

## **NymannMagnus ApS**

Toftvænget 4 A  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 28286597

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Jan Hjalgrim Magnussen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

NymannMagnus ApS  
Toftvænget 4 A  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 28286597  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

## Direktion

Jan Hjalgrim Magnussen  
Niels Ole Nymann Mortensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for NymannMagnus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30.05.2018

### Direktion

Jan Hjalgrim Magnussen

Niels Ole Nymann Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i NymannMagnus ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NymannMagnus ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af andre tilgodehavender.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 30.05.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29440

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, eje, drive og sælge fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 130 t.kr.

Ved årets udgang har selskabet en egenkapital på (5.416) t.kr. og en balancesum på 8.829 t.kr.

Selskabet befinder sig i den i selskabslovens § 119 beskrevne situation, idet mere end 50% af anpartskapitalen er tabt.

Selskabet har indgået aftale mellem selskabets bankforbindelse og anpartshavere, der sikrer, at selskabet har fornødent finansielt grundlag, således at det kommende års behov for kreditfaciliteter er sikret. Selskabets anpartshavere har afgivet kaution for alt mellemværende med selskabets bankforbindelse.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>245.533</b>	<b>258.896</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	200.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>16.710</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>345.533</b>	<b>475.606</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver		(29.801)	(194.132)
Andre finansielle omkostninger		<u>(185.845)</u>	<u>(177.279)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>129.887</b>	<b>104.195</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>129.887</u>	<u>104.195</u>
		<b>129.887</b>	<b>104.195</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>4.500.000</u>	<u>4.400.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>4.500.000</u></b>	<b><u>4.400.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>4.500.000</u></b>	<b><u>4.400.000</u></b>
Andre tilgodehavender	4	<u>4.328.861</u>	<u>4.325.202</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.328.861</u></b>	<b><u>4.325.202</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>4.328.861</u></b>	<b><u>4.325.202</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>8.828.861</u></b>	<b><u>8.725.202</u></b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		316.000	316.000
Overført overskud eller underskud		<u>(5.731.721)</u>	<u>(5.861.608)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(5.415.721)</u></b>	<b><u>(5.545.608)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.588.000	2.717.000
Anden gæld	5	<u>4.400.000</u>	<u>4.400.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>6.988.000</u></b>	<b><u>7.117.000</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	129.000	0
Bankgæld		2.603.090	2.649.976
Anden gæld	7	<u>4.524.492</u>	<u>4.503.834</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.256.582</u></b>	<b><u>7.153.810</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.244.582</u></b>	<b><u>14.270.810</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>8.828.861</u></b>	<b><u>8.725.202</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualaktiver	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	316.000	(5.861.608)	(5.545.608)
Årets resultat	0	129.887	129.887
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>316.000</b>	<b>(5.731.721)</b>	<b>(5.415.721)</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Tilgodehavende hos FG Group Insaat Emlak ve Turizm Ltd., Tyrkiet er pr. 31.12.2017 medtaget til 4.325 t.kr., jf. note 4. Tilgodehavendet er i regnskabsåret nedskrevet med 30 t.kr. fra 4.355 t.kr. til 4.325 t.kr., som følge af betydelig usikkerhed om værdiansættelse af ejendomme på det tyrkiske ejendomsmarked.

FG Group Insaat Emlak ve Turizm Ltd., Tyrkiet ejer ejendomsportefølje i Tyrkiet, bestående af 4 række-huse samt grundstykke, der er vurderet af tyrkisk ejendomsmægler til 9.188 t.kr. I nedskrivningen af tilgodehavendet hos FG Group Insaat Emlak ve Turizm Ltd., Tyrkiet er ejendomsporteføljen nedskrevet med 50% til 4.594 t.kr. En forøgelse af nedskrivningen af ejendomsporteføljen med 10%, vil forøge nedskrivningen af tilgodehavendet med 919 t.kr.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>3.629.490</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>3.629.490</b></u>
Opskrivninger primo		770.510
Årets opskrivninger		<u>100.000</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u><b>870.510</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>4.500.000</b></u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,0% pr. 31.12.2017 (6,0% pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 340 t.kr.

Selskabets ejendom er en blandet erhvervs- og boligejendom beliggende i centrum af Esbjerg By.

Ejendommens størrelse udgør 358 m<sup>2</sup>, der er fuldt udlejet. Det udlejede areal er fordelt på 4 lejemål af forskellige størrelser. For 2018 er der regnet med en udlejningsgrad på 100%. Opsigelsesvarslet er for erhvervslejemålet 9 år og for boliglejemålene 3 måneder.

## Noter

For 2018 udgør det normaliserede driftsafkast 270 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	4.328.861	4.325.202
	<b>4.328.861</b>	<b>4.325.202</b>

I andre tilgodehavender indgår tilgodehavende hos FG Group Insaat Emlak ve Turizm Ltd., Tyrkiet på 4.325 t.kr.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Anden gæld</b>		
Anden gæld i øvrigt	4.400.000	4.400.000
	<b>4.400.000</b>	<b>4.400.000</b>

Andre skyldige omkostninger vedrører gæld til selskabsdeltagere. Gælden træder tilbage for alle øvrige kreditorer, herunder mellemværende med selskabets pengeinstitut.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	129.000	2.588.000	2.040.000
Anden gæld	0	4.400.000	4.400.000
	<b>129.000</b>	<b>6.988.000</b>	<b>6.440.000</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	22.373	19.937
Skyldige renter	3.963	3.900
Anden gæld i øvrigt	4.498.156	4.479.997
	<b>4.524.492</b>	<b>4.503.834</b>

I andre skyldige omkostninger indgår gæld til selskabsdeltagere på 4.360 t.kr.

### 8. Eventualaktiver

Ej aktiveret skatteaktiv vedrørende investeringsejendomme samt uudnyttede skattemæssige underskud udgør 398 t.kr.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 2.953.500 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.500.000 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet selvskyldnerkaution fra tredjemand.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægt, indregnes i resultatopgørelsen i henhold til lejekontrakter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens finansielle forpligtelser målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder drift af ejendom samt administrationsomkostninger mv.

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.