

Magasinet Invest ApS

Strandvej 71, 5700 Svendborg

CVR-nr. 26 47 72 98

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2017.



Frits Feodor Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Magasinet Invest 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. november 2017

Direktion



Kai Smith



Frits Feodor Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Magasinet Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Magasinet Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder notoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

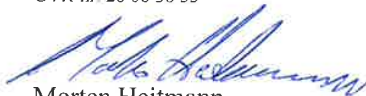
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 8. november 2017

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Morten Heitmann
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Magasinet Invest ApS
Strandvej 71
5700 Svendborg

Telefon: 62210362
Hjemmeside: www.strandgården-rudkøbing.dk
E-mail: magasinet@sydfynsmail.dk

CVR-nr.: 26 47 72 98
Stiftet: 6. februar 2002
Hjemsted: Svendborg
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Kai Smith
Frits Feodor Nielsen

Revision

Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ryttervej 4
5700 Svendborg

Bankforbindelse

Nordea Bank A/S, Centrumpladsen 8, 5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom i tilknytning til bygningsmassen Strandgården i Rudkøbing og endvidere at stå for, deltage i eller medvirke til renovering, om- eller nybygning i Strandgårdskomplekset med efterfølgende udleje eller salg for øje samt aktiviteter beslægtet hermed.

Selskabets aktivitet i året har været i overensstemmelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 232.505 kr. mod 153.834 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 170.824 kr. mod 114.014 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Magasinet Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, markedsføring og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	232.505	153.834
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-64.930	-64.930
Resultat før finansielle poster	167.575	88.904
Andre finansielle indtægter	126.444	135.911
Øvrige finansielle omkostninger	-54.860	-57.641
Resultat før skat	239.159	167.174
1 Skat af årets resultat	-68.335	-53.160
Årets resultat	170.824	114.014
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	114.014
Disponeret fra overført resultat	-829.176	0
Disponeret i alt	170.824	114.014

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>5.973.457</u>	<u>6.038.387</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.973.457</u>	<u>6.038.387</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.973.457</u>	<u>6.038.387</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.538	0
	Andre tilgodehavender	5.018	19.380
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>13.086</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.556</u>	<u>32.466</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.646.218</u>	<u>1.408.889</u>
	Værdipapirer i alt	<u>1.646.218</u>	<u>1.408.889</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>36.726</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.652.774</u>	<u>1.478.081</u>
	Aktiver i alt	<u>7.626.231</u>	<u>7.516.468</u>

Balance 30. september

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	200.000	200.000
4	Overført resultat	4.829.068	5.658.244
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>6.029.068</u>	<u>5.858.244</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.351.102	1.427.961
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.351.102</u>	<u>1.427.961</u>
5	Gæld til realkreditinstitutter	79.482	77.142
	Gæld til pengeinstitutter	4.842	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.985	17.000
	Selskabsskat	43.846	40.215
	Anden gæld	95.906	95.906
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>246.061</u>	<u>230.263</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.597.163</u>	<u>1.658.224</u>
	Passiver i alt	<u>7.626.231</u>	<u>7.516.468</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2016/17	2015/16		
1. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	68.200	51.920		
Udenlandsk udbytteskat	135	1.240		
	68.335	53.160		
2. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. oktober 2016	6.583.317	6.583.317		
Kostpris 30. september 2017	6.583.317	6.583.317		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-544.930	-480.000		
Årets afskrivninger	-64.930	-64.930		
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	-609.860	-544.930		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	5.973.457	6.038.387		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	200.000	200.000		
	200.000	200.000		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2016	5.658.244	5.544.230		
Årets overførte overskud eller underskud	-829.176	114.014		
	4.829.068	5.658.244		
5. Gæld til realkreditinstitutter				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2017	Gæld i alt 30/9 2016
Gæld til realkreditinstitutter	79.482	1.058.343	1.430.584	1.505.103
	79.482	1.058.343	1.430.584	1.505.103

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.481 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 5.973 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 125 t.kr. til sikkerhed for mellemregning med ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.