

## Magnus Invest ApS

Hedelund 30, Glyngøre

7870 Roslev

CVR-nr. 29242453

## Årsrapport for 2013

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. juni 2014

---

Morten Stampe  
Dirigent

## Magnus Invest ApS

### Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Magnus Invest ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Magnus Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glyngøre, den 12. juni 2014

#### **Direktion**

Morten Stampe  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Magnus Invest ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Magnus Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Magnus Invest ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Thisted, den 12. juni 2014

**REVISION LIMFJORD**

**Registreret Revisionsaktieselskab**

Herluf Fisker

Registreret revisor

## Magnus Invest ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Magnus Invest ApS Hedelund 30, Glyngøre 7870 Roslev
Telefon	97 73 19 00
Telefax	97 73 20 81
CVR-nr.	29242453
Stiftelsesdato	1. januar 2006
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
<b>Direktion</b>	Morten Stampe, Direktør
<b>Revisor</b>	REVISION LIMFJORD Registreret Revisionsaktieselskab Bødkervej 12 7700 Thisted CVR-nr.: 28839200

**Ledelsesberetning**

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i projektudvikling inden for fast ejendom.

**Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

**Valuta- og renterisici**

Der indgås ikke spekulative valutadispositioner.

**Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat og økonomiske udvikling er utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er tabt. Egenkapitalen forventes genetableret ved overskud på driften, salg og udlejning af ejendomme, samt nye tiltag i selskabet.

**Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**Virksomhedens forventede udvikling**

Der forventes et mere positivt økonomisk klima for salg af boliger i de kommende år, hvilket vil påvirke driften positivt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Magnus Invest ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har derudover valgt at anvende nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Regler vedrørende indregning og måling på grund af koncernforhold.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Indregningsmetoder og målegrundlag**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter afsluttede og igangværende entreprisekontrakter.

Omsætning fra entreprisekontrakter, hvor der leveres aktiver eller anlæg med høj grad af individuel tilpasning til kunden, indregnes i resultatopgørelsen i takt med produktionens udførelse, hvorved nettoomsætning svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder.

Nettoomsætning fra projektudviklingsager for egen regning indregnes efter salgsmetoden. Omsætningen og avancen på solgte projekter indregnes, når aflevering og risikoovergang til køber har fundet sted, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

#### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter såvel direkte som indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Balancen**

#### **Varebeholdninger**

Ejendomme, igangværende projektudviklingsager og ubebyggede grunde, som ikke anses at være til vedvarende eje eller brug, opføres under ejendomme til videresalg og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Magnus Invest ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-17.273</b>	<b>371.037</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17.273</b>	<b>371.037</b>
Finansielle indtægter	1	0	448
Finansielle omkostninger	2	-618.822	-806.393
<b>Resultat før skat</b>		<b>-636.095</b>	<b>-434.908</b>
Skat af årets resultat		133.869	108.726
<b>Årets resultat</b>		<b>-502.226</b>	<b>-326.182</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-502.226	-326.182
		<b>-502.226</b>	<b>-326.182</b>

## Magnus Invest ApS

### Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Ejendomme		12.376.705	12.594.655
<b>Varebeholdninger</b>	3	<b>12.376.705</b>	<b>12.594.655</b>
Andre tilgodehavender		1.575	0
Periodeafgrænsningsposter		50.789	46.300
Udsudte skatteaktiver		184.468	54.127
<b>Tilgodehavender</b>		<b>236.832</b>	<b>100.427</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.354</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.620.891</b>	<b>12.695.082</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.620.891</b>	<b>12.695.082</b>

## Magnus Invest ApS

### Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	-2.008.306	-1.506.078
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.883.306</b>	<b>-1.381.078</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	4.021.867	4.047.051
Gæld til banker		1.336.827	1.429.835
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.877.997	8.318.393
Anden gæld		267.506	280.881
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.504.197</b>	<b>14.076.160</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.504.197</b>	<b>14.076.160</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.620.891</b>	<b>12.695.082</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2013	2012
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	448
	<b>0</b>	<b>448</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	466.659	445.006
Andre finansielle omkostninger	152.163	361.387
	<b>618.822</b>	<b>806.393</b>
<b>3. Varebeholdninger</b>		
<i>Varebeholdninger er opgjort således:</i>		
Ejendomme	12.376.705	12.594.655
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>12.376.705</b>	<b>12.594.655</b>
I regnskabsposten ejendomme under varebeholdning er indregnet renter kr. 478.240.		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-1.506.080	-1.179.896
Årets tilgang	-502.226	-326.182
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-2.008.306</b>	<b>-1.506.078</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit nom. 1.035.000	1.009.212	1.035.000
Nykredit nom. 3.105.000	3.105.000	3.105.000
Låneomkostninger, Nykredit	-92.345	-92.949
	<b>4.021.867</b>	<b>4.047.051</b>

Gælden til realkreditinstitutter er indregnet under kortfristet gæld, selvom lånene har en restløbetid på 27 år. Gælden vedrører ejendomme indregnet som varebeholdninger. Ejendommene forsøges solgt, og når det sker, vil prioritetsgælden vedrørende ejendommene blive indfriet. For at sikre et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver er prioritetsgælden indregnet som en kortfristet gæld, så den følger klassifikationen af ejendommene under omsætningsaktiver.

Planmæssige afdrag på prioritetsgælden inden for 1 år udgør kr. 35.000, mens den planmæssige restgæld på prioritetsgælden om fem år udgør kr. 3.950.000.

## 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for koncernens mellemværende med Jyske Bank A/S er deponeret følgende:

Ejerpantebrev på nom. t.kr. 6.000 med sikkerhed i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 11.282.

Ejerpantebrev på nom. t.kr. 2.900 med sikkerhed i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 11.282.

Ejerpantebrev på nom t.kr. 1.295 med sikkerhed i ejendom. Regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 1.095.

Ovenstående pantebreve ligger til sikkerhed for alt mellemværende med Woodmate ApS, Magnus Invest Sejlhusene ApS, PTH Gruppen ApS, Jante Development ApS, Bodilsen Totalbyg A/S og Morten Stampe Holding ApS.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for Jyske Banks mellemværende med Woodmate ApS, Magnus Invest Sejlhusene ApS, PTH Gruppen ApS, Jante Development ApS, Bodilsen Totalbyg A/S og Morten Stampe Holding ApS.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S er deponeret følgende:

Pantebrev på i alt nom. t.kr. 4.140 med sikkerhed i ejendomme.  
Regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 8.080.