



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSAKTIESELSKABET MAGLEKILDE

VALHALVEJ 7, 4000 ROSKILDE

ÅRSRAPPORT

2015/16

50. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. januar 2017**

Søren Ammitzbøll

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Maglekilde Valhalvej 7 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 15 97 90 11 Stiftet: 26. juni 1966 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Søren Ammitzbøll Birgitte Ammitzbøll Christian Ammitzbøll
Direktion	Søren Ammitzbøll
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Munkeengen 30 3400 Hillerød

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsaktieselskabet Maglekilde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 13. januar 2017

Direktion

Søren Ammitzbøll

Bestyrelse

Søren Ammitzbøll

Birgitte Ammitzbøll

Christian Ammitzbøll

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Maglekilde

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Maglekilde for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme og på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen er samtlige lejepartier udlejet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør lidt mere end forventet, hvilket skyldes stigende leje sammenholdt med en lavere renteudgift.

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning solgt en ejendom med en avance efter skat på ca. 12,3 mio. kr. og den aktuelle skat i forbindelse hermed er afsat i regnskabet for indeværende periode, mens det regnskabsmæssige resultat medtages i regnskabsåret 2016/2017.

Der forventes en positivordinær drift i næste regnskabsperiode og yderligere salg af ejendomme i de næste regnskabsperioder således, at balancen nedbringes og selskabet stort set bliver selvfinansierende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Maglekilde for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter samt salgssummer ved salg af ejendomme. Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter salgs- og ejendomsomkostninger i forbindelse med ejendomsdrift samt omkostninger og kostpriser i forbindelse med salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%
Installationer.....	10-25 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0%

På enkelte beboelsesejendomme foretages der ikke afskrivninger.

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. 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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.512.361	3.264.623
Afskrivninger.....		-992.601	-993.244
DRIFTSRESULTAT		2.519.760	2.271.379
Finansielle indtægter.....		0	15.146
Finansielle omkostninger.....		-1.608.665	-2.163.702
RESULTAT FØR SKAT		911.095	122.823
Skat af årets resultat.....	1	-540.628	24.972
ÅRETS RESULTAT		370.467	147.795
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		370.467	147.795
I ALT		370.467	147.795

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		45.523.378	46.513.023
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		3.584	6.271
Materielle anlægsaktiver.....	2	45.526.962	46.519.294
ANLÆGSAKTIVER.....		45.526.962	46.519.294
Udskudt skatteaktiv.....		3.515.974	2.850.936
Andre tilgodehavender.....		299.124	242.229
Periodeafgrænsningsposter.....		181.706	182.577
Tilgodehavender.....		3.996.804	3.275.742
Likvider.....		35.492.615	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		39.489.419	3.275.742
AKTIVER.....		85.016.381	49.795.036
PASSIVER			
Aktiekapital.....		5.000.000	5.000.000
Reserve for dagsværdi, sikringsinstrumenter.....		0	-110.419
Overført overskud.....		-10.274.262	-10.644.729
EGENKAPITAL.....	3	-5.274.262	-5.755.148
Prioritetsgæld.....		8.389.835	24.944.384
Selskabsskat.....		1.205.666	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	20.726.390
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	9.595.501	45.670.774
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	16.556.668	868.777
Gæld til pengeinstitutter.....		21.026.107	1.008.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		208.385	153.311
Anden gæld.....		7.411.367	7.848.550
Periodeafgrænsningsposter.....		35.492.615	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		80.695.142	9.879.410
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		90.290.643	55.550.184
PASSIVER.....		85.016.381	49.795.036
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	881.952	0	
Regulering af udskudt skat.....	-665.038	-24.972	
Regulering af udskudt skat tidligere år.....	323.714	0	
	540.628	-24.972	

Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2
Kostpris 1. oktober 2015.....	57.933.386	13.437	
Kostpris 30. september 2016.....	57.933.386	13.437	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	11.420.363	7.166	
Årets afskrivninger	989.645	2.687	
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....	12.410.008	9.853	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....	45.523.378	3.584	

Egenkapital

	Aktiekapital	Reserve for dagsværdi, sikringsinstru- menter	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. oktober 2015.....	5.000.000	-110.419	-10.644.729	-5.755.148	
Årets værdiregulering.....		110.419		110.419	
Forslag til årets resultatdisponering.....			370.467	370.467	
Egenkapital 30. september 2016.....	5.000.000	0	-10.274.262	-5.274.262	

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktier, 1 stk. a nom. 1.000.000 kr.....	1.000.000	1.000.000
B-aktier, 1 stk. a nom. 4.000.000 kr.....	4.000.000	4.000.000
	5.000.000	5.000.000

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Prioritetsgæld.....	25.813.161	24.946.503	16.556.668	5.013.189	
Selskabsskat.....	0	1.205.666	0	0	
Gæld til pengeinstitutter.....	20.726.390	0	0	0	
	46.539.551	26.152.169	16.556.668	5.013.189	
 Eventualposter mv.					 5
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Ud over de under passiver anførte behæftelser er der følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:					
Ejerpantebreve, nom. 15.630.000 kr., der ligger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.					
Realkreditpantebrev, nom. 30.467.000 kr., der ligger til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut.					
Skadesløsbreve, nom. 23.000.000 kr., der ligger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.					