

## Magasinet Invest ApS

Strandvej 71, 5700 Svendborg

CVR-nr. 26 47 72 98

### Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. januar 2025.

---

Frits Feodor Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 10. december 2024

### Direktion

Frits Feodor Nielsen

Jette Ammekilde Smith

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

---

### **Til kapitalejerne i Magasinet Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Magasinet Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Svendborg, den 10. december 2024

### **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**

Frits Feodor Nielsen  
Jette Ammekilde Smith

**Revisor**

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 Strandgårds-komplekset med efterfølgende udleje eller salg for øje samt aktiviteter beslægtet hermed.

Selskabets aktivitet i året har været i overensstemmelse hermed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 286.244 kr. mod 273.571 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. 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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, markedsføring og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealisationseværdi.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>183.134</b>	<b>135.649</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.931	-49.931
<b>Driftsresultat</b>	<b>133.203</b>	<b>85.718</b>
Andre finansielle indtægter	281.563	312.082
2 Øvrige finansielle omkostninger	-32.426	-31.829
<b>Resultat før skat</b>	<b>382.340</b>	<b>365.971</b>
3 Skat af årets resultat	-96.096	-92.400
<b>Årets resultat</b>	<b>286.244</b>	<b>273.571</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	500.000	0
Overføres til overført resultat	0	273.571
Disponeret fra overført resultat	-213.756	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>286.244</b>	<b>273.571</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	4.244.070	4.294.001
Materielle anlægsaktiver i alt	4.244.070	4.294.001
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.244.070</b>	<b>4.294.001</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	11.822
Andre tilgodehavender	0	195
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	5.000
Tilgodehavender i alt	0	17.017
Andre værdipapirer og kapitalandele	596.940	788.349
Værdipapirer i alt	596.940	788.349
Likvide beholdninger	47.206	88.024
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>644.146</b>	<b>893.390</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.888.216</b>	<b>5.187.391</b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	3.792.162	4.005.918
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.992.162</u></b>	<b><u>4.205.918</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	594.883	670.678
	Selskabsskat	84.429	74.174
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>679.312</u>	<u>744.852</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	78.383	76.075
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.013	47.707
	Selskabsskat	440	0
	Anden gæld	99.906	112.839
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>216.742</u>	<u>236.621</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>896.054</u></b>	<b><u>981.473</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.888.216</u></b>	<b><u>5.187.391</u></b>
<b>6</b>	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2022	200.000	3.732.347	3.932.347
Årets overførte overskud eller underskud	0	273.571	273.571
Egenkapital 1. oktober 2023	200.000	4.005.918	4.205.918
Årets overførte overskud eller underskud	0	-213.756	-213.756
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	500.000	500.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-500.000	-500.000
	<b>200.000</b>	<b>3.792.162</b>	<b>3.992.162</b>

## Noter

	2023/24	2022/23		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	32.426	31.829		
	<b>32.426</b>	<b>31.829</b>		
<b>3. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	96.096	88.176		
Årets regulering af skatteaktiv	0	4.224		
	<b>96.096</b>	<b>92.400</b>		
<b>4. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. oktober 2023	5.083.449	5.083.449		
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b>5.083.449</b>	<b>5.083.449</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	-789.448	-739.517		
Årets afskrivninger	-49.931	-49.931		
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2024</b>	<b>-839.379</b>	<b>-789.448</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>4.244.070</b>	<b>4.294.001</b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>30/9 2024</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
		<b>fristet gæld</b>	<b>30/9 2024</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	673.266	78.383	594.883	280.336
Selskabsskat	84.429	0	84.429	0
	<b>757.695</b>	<b>78.383</b>	<b>679.312</b>	<b>280.336</b>

## Noter

---

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		
		<b><u>Børsnoterede aktier</u></b>
Dagsværdi 30. september 2024		<u>596.940</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>141.079</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 697 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 4.244 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 100 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Frits Feodor Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Frits Feodor Nielsen  
Direktør  
ID: cf28c86e-860a-40f2-92ca-fd49fa589697  
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2025 kl.: 09:08:39  
Underskrevet med MitID



### Frits Feodor Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Frits Feodor Nielsen  
Dirigent  
ID: cf28c86e-860a-40f2-92ca-fd49fa589697  
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2025 kl.: 09:08:39  
Underskrevet med MitID



### Jette Ammekilde Smith

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jette Ammekilde Smith  
Direktør  
ID: 36ec46fa-4815-4a79-bdd7-aae8a90385a8  
Tidspunkt for underskrift: 22-01-2025 kl.: 11:17:47  
Underskrevet med MitID



### Morten Heitmann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Heitmann  
Revisor  
ID: 3669b11f-3fc8-42f7-8ef2-b228df6db5cd  
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2025 kl.: 10:02:34  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 1588a2f5Ykw252299466