

# Magstræde Elleve ApS

Thomas Køhl Christensen, Herredsvej 1B, 2820 Gentofte

CVR-nr. 30 00 61 78

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2018.

---

Thomas Køhl Christensen  
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> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5                  |
| Resultatopgørelse                                | 8                  |
| Balance  | 9                  |
| Noter  | 11                 |

## **Ledespåtegning**

---

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 15. juni 2018

### **Direktion**

Annitta Malling Christensen

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

---

### **Til kapitalejerne i Magstræde Elleve ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Magstræde Elleve 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 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 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.

Frederiksberg, den 15. juni 2018

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Mikkel Thomsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34535

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Magstræde Elleve ApS  
Thomas Køhl Christensen  
Herredsvej 1B  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 30 00 61 78  
Stiftet: 2. november 2006  
Hjemsted: Gentofte  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Annitta Malling Christensen

**Revisor**

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Roskildevej 37A, 3. sal  
2000 Frederiksberg

**Modervirksomhed**

Apple And Pears Group Ltd

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at administrere og udleje ejerlejlighed nr. 7 af matr. Nr. 20 Snares Kvarter. København beliggende Magstræde 11, Kælder, København.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 795.935 mod 41.476 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 733.177 mod -38.361 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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    | 0 %       |

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



### 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.

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

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. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                       | <u>2017</u>    | <u>2016</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>795.935</b> | <b>41.476</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 0              | -34.350        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>795.935</b> | <b>7.126</b>   |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -3.072         | -45.487        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>792.863</b> | <b>-38.361</b> |
| 3 Skat af årets resultat                          | -59.686        | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>733.177</b> | <b>-38.361</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 733.177        | 0              |
| Disponeret fra overført resultat                  | 0              | -38.361        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>733.177</b> | <b>-38.361</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |   |                       |                         |
|--------------------------|---|-----------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |   | <u>2017</u>           | <u>2016</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                       |                         |
| 4                        | Grunde og bygninger                         | <u>0</u>              | <u>1.511.400</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>0</u>              | <u>1.511.400</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>0</u></b>       | <b><u>1.511.400</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                       |                         |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | <u>0</u>              | <u>42.000</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | <u>0</u>              | <u>42.000</u>           |
|                          | Likvide beholdninger                        | <u>229.262</u>        | <u>15.994</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>229.262</u></b> | <b><u>57.994</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>229.262</u></b> | <b><u>1.569.394</u></b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                          |                |                  |
|--|----------------|------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>2017</u>    | <u>2016</u>      |
| <b>Egenkapital</b>                       |                |                  |
| 5 Virksomhedskapital                     | 126.000        | 126.000          |
| 6 Overført resultat                      | -138.355       | -483.031         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>-12.355</b> | <b>-357.031</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                |                  |
| Gæld til pengeinstitutter                | 0              | 840.000          |
| Deposita                                 | 0              | 28.000           |
| Anden gæld                               | 165.000        | 1.015.204        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 165.000        | 1.883.204        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0              | 1.790            |
| Selskabsskat                             | 59.686         | 0                |
| Anden gæld                               | 16.931         | 41.431           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 76.617         | 43.221           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>241.617</b> | <b>1.926.425</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>229.262</b> | <b>1.569.394</b> |
| <br>                                     |                |                  |
| <b>7 Eventualposter</b>                  |                |                  |

## Noter

|  | <u>2017</u>           | <u>2016</u>             |
|--|-----------------------|-------------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>   |                       |                         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere   | <u>1</u>              | <u>1</u>                |
| <p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p> |                       |                         |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>  |                       |                         |
| Andre finansielle omkostninger   | <u>3.072</u>          | <u>45.487</u>           |
|  | <b><u>3.072</u></b>   | <b><u>45.487</u></b>    |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>   |                       |                         |
| Skat af årets resultat   | <u>59.686</u>         | <u>0</u>                |
|  | <b><u>59.686</u></b>  | <b><u>0</u></b>         |
| <b>4. Grunde og bygninger</b>  |                       |                         |
| Kostpris primo   | 1.717.500             | 1.717.500               |
| Afgang i årets løb   | <u>-1.717.500</u>     | <u>0</u>                |
| <b>Kostpris ultimo</b>   | <b><u>0</u></b>       | <b><u>1.717.500</u></b> |
| Af- og nedskrivninger primo  | -206.100              | -171.750                |
| Årets afskrivninger  | 0                     | -34.350                 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver  | <u>206.100</u>        | <u>0</u>                |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>  | <b><u>0</u></b>       | <b><u>-206.100</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>  | <b><u>0</u></b>       | <b><u>1.511.400</u></b> |
| <b>5. Virksomhedskapital</b>   |                       |                         |
| Virksomhedskapital primo   | <u>126.000</u>        | <u>126.000</u>          |
|  | <b><u>126.000</u></b> | <b><u>126.000</u></b>   |

## Noter

---

|   | <u>31/12 2017</u>      | <u>31/12 2016</u>      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>6. Overført resultat</b>                     |                        |                        |
| Overført resultat primo                         | -483.031               | -444.670               |
| Årets overførte overskud eller underskud        | 733.177                | -38.361                |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | -388.501               | 0                      |
|   | <u><b>-138.355</b></u> | <u><b>-483.031</b></u> |
| <br>  |                        |                        |
| <b>7. Eventualposter</b>                        |                        |                        |
| <b>Eventualforpligtelser</b>                    |                        |                        |
| Ingen eventualforpligtelser.                    |                        |                        |

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Annitta Malling Christensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-497802076963

IP: 80.196.xxx.xxx

2018-06-20 11:15:25Z

NEM ID 

## Mikkel Thomsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:37315664-RID:82261879

IP: 92.246.xxx.xxx

2018-06-20 15:10:17Z

NEM ID 

## Thomas Køhl Christensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-662624177820

IP: 90.185.xxx.xxx

2018-06-25 10:41:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZOYIK-PZ0J4-EJEFE-XDDX3-5BFIQ-DY6UF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>