

## **NymannMagnus ApS**

Toftenvænget 4 A  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 28286597

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Jan Hjalgrim Magnussen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

NymannMagnus ApS  
Toftvænget 4 A  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 28286597  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 17.05.2019

### Direktion

Jan Hjalgrim Magnussen

Niels Ole Nymann Mortensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i NymannMagnus ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NymannMagnus ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

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

### 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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### 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.

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.

Esbjerg, den 17.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18510

## 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 390 t.kr.

Ved årets udgang har selskabet en egenkapital på (5.805) t.kr. og en balancesum på 7.365 t.kr.

Selskabet befinder sig i den i selskabslovens § 119 beskrevne situation, idet mere end 50% af anparts-kapitalen 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>284.890</b>	<b>245.533</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	100.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>284.890</b>	<b>345.533</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver		(504.168)	(29.801)
Andre finansielle omkostninger		(170.443)	(185.845)
<b>Årets resultat</b>		<b>(389.721)</b>	<b>129.887</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(389.721)	129.887
		<b>(389.721)</b>	<b>129.887</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>4.500.000</b></u>	<u><b>4.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>4.500.000</b></u>	<u><b>4.500.000</b></u>
Andre tilgodehavender	3	<u>2.865.000</u>	<u>4.328.860</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.865.000</b></u>	<u><b>4.328.860</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>2.865.000</b></u>	<u><b>4.328.860</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>7.365.000</b></u>	<u><b>8.828.860</b></u>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		316.000	316.000
Overført overskud eller underskud		<u>(6.121.442)</u>	<u>(5.731.721)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(5.805.442)</u></b>	<b><u>(5.415.721)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.458.146	2.588.000
Anden gæld	4	<u>4.400.000</u>	<u>4.400.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>6.858.146</u></b>	<b><u>6.988.000</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	130.000	129.000
Bankgæld		1.650.663	2.603.090
Anden gæld	6	<u>4.531.633</u>	<u>4.524.491</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.312.296</u></b>	<b><u>7.256.581</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.170.442</u></b>	<b><u>14.244.581</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>7.365.000</u></b>	<b><u>8.828.860</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualaktiver	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	316.000	(5.731.721)	(5.415.721)
Årets resultat	0	(389.721)	(389.721)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>316.000</b>	<b>(6.121.442)</b>	<b>(5.805.442)</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Tilgodehavende hos FG Group Insaat Emlak ve Turizm Ltd., Tyrkiet er pr. 31.12.2018 medtaget til 2.865 t.kr., jf. note 3. I forbindelse med salg af 1 ejendom i Tyrkiet er tilgodehavendet i regnskabsåret nedbragt med 956 t.kr. fra 4.325 t.kr. til 3.369 t.kr. Herudover er tilgodehavendet nedskrevet med 504 t.kr. fra 3.369 t.kr. til 2.865 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 3 række-huse samt grundstykke, der er vurderet af tyrkisk ejendomsmægler til 6.891 t.kr. I nedskrivningen af tilgodehavendet hos FG Group Insaat Emlak ve Turizm Ltd., Tyrkiet er ejendomsporteføljen nedskrevet med 57% til 2.941 t.kr. En forøgelse af nedskrivningen af ejendomsporteføljen med 10%, vil forøge nedskrivningen af tilgodehavendet med 689 t.kr.

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	3.629.490
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.629.490</b>
Opskrivninger primo	870.510
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>870.510</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.500.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,25% pr. 31.12.2018 (6,0% pr. 31.12.2017). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 330 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 2019 er der regnet med en udlejningsgrad på 100%. Opsigelsesvarslet er for boliglejemålene 3 måneder. For erhvervslejemålet er lejemålet uopsigeligt indtil 15.08.2021, hvorefter opsigelsesvarslet er 3 måneder.

For 2018 udgør det normaliserede driftsafkast 285 t.kr.

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

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	2.865.000	4.328.860
	<b>2.865.000</b>	<b>4.328.860</b>

I andre tilgodehavender indgår tilgodehavende hos FG Group Insaat Emlak ve Turizm Ltd., Tyrkiet på 2.865 t.kr. i 2018 og 4.325 t.kr. i 2017.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. 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 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	130.000	129.000	2.458.146	1.900.000
Anden gæld	0	0	4.400.000	4.400.000
	<b>130.000</b>	<b>129.000</b>	<b>6.858.146</b>	<b>6.300.000</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	23.217	22.372
Skyldige renter	2.574	3.963
Anden gæld i øvrigt	4.505.842	4.498.156
	<b>4.531.633</b>	<b>4.524.491</b>

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

### 7. Eventualaktiver

Ej aktiveret skatteaktiv vedrørende investeringsejendomme samt uudnyttede skattemæssige underskud udgør 388 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 4.500.000 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

### 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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

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