

Magasinet Invest ApS
Strandvej 71, 5700 Svendborg

CVR-nr. 26 47 72 98

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

12/ 2017



Frits Feodor Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 20. december 2016

Direktion


Kai Smith


Frits Feodor Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Magasinet Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Magasinet Invest ApS 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

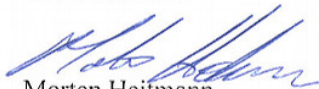
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Svendborg, den 20. december 2016

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 153.833 kr. mod 204.573 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 114.014 kr. mod 181.151 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 andre eksterne omkostninger.

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

Andre 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:

Bygninger 50 år

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 nettorealisationsværdien 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	153.833	204.573
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-64.930	-64.930
Resultat før finansielle poster	88.903	139.643
Andre finansielle indtægter	135.911	178.067
Øvrige finansielle omkostninger	-57.640	-60.160
Resultat før skat	167.174	257.550
1 Skat af årets resultat	-53.160	-76.399
Årets resultat	114.014	181.151
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	114.014	181.151
Disponeret i alt	114.014	181.151

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	6.038.387	6.103.317
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.038.387</u>	<u>6.103.317</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.038.387</u>	<u>6.103.317</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	19.379	17.822
Periodeafgrænsningsposter	<u>13.086</u>	<u>12.782</u>
Tilgodehavender i alt	<u>32.465</u>	<u>30.604</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.408.889	1.310.835
Værdipapirer i alt	<u>1.408.889</u>	<u>1.310.835</u>
Likvide beholdninger	<u>36.726</u>	<u>61.440</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.478.080</u>	<u>1.402.879</u>
Aktiver i alt	<u>7.516.467</u>	<u>7.506.196</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	200.000	200.000
4	Overført resultat	<u>5.658.244</u>	<u>5.544.230</u>
	Egenkapital i alt	<u>5.858.244</u>	<u>5.744.230</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.427.961</u>	<u>1.502.557</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.427.961</u>	<u>1.502.557</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	77.142	74.870
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	21.273
	Selskabsskat	40.215	67.358
	Anden gæld	<u>95.905</u>	<u>95.908</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>230.262</u>	<u>259.409</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.658.223</u>	<u>1.761.966</u>
	Passiver i alt	<u>7.516.467</u>	<u>7.506.196</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>		
1. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	51.920	76.399		
Udenlandsk udbytteskat	1.240	0		
	<u>53.160</u>	<u>76.399</u>		
2. Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2015		<u>6.583.317</u>		
Kostpris 30. september 2016		<u>6.583.317</u>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015		480.000		
Årets afskrivninger		<u>64.930</u>		
Af- og nedskrivninger 30. september 2016		<u>544.930</u>		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		<u>6.038.387</u>		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>		
	200.000	200.000		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2015	5.544.230	5.363.079		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>114.014</u>	<u>181.151</u>		
	5.658.244	5.544.230		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2016	Gæld i alt 30/9 2015
Gæld til realkreditinstitutter	<u>77.142</u>	<u>1.147.919</u>	<u>1.427.961</u>	<u>1.502.557</u>
	77.142	1.147.919	1.427.961	1.502.557

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.558 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 6.038 t.kr.

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