



Højmark Groth ApS  
Magnoliavej 2  
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-nr.: 42134244

**Årsrapport**  
1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. januar 2026

---

Claus Groth Christoffersen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Aktiver.....	7
Passiver.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	12

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Magnoliavej 2-4 Odense ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 30. januar 2026

### **Direktion**

Camilla Dal Nielsen  
Direktør

Finn Søndergaard Boysen  
Direktør

Henrik Hyrup Mahler  
Direktør

Steen Søndergaard  
Direktør

Magnoliavej 2-4 Odense ApS

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet:** Magnoliavej 2-4 Odense ApS  
Magnoliavej 2-4  
5250 Odense SV

**CVR-nr.:** 42134244

**Regnskabsår:** 1. januar - 31. december

**Direktion:** Camilla Dal Nielsen  
Direktør

Finn Søndergaard Boysen  
Direktør

Henrik Hyrup Mahler  
Direktør

Steen Søndergaard  
Direktør

**Regnskab:** Højmark Groth ApS  
Magnoliavej 2-4  
5250 Odense SV  
CVR nr.: 25061292

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsvirksomhed.

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

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

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **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 2025**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>1.012.404</b>	<b>719.171</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-95.159</u>	<u>-95.159</u>
<b>Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering</b> .....	<b>917.245</b>	<b>624.012</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>70.067</u>	<u>-2.755.492</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	<b>987.312</b>	<b>-2.131.480</b>
Andre finansielle indtægter.....	1.286	0
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-115.431</u>	<u>-123.568</u>
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>873.167</b>	<b>-2.255.048</b>
Skat af årets resultat.....	<u>-176.693</u>	<u>204.532</u>
<b>Årets resultat</b> .....	<b><u>696.474</u></b>	<b><u>-2.050.516</u></b>
Foreslået udbytte.....	400.000	400.000
Overført resultat.....	<u>296.474</u>	<u>-2.450.516</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> .....	<b><u>696.474</u></b>	<b><u>-2.050.516</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2025**  
**AKTIVER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
2 Investeringsejendomme.....	13.234.000	13.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	273.961	369.120
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b><u>13.507.961</u></b>	<b><u>13.469.120</u></b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>	<b><u>13.507.961</u></b>	<b><u>13.469.120</u></b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	195.482	0
Selskabsskat.....	29.792	31.334
Andre tilgodehavender.....	0	18.978
Periodeafgrænsningsposter.....	5.365	13.895
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b><u>230.639</u></b>	<b><u>64.207</u></b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>	<b><u>230.639</u></b>	<b><u>64.207</u></b>
<b>Aktiver.....</b>	<b><u>13.738.600</u></b>	<b><u>13.533.327</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2025**  
**PASSIVER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overkurs ved emission.....	0	0
Overført resultat.....	10.033.702	9.737.229
Foreslået udbytte.....	400.000	400.000
<b>Egenkapital.....</b>	<b><u>10.483.702</u></b>	<b><u>10.187.229</u></b>
Hensættelser til udskudt skat.....	0	0
<b>Hensatte forpligtigelser .....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til kreditinstitutter.....	934.641	1.145.190
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<b><u>934.641</u></b>	<b><u>1.145.190</u></b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	205.717	193.973
Gæld til kreditinstitutter.....	431.742	457.676
Gæld til associerede virksomheder.....	878.342	820.670
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	804.456	728.589
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<b><u>2.320.257</u></b>	<b><u>2.200.908</u></b>
<b>Passiver.....</b>	<b><u>13.738.600</u></b>	<b><u>13.533.327</u></b>
4 Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Virksomhedskapital primo.....	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overkurs ved emission, primo.....	0	5.790.000
Overført til frie reserver.....	0	-5.790.000
<b>Overkurs ved emission ultimo.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført overskud eller tab, primo.....	9.737.228	6.397.745
Overført fra overkurs ved emission.....	0	5.790.000
Årets resultat.....	696.474	-2.050.516
Foreslået udbytte.....	-400.000	-400.000
<b>Overført overskud eller tab, ultimo.....</b>	<b>10.033.702</b>	<b>9.737.229</b>
Foreslået udbytte, primo.....	400.000	400.000
Foreslået udbytte.....	400.000	400.000
Udloddet udbytte.....	-400.000	-400.000
<b>Foreslået udbytte, ultimo.....</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>
<b>Egenkapital.....</b>	<b>10.483.702</b>	<b>10.187.229</b>

**NOTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Antal personer beskæftiget.....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris, primo.....	14.714.288	14.665.796
Tilgang i årets løb.....	<u>63.933</u>	<u>48.492</u>
<b>Kostpris, ultimo.....</b>	<b><u>14.778.221</u></b>	<b><u>14.714.288</u></b>
Opskrivning, primo.....	0	1.141.204
Årets opskrivninger.....	<u>0</u>	<u>-1.141.204</u>
<b>Opskrivninger, ultimo.....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger, primo.....	-1.614.288	0
Nedskrivninger.....	0	-1.614.288
Tilbageførte nedskrivninger.....	<u>70.067</u>	<u>0</u>
<b>Af/-nedskrivninger, ultimo.....</b>	<b><u>-1.544.221</u></b>	<b><u>-1.614.288</u></b>
<b>Investeringsejendomme.....</b>	<b><u>13.234.000</u></b>	<b><u>13.100.000</u></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.	13.234.000
Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen kr.	70.067
Afkastkrav anvendt af ledelsen	7,50%

**NOTER**

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b>				
Gæld til kreditinstitutter.....	<u>1.339.163</u>	<u>1.140.358</u>	<u>205.717</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<b><u>1.339.163</u></b>	<b><u>1.140.358</u></b>	<b><u>205.717</u></b>	<b><u>0</u></b>

**4 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 2025 udgør forpligtelsen kr. 345.000.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til pengeinstitut på kr. 1.140.358 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er pr. 31. december 2025 kr. 13.234.000.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Generelt**

Årsregnskabet for Magnoliavej 2-4 Odense ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter af investeringsejendomme**

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

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**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provener efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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