



Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ringstedvej 18
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

MAGNILD EJENDOMME APS
KØBENHAVNSVEJ 77, 4000 ROSKILDE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juni 2019

Lars Magnild

CVR-NR. 38 69 58 35

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Magnild Ejendomme ApS Københavnsvej 77 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 38 69 58 35
	Stiftet: 31. maj 2017
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Magnild Lars Magnild
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Magnild Ejendomme ApS.

Årsrapporten 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. maj 2019

Direktion:

Anders Magnild

Lars Magnild

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Magnild Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Magnild Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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 26. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 219.206 kr. mod 69.807 kr. sidste år. Ledelsen anser resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		428.241	256.014
DRIFTSRESULTAT.....		428.241	256.014
Andre finansielle omkostninger.....	1	-147.209	-166.518
RESULTAT FØR SKAT.....		281.032	89.496
Skat af årets resultat.....	2	-61.826	-19.689
ÅRETS RESULTAT.....		219.206	69.807
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		219.206	69.807
I ALT.....		219.206	69.807

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		8.286.904	8.286.904
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.286.904	8.286.904
ANLÆGSAKTIVER.....		8.286.904	8.286.904
Tilgodehavende selskabsskat.....		10.066	14.537
Tilgodehavender.....		10.066	14.537
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.066	14.537
AKTIVER.....		8.296.970	8.301.441

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.441.069	1.221.863
EGENKAPITAL.....	4	1.491.069	1.271.863
Hensættelse til udskudt skat.....		1.285.708	1.213.816
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.285.708	1.213.816
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.914.655	2.029.597
Banklån.....		2.587.400	2.823.429
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.502.055	4.853.026
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	343.942	388.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		659.196	559.509
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.018.138	962.736
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.520.193	5.815.762
PASSIVER.....		8.296.970	8.301.441
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	147.209	166.518	
	147.209	166.518	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-6.525	-14.537	
Regulering af udskudt skat.....	68.351	34.226	
	61.826	19.689	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2018.....		8.286.904	
Kostpris 31. december 2018.....		8.286.904	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		8.286.904	

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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

Ejendommen er beliggende i Roskilde.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5 - 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5 - 5,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde.

NOTER

						Note
Egenkapital						4
			Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....			50.000	1.221.863	1.271.863	
Forslag til resultatdisponering.....				219.206	219.206	
Egenkapital 31. december 2018.....			50.000	1.441.069	1.491.069	
 Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.029.597	114.942	1.454.887	2.144.539	114.942	
Banklån.....	2.816.400	229.000	1.671.400	3.096.714	273.285	
	4.845.997	343.942	3.126.287	5.241.253	388.227	
 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser Hæftelse i sambeskatningen						6
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Magnild Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom 2.341 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme.						
Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt nom 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendomme.						
Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt nom 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld/kassekredit hos søsterselskabet Magnild Gardiner ApS. Ejerpantebrevet giver pant i selskabets investeringsejendomme. Pr. 31. december 2018 udgør bankgælden i Magnild Gardiner ApS 472 t.kr.						
Pr. 31. december 2018 udgør den regnskabsmæssige værdi for investeringsejendomme 8.287 t.kr.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Magnild Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning (Lejeindtægter)

Nettoomsætning (lejeindtæger indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.