



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 131 177
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MAGNOLIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haugenveien 5
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Bjoner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 735 868	3 454 612
Andre driftsinntekter		587 116	622 564
Sum inntekter		4 322 984	4 077 176
Kostnader			
Lønnskostnader	2		
Avskrivning på driftsmidler	3	1 148 000	1 148 000
Andre driftskostnader		658 005	728 422
Sum kostnader	2	1 806 005	1 876 422
Driftsresultat		2 516 979	2 200 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre finansinntekter		61 815	44 214
Sum finansinntekter		61 815	44 214
Annen rentekostnad			573
Andre finanskostnader		453 501	2 398 545
Sum finanskostnader		453 501	2 399 118
Netto finans		-391 686	-2 354 904
Resultat før skattekostnad		2 125 292	-154 150
Skattekostnad på resultat	4	467 549	-34 450
Årsresultat		1 657 743	-119 700
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 657 743	-119 700
Totalresultat		1 657 743	-119 700
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		
Avgitt konsernbidrag		1 202 870	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overført til annen egenkapital		454 873	
Overført til/fra annen egenkapital			-119 700
Sum overføringer og disponeringer	5	1 657 743	-119 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter		5 629 025	5 629 025
Forretningsbygg		41 099 073	42 247 073
Sum varige driftsmidler	3, 6	46 728 098	47 876 098
Sum anleggsmidler		46 728 098	47 876 098
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		131 115	154 864
Andre kortsiktige fordringer		42 963	1 659 624
Sum fordringer		174 078	1 814 488
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.		3 075 095	565 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 075 095	565 991
Sum omløpsmidler		3 249 173	2 380 479
SUM EIENDELER		49 977 271	50 256 577
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	3 000 000	3 000 000
Overkurs		5 100 000	5 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 437 070	1 437 070



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum innskutt egenkapital		9 537 070	9 537 070
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 260 204	805 331
Sum opptjent egenkapital		1 260 204	805 331
Sum egenkapital		10 797 274	10 342 401
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	581 206	452 928
Sum avsetninger for forpliktelser		581 206	452 928
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		38 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8	36 456 967	100 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 456 967	38 350 000
Sum langsiktig gjeld		37 038 173	38 802 928
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 530	13 251
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	8	2 119 295	1 097 997
Sum kortsiktig gjeld		2 141 825	1 111 248
Sum gjeld		39 179 997	39 914 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 977 271	50 256 577



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 321483

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 131 177
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MAGNOLIA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haugenveien 5
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ivar Bjoner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.02.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 913 131 177
MAGNOLIA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 735 868	3 454 612
Andre driftsinntekter		587 116	622 564
Sum inntekter		4 322 984	4 077 176
Kostnader			
Lønnskostnader	2		
Avskrivning på driftsmidler	3	1 148 000	1 148 000
Andre driftskostnader		658 005	728 422
Sum kostnader	2	1 806 005	1 876 422
Driftsresultat		2 516 979	2 200 754
Finansinntekter og finanskostnader			
Andre finansinntekter		61 815	44 214
Sum finansinntekter		61 815	44 214
Annen rentekostnad			573
Andre finanskostnader		453 501	2 398 545
Sum finanskostnader		453 501	2 399 118
Netto finans		-391 686	-2 354 904
Resultat før skattekostnad		2 125 292	-154 150
Skattekostnad på resultat	4	467 549	-34 450
Årsresultat		1 657 743	-119 700
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 657 743	-119 700
Totalresultat		1 657 743	-119 700
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5		
Avgitt konsernbidrag		1 202 870	
Overført til annen egenkapital		454 873	
Overført til/fra annen egenkapital			-119 700
Sum overføringer og disponeringer	5	1 657 743	-119 700



Organisasjonsnr: 913 131 177
MAGNOLIA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter		5 629 025	5 629 025
Forretningsbygg		41 099 073	42 247 073
Sum varige driftsmidler	3, 6	46 728 098	47 876 098
Sum anleggsmidler		46 728 098	47 876 098
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		131 115	154 864
Andre kortsiktige fordringer		42 963	1 659 624
Sum fordringer		174 078	1 814 488
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
BANKINNSKUDD, KONTANTER O. L.		3 075 095	565 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 075 095	565 991
Sum omløpsmidler		3 249 173	2 380 479
SUM EIENDELER		49 977 271	50 256 577
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	3 000 000	3 000 000
Overkurs		5 100 000	5 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 437 070	1 437 070
Sum innskutt egenkapital		9 537 070	9 537 070
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 260 204	805 331
Sum opptjent egenkapital		1 260 204	805 331
Sum egenkapital		10 797 274	10 342 401



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	581 206	452 928
Sum avsetninger for forpliktelser		581 206	452 928
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		38 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8	36 456 967	100 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 456 967	38 350 000
Sum langsiktig gjeld		37 038 173	38 802 928
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 530	13 251
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	8	2 119 295	1 097 997
Sum kortsiktig gjeld		2 141 825	1 111 248
Sum gjeld		39 179 997	39 914 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 977 271	50 256 577



Organisasjonsnr: 913 131 177
MAGNOLIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Magnolia Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Magnolia Eiendom AS som viser et overskudd på kr. 1 657 743,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling pr 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar ISA-ene alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Vestby, 26. februar 2026

Moltzau Revisjon AS

Hilde K. Jakobsen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2025 MAGNOLIA EIENDOM AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 913 131 177



MAGNOLIA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER	Note	2025	2024
Leieinntekter		3 735 868	3 454 612
Andre driftsinntekter		587 116	622 564
SUM DRIFTSINNEKTER		4 322 984	4 077 176
DRIFTSKOSTNADER			
Avskrivning på driftsmidler	3	1 148 000	1 148 000
Andre driftskostnader		658 005	728 422
SUM DRIFTSKOSTNADER	2	1 806 005	1 876 422
DRIFTSRESULTAT		2 516 979	2 200 754
FINANSPOSTER			
Andre finansinntekter		61 815	44 214
Andre rentekostnader		0	573
Andre finanskostnader		453 501	2 398 545
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-391 686	-2 354 904
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		2 125 292	-154 150
Skattekostnad på resultat	4	467 549	-34 450
ÅRSRESULTAT		1 657 743	-119 700
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		1 202 870	0
Overført til annen egenkapital		454 873	0
Overført til/fra annen egenkapital		0	119 700
SUM OVERFØRINGER	5	1 657 743	-119 700



MAGNOLIA EIENDOM AS

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter		5 629 025	5 629 025
Forretningsbygg		41 099 073	42 247 073
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3, 6	46 728 098	47 876 098
SUM ANLEGGSMIDLER		46 728 098	47 876 098
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		131 115	154 864
Andre kortsiktige fordringer		42 963	1 659 624
SUM FORDRINGER		174 078	1 814 488
BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.		3 075 095	565 991
SUM OMLØPSMIDLER		3 249 173	2 380 479
SUM EIENDELER		49 977 271	50 256 577



MAGNOLIA EIENDOM AS

BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	3 000 000	3 000 000
Overkurs		5 100 000	5 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 437 070	1 437 070
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		9 537 070	9 537 070
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	1 260 204	805 331
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		1 260 204	805 331
SUM EGENKAPITAL		10 797 274	10 342 401
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	581 206	452 928
SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSER		581 206	452 928
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	38 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8	36 456 967	100 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		36 456 967	38 350 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		22 530	13 251
Annen kortsiktig gjeld	8	2 119 295	1 097 997
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 141 825	1 111 248
SUM GJELD		39 179 997	39 914 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 977 271	50 256 577

Ås, 22.02.2026

Ivar Bjoner
Styrets leder og daglig leder



MAGNOLIA EIENDOM AS

NOTER 2025

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet er et datterselskap av Magnolia System AS, og inngår i morselskapets konsernregnskap.

Virksomhetens art og hvor denne drives

Selskapets virksomhet består i utleie av fast eiendom. Selskapets virksomhet drives fra Ås.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i det regnskapsåret det opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. .

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Ansatte, lønn og godtgjørelser m.v

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2025. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styret i 2025.



MAGNOLIA EIENDOM AS

NOTER 2025

Note 3 Anleggsnote – rapportnote

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	51 554 398	51 554 398
= Anskaffelseskost 31.12.25	51 554 398	51 554 398
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	4 826 300	4 826 300
= Bokført verdi 31.12.25	46 728 098	46 728 098
Årets ordinære avskrivninger	1 148 000	1 148 000
Økonomisk levetid	40 år	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	339 271	0
Endring i utsatt skatt	128 278	-34 450
Skattekostnad ordinært resultat	467 549	-34 450
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 125 292	-154 150
Permanente forskjeller	-67	-2 442
Endring i midlertidige forskjeller	-170 166	-256 326
Avgitt konsernbidrag	-1 542 141	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-412 917	0
Skattepliktig inntekt	1	-412 917
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	339 271	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-339 271	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	2 641 846	2 471 680	-170 166
Sum	2 641 846	2 471 680	-170 166
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-412 917	-412 917
Grunnlag for utsatt skatt	2 641 846	2 058 762	-583 083
Utsatt skatt (22 %)	581 206	452 928	-128 278



MAGNOLIA EIENDOM AS

NOTER 2025

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2024	3 000 000	5 100 000	1 437 070	805 331	10 342 401
Årets resultat	0	0	0	1 657 743	1 657 743
Konsernbidrag avgitt	0	0	0	-1 202 870	-1 202 870
Egenkapital 31.12.2025	3 000 000	5 100 000	1 437 070	1 260 204	10 797 274

Note 6 Langsiktig gjeld / pantstillelser

	2025	2024
Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant	0	-38 250 000
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet er:		
Bygning og tomt	46 728 098	47 876 098
Pantobligasjonenes pålydende	300 000 000	53 000 000

Det foreligger rådighetsbegrensninger på selskapets eiendom. Eiendommen er stillet som sikkerhet for andre konsernselskaper.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i MAGNOLIA EIENDOM AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	30 000,0	3 000 000
Sum	100		3 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Magnolia System AS	100	100,0

Note 8 Mellomværende nærstående parter

Gjeld	2025
Lån fra morselskap	-36 456 967
Konsernbidrag	-1 542 141
Sum	-37 999 108

Gjelden er ikke renteberegnet.