

NymannMagnus ApS
CVR-nr. 28286597
Toftevænget 4 A
6710 Esbjerg V

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

Dirigent

Navn: Jan H. Magnussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

NymannMagnus ApS
Toftevænget 4 A
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 28286597

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jan H. Magnussen
Niels Ole N. Mortensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29.04.2016

Direktion

Jan H. Magnussen

Niels Ole N. 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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 29.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jannick Kjersgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 5.977 t.kr. Underskuddet er påvirket af nedskrivning på andre tilgodehavende med 6.319 t.kr.

Ved årets udgang har selskabet en egenkapital på (5.650) t.kr. og en balancesum på 8.525 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.

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. Tilgodehavender, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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 dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen. Den løbende regulering af prioritetsgælden til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		211.456	258.586
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	200.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		14.101	10.922
Driftsresultat		525.557	469.508
Nedskrivning af finansielle aktiver		(6.318.966)	0
Andre finansielle omkostninger		(183.873)	(201.781)
Årets resultat		(5.977.282)	267.727
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(5.977.282)	267.727
		(5.977.282)	267.727

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		4.200.000	3.900.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>4.200.000</u>	<u>3.900.000</u>
Anlægsaktiver		<u>4.200.000</u>	<u>3.900.000</u>
Andre tilgodehavender	3	4.325.000	10.396.133
Tilgodehavender		<u>4.325.000</u>	<u>10.396.133</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.325.000</u>	<u>10.396.133</u>
Aktiver		<u><u>8.525.000</u></u>	<u><u>14.296.133</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	316.000	316.000
Overført overskud eller underskud		<u>(5.965.803)</u>	<u>11.479</u>
Egenkapital		<u>(5.649.803)</u>	<u>327.479</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.733.710	2.747.811
Anden gæld	5	<u>4.400.000</u>	<u>4.400.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>7.133.710</u>	<u>7.147.811</u>
Bankgæld		2.540.258	2.517.781
Anden gæld		<u>4.500.835</u>	<u>4.303.062</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.041.093</u>	<u>6.820.843</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.174.803</u>	<u>13.968.654</u>
Passiver		<u>8.525.000</u>	<u>14.296.133</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualaktiver	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	316.000	11.479	327.479
Årets resultat	0	(5.977.282)	(5.977.282)
Egenkapital ultimo	316.000	(5.965.803)	(5.649.803)

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Tilgodehavende hos FG Group Insaat Emlak ve Turizm Ltd., Tyrkiet er pr. 31.12.2015 medtaget til 4.325 t.kr., jf. note 3. Tilgodehavendet er i regnskabsåret nedskrevet med 6.319 t.kr. fra 10.644 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 rækkehuse 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.

	Investerings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	3.629.490
Kostpris ultimo	3.629.490
Opskrivninger primo	270.510
Årets opskrivninger	300.000
Opskrivninger ultimo	570.510
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.200.000

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. 31.12.2015 (6,0% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 300 t.kr.

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	4.325.000	10.396.133
	<u>4.325.000</u>	<u>10.396.133</u>

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

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
4. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	316.000	316.000	316.000	316.000	315.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.000</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>316.000</u>	<u>316.000</u>	<u>316.000</u>	<u>316.000</u>	<u>316.000</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
5. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	4.400.000	4.400.000
	<u>4.400.000</u>	<u>4.400.000</u>

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

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> kr.	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> <u>2015</u> kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	2.733.710	2.331.000
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.400.000</u>	<u>4.400.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.133.710</u>	<u>6.731.000</u>

Noter

7. Eventualaktiver

Ej aktiveret skatteaktiv vedrørende investeringsejendomme samt uudnyttede skattemæssige underskud udgør 498 t.kr.

8. 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 4.200.000 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet selvskyldnerkaution fra tredjemand.