

## Magasinet Invest ApS

Strandvej 71, 5700 Svendborg

CVR-nr. 26 47 72 98

### Årsrapport

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

7/11 2018



Frits Feodor Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. november 2018

**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 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 noteoplysningerne, 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.

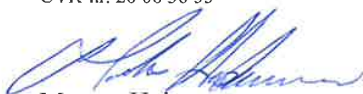
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 1. november 2018

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55



**Morten Heitmann**  
statsautoriseret revisor  
mne26762

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Magasinet Invest ApS  
Strandvej 71  
5700 Svendborg

Telefon: 62210362  
Hjemmeside: [www.strandgården-rudkøbing.dk](http://www.strandgården-rudkøbing.dk)  
E-mail: [magasinet@sydfynsmail.dk](mailto: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.

Der er i året afhændet en ejerlejlighed. De resterende lejligheder er alle udlejet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 533.452 kr. mod 232.505 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 408.862 kr. mod 170.824 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.

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsevnen med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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 låneoptagelsestidspunktet 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>533.452</b>	<b>232.505</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.923	-64.930
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>483.529</b>	<b>167.575</b>
Andre finansielle indtægter	38.007	126.444
Øvrige finansielle omkostninger	-61.480	-54.860
<b>Resultat før skat</b>	<b>460.056</b>	<b>239.159</b>
1 Skat af årets resultat	-51.194	-68.335
<b>Årets resultat</b>	<b>408.862</b>	<b>170.824</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.000.000
Disponeret fra overført resultat	-1.091.138	-829.176
<b>Disponeret i alt</b>	<b>408.862</b>	<b>170.824</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	4.543.656	5.973.457
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.543.656</u>	<u>5.973.457</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.543.656</u></b>	<b><u>5.973.457</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.538	1.538
Andre tilgodehavender	12.535	5.020
Tilgodehavender i alt	<u>14.073</u>	<u>6.558</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	641.319	1.646.216
Værdipapirer i alt	<u>641.319</u>	<u>1.646.216</u>
Likvide beholdninger	<u>1.436.644</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.092.036</u></b>	<b><u>1.652.774</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.635.692</u></b>	<b><u>7.626.231</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	200.000	200.000
4 Overført resultat	3.737.931	4.829.068
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.437.931</b>	<b>6.029.068</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.008.020	1.351.102
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.008.020	1.351.102
5 Gæld til realkreditinstitutter	65.515	79.482
Gæld til pengeinstitutter	0	4.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	21.985
Selskabsskat	31.358	43.846
Anden gæld	75.868	95.906
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	189.741	246.061
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.197.761</b>	<b>1.597.163</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.635.692</b>	<b>7.626.231</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2017/18	2016/17		
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	51.194	68.200		
Udenlandsk udbytteskat	0	135		
	<b>51.194</b>	<b>68.335</b>		
<b>2. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. oktober 2017	6.583.317	6.583.317		
Afgang i årets løb	-1.499.868	0		
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>5.083.449</b>	<b>6.583.317</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-609.860	-544.930		
Årets afskrivninger	-49.923	-64.930		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	119.990	0		
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2018</b>	<b>-539.793</b>	<b>-609.860</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>4.543.656</b>	<b>5.973.457</b>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	200.000	200.000		
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. oktober 2017	4.829.069	5.658.244		
Årets overførte overskud eller underskud	-1.091.138	-829.176		
	<b>3.737.931</b>	<b>4.829.068</b>		
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2018</b>	<b>Gæld i alt 30/9 2017</b>
Gæld til realkreditinstitutter	65.515	772.839	1.073.535	1.430.584
	<b>65.515</b>	<b>772.839</b>	<b>1.073.535</b>	<b>1.430.584</b>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.074 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 4.544 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.