



# Magnild Ejendomme ApS

Københavnsvej 77, 4000 Roskilde

CVR-nr. 38 69 58 35

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2018.

---

Lars Magnild  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Magnild Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 5. marts 2018

### **Direktion**

Lars Magnild

Anders Magnild

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Magnild Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Magnild Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 5. marts 2018

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

**Dan Rasmus Petersen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33210

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Magnild Ejendomme ApS  
Københavnsvej 77  
4000 Roskilde

Telefon: 46351836  
Hjemmeside: [www.magnild-gardiner](http://www.magnild-gardiner)

CVR-nr.: 38 69 58 35  
Stiftet: 31. maj 2017  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lars Magnild  
Anders Magnild

**Revisor**

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Modervirksomhed**

Magnild Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i året været at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 256.015 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 69.807 kr.. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>256.015</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-166.519</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>89.496</b>
Skat af årets resultat	<u>-19.689</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>69.807</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>69.807</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>69.807</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>		<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1	Investeringsejendomme	<u>8.286.904</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.286.904</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.286.904</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>14.537</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>14.537</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>14.537</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.301.441</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	
Note	2017
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	1.221.863
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.271.863</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	1.213.816
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.213.816</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
2 Gæld til realkreditinstitutter	2.029.597
3 Gæld til pengeinstitutter	2.823.429
Gæld til tilknyttede virksomheder	70.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.923.026
Kortfristet del af langfristet gæld	388.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	489.509
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	892.736
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.815.762</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.301.441</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>5 Eventualposter</b>	

## Noter

---

2017

### 1. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2017	8.286.904
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>8.286.904</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>8.286.904</b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
9	6.677.944	8.286.904	-1.608.960
8	7.512.687	8.286.904	-774.217
7	8.585.928	8.286.904	299.024
6	10.016.917	8.286.904	1.730.013

### 2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.144.539
Heraf forfalder inden for 1 år	-114.942
	<b>2.029.597</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.557.698

### 3. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	3.096.714
---------------------------------	-----------

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-273.285</u>
	<u><b>2.823.429</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.662.289</u>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom 2.341 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.144 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt nom 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.096 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt nom 500 tkr. til sikkerhed for bankgæld/kassekredit hos søsterselskabet Magnild Gardiner ApS. Ejerpantebrevet giver pant i selskabets grund og bygning. Pr. 31. december 2017 udgør bankgælden 415 t.kr.

#### 5. Eventualposter

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Magnild Holding ApS, CVR-nr. 38 67 40 48 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Magnild Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Det er selskabets første regnskabsår.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, værdiregulering og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet 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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, 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 ejendomme”.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Magnild Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskreds.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut måles til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.