200.183	202.200
Anlægsaktiver		200.183	202.200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	16.968
Tilgodehavender		0	16.968
Likvide beholdninger		64	0
Omsætningsaktiver		64	16.968
Aktiver		200.247	219.168

Passiver

	Note	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Virksomhedskapital		500	500
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		5.152	3.739
Overført overskud eller underskud		110.436	104.561
Egenkapital		116.088	108.800
Udskudt skat		20.480	19.674
Hensatte forpligtelser		20.480	19.674
Gæld til realkreditinstitutter		38.460	73.719
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.979	4.957
Langfristede gældsforpligtelser	5	42.439	78.676
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	5.465	7.698
Bankgæld		0	2.445
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100	74
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.186	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		759	1.075
Anden gæld		730	726
Kortfristede gældsforpligtelser		21.240	12.018
Gældsforpligtelser		63.679	90.694
Passiver		200.247	219.168

Eventualforpligtelser	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Koncernforhold	9

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	3.739	104.561	108.800
Værdireguleringer	0	1.413	0	1.413
Årets resultat	0	0	5.875	5.875
Egenkapital ultimo	500	5.152	110.436	116.088

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	2.017	1.738
	2.017	1.738

2 Andre finansielle indtægter

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	598	950
Øvrige finansielle indtægter	0	1
	598	951

3 Skat af årets resultat

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Aktuel skat	852	1.075
Ændring af udskudt skat	806	597
	1.658	1.672

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Investerings- ejendomme t.kr.
--	---------------------------------	-------------------------------------

Kostpris primo	75.240	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(75.240)	284.930
Kostpris ultimo	0	284.930
Opskrivninger primo	192.798	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(192.798)	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivninger primo	(65.838)	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	65.838	(82.730)
Årets afskrivninger	0	(2.017)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(84.747)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	200.183

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2025 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.070	5.960	38.460	21.422
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.395	1.738	3.979	0
	5.465	7.698	42.439	21.422

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt omfatter negativ dagsværdi af afledte finansielle instrumenter med 5.374 t.kr. Instrumenterne er indgået som afvikling af oprindelige renteswap-aftaler, som var etableret til afdækning af renterisiko-variabelt forrentede realkreditlån. Den positive dagsværdiregulering er efter skat indregnet direkte på egenkapitalen. Aftalerne har en restløbetid på 10 år og er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse.

Forpligtelsens restgæld efter 5 år kan ikke opgøres pålideligt, og fremgår derfor ikke af ovenstående oversigt.

6 Personaleforhold

Vederlag til direktionen og bestyrelsen indgår ikke i personaleomkostninger, idet ledelsen aflønnes af moderselskabet. Der er indregnet management fee under andre eksterne omkostninger og ledelsesvederlag omfatter således den andel heraf, som henføres til vederlag til direktionen og bestyrelsen.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HMF Group A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 68.500 t.kr. i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 200.183 t.kr.

9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
HMF Group A/S, Aarhus, CVR-nr. 33639317

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af ejendommen Oddervej 200, Højbjerg, som følge af en ændring til Årsregnskabsloven.

Grunde og bygninger blev tidligere målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Grunde og bygninger er reklassificeret til investeringsejendomme, idet ejendommen opfylder betingelserne herfor. Investeringsejendomme måles til kostpris og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Bygninger afskrives over 50 år, idet den forventede brugstid og restværdi revurderes årligt.

Investeringsejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Der er indenfor årsregnskabets note 4 vedrørende materielle anlægsaktiver foretaget tilpasning til den ændrede regnskabspraksis, der iøvrigt ikke medfører ændringer i resultatopgørelse, balancesum eller egenkapital

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte forhold er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af amortisering af finansielle forpligtelser samt renteudgifter til kreditinstitutter.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til kostpris og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Bygninger afskrives over 50 år, idet den forventede brugstid og restværdi revurderes årligt.

Investeringsejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort

som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.