



Nymanmagnus ApS

Toftvænget 4 A
6710 Esbjerg V
CVR-nr. 28286597

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.05.2020

Jan Hjalgrim Magnussen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nymanmagnus ApS

Toftvænget 4 A

6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 28286597

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Niels Ole Nymann Mortensen

Jan Hjalgrim Magnussen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Nymanmagnus 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29.05.2020

Direktion

Niels Ole Nymann Mortensen

Jan Hjalgrim Magnussen

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 årsregnskabet

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.

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 29.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18510

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 812 t.kr. Heri indgår nedskrivning af ejendommen med 700 t.kr. samt omlægning af lån 151 t.kr.

Selskabet har afhændet selskabets ejendom med overtagelse den 01.03.2020.

Ved årets udgang har selskabet en egenkapital på (6.618) t.kr. og en balancesum på 5.539 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.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		156.340	284.890
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(700.000)	0
Driftsresultat		(543.660)	284.890
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(504.168)
Andre finansielle omkostninger		(268.468)	(170.443)
Årets resultat		(812.128)	(389.721)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(812.128)	(389.721)
Resultatdisponering		(812.128)	(389.721)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		0	4.500.000
Materielle aktiver	2	0	4.500.000
Anlægsaktiver		0	4.500.000
Aktiver bestemt for salg		3.800.000	0
Varebeholdninger		3.800.000	0
Andre tilgodehavender	3	1.739.048	2.865.000
Tilgodehavender		1.739.048	2.865.000
Omsætningsaktiver		5.539.048	2.865.000
Aktiver		5.539.048	7.365.000

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		316.000	316.000
Overført overskud eller underskud		(6.933.570)	(6.121.442)
Egenkapital		(6.617.570)	(5.805.442)
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.458.145
Gæld til associerede virksomheder	4	4.400.000	4.400.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.400.000	6.858.145
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	130.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.167.889	0
Bankgæld		87.689	1.650.663
Gæld til associerede virksomheder		4.359.906	4.359.906
Anden gæld		141.134	171.728
Kortfristede gældsforpligtelser		7.756.618	6.312.297
Gældsforpligtelser		12.156.618	13.170.442
Passiver		5.539.048	7.365.000
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualaktiver	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	316.000	(6.121.442)	(5.805.442)
Årets resultat	0	(812.128)	(812.128)
Egenkapital ultimo	316.000	(6.933.570)	(6.617.570)

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Tilgodehavende hos FG Group Insaat Emlak ve Turizm Ltd., Tyrkiet er pr. 31.12.2019 medtaget til 1.732 t.kr., jf. note 3. I forbindelse med salg af 1 ejendom i Tyrkiet er tilgodehavendet i regnskabs-året nedbragt med 1.133 t.kr. fra 2.865 t.kr. til 1.732 t.kr.

FG Group Insaat Emlak ve Turizm Ltd., Tyrkiet ejer ejendomsportefølje i Tyrkiet, bestående af 2 rækkehuse samt grundstykke, der er vurderet af tyrkisk ejendomsmægler til 4.594 t.kr. I nedskrivningen af tilgodehavendet hos FG Group Insaat Emlak ve Turizm Ltd., Tyrkiet er ejendomsporteføljen nedskrevet med 72% til 1.732 t.kr. En forøgelse af nedskrivningen af ejendomsporteføljen med 10%, vil forøge nedskrivningen af tilgodehavendet med 459 t.kr.

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	3.629.490
Overførsler	(3.629.490)
Kostpris ultimo	0
Opskrivninger primo	870.510
Overførsler	(170.510)
Årets opskrivninger	(700.000)
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Ejendommen er i regnskabet overført til omsætningsaktiver idet ejendommen er afhændet pr. 01.03.2020.

3 Andre tilgodehavender

	2019 kr.	2018 kr.
Øvrige tilgodehavender	1.739.048	2.865.000
	1.739.048	2.865.000

Øvrige tilgodehavender vedrører tilgodehavende hos FG Group Insaat Emlak ve Turizm Ltd., Tyrkiet.

4 Gæld til associerede virksomheder

Gælden til associerede virksomheder træder tilbage for alle øvrige kreditorer, herunder mellemværende med selskabets pengeinstitut.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	130.000	0	0
Gæld til associerede virksomheder	0	4.400.000	4.400.000
	130.000	4.400.000	4.400.000

6 Eventualaktiver

Ej aktiveret skatteaktiv vedrørende investeringsejendomme samt uudnyttede skattemæssige underskud udgør 567 t.kr.

7 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 3.800.000 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder drift af ejendommen 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 renteomkostninger, herunder låneomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

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.