

# Magnus Invest ApS

Anlægsgade 34  
Durup  
7870 Roslev

CVR-nr. 29242453

## Årsrapport for 2014

9. regnskabsår

Vi er tættere på dig

 REVISION LIMFJORD

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. juni 2015

---

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 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Durup, den 1. juni 2015

#### **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 2014 - 31. december 2014, 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 afkræftende konklusion.

#### **Forbehold**

##### **Grundlag for afkræftende konklusion**

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Af note 6 om selskabets økonomiske situation fremgår det, at koncernens største selskab er erklæret konkurs i maj 2015. Selskabets ledelse har endnu ikke overblikket over, hvilke konsekvenser konkursen får for selskabet, som bl.a. har afgivet kaution overfor det konkursramte selskab. Selskabets anparter er ligeledes stillet til sikkerhed for det konkursramte bankmellemværende. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

##### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af den manglende oplysning, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

**Magnus Invest ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede.

Thisted, den 1. juni 2015

**REVISION LIMFJORD**

**Registreret Revisionsaktieselskab**

Herluf Fisker  
Registreret revisor

## Magnus Invest ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Magnus Invest ApS Anlægsgade 34 Durup 7870 Roslev
Telefon	97 73 19 00
Telefax	97 73 20 81
CVR-nr.	29242453
Stiftelsesdato	1. januar 2006
Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014
<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 og virksomhedens forventede udvikling**

Som konsekvens af at koncernens største selskab er erklæret konkurs i maj 2015 vil aktiverne i koncernens øvrige selskaber blive realiseret i den kommende tid. Dette vil muligvis udløse tab i forhold til de bogførte værdier, ligesom de afgivne krydskautationer i koncernen kan blive effektueret. Henset til selskabets egenkapital er det derfor tvivlsomt, om selskabet kan overleve på sigt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Magnus Invest ApS for 2014 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	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>188.109</b>	<b>-17.273</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>188.109</b>	<b>-17.273</b>
Finansielle omkostninger	1	-639.106	-618.822
<b>Resultat før skat</b>		<b>-450.997</b>	<b>-636.095</b>
Skat af årets resultat		-135.899	133.869
<b>Årets resultat</b>		<b>-586.896</b>	<b>-502.226</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-586.896	-502.226
		<b>-586.896</b>	<b>-502.226</b>



## Magnus Invest ApS

### Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendomme		12.376.705	12.376.705
<b>Varebeholdninger</b>	2	<b>12.376.705</b>	<b>12.376.705</b>
Andre tilgodehavender		0	1.575
Periodeafgrænsningsposter		46.300	50.789
Udskudte skatteaktiver		0	184.468
<b>Tilgodehavender</b>		<b>46.300</b>	<b>236.832</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>63.213</b>	<b>7.354</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.486.218</b>	<b>12.620.891</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.486.218</b>	<b>12.620.891</b>



## Magnus Invest ApS

### Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	-2.595.201	-2.008.306
<b>Egenkapital</b>		<b>-2.470.201</b>	<b>-1.883.306</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	3.987.787	4.021.867
Gæld til banker		1.712.908	1.336.827
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.066.986	8.877.997
Anden gæld		188.738	267.506
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.956.419</b>	<b>14.504.197</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.956.419</b>	<b>14.504.197</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.486.218</b>	<b>12.620.891</b>
Selskabets økonomiske situation	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		



## Noter

	2014	2013
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	487.558	466.659
Andre finansielle omkostninger	151.548	152.163
	<b>639.106</b>	<b>618.822</b>
<b>2. Varebeholdninger</b>		
<i>Varebeholdninger er opgjort således:</i>		
Ejendomme	12.376.705	12.376.705
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>12.376.705</b>	<b>12.376.705</b>
I regnskabsposten ejendomme under varebeholdning er indregnet renter med kr. 478.240.		
<b>3. 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>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-2.008.305	-1.506.080
Årets tilgang	-586.896	-502.226
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-2.595.201</b>	<b>-2.008.306</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit nom. 1.035.000	974.314	1.009.212
Nykredit nom. 3.105.000	3.105.000	3.105.000
Låneomkostninger Nykredit	-91.527	-92.345
	<b>3.987.787</b>	<b>4.021.867</b>

Gælden til realkreditinstitutter er indregnet under kortfristet gæld, selvom lånene har en restløbetid på 26 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. 3.915.000.

## 6. Selskabets økonomiske situation

Som konsekvens af at koncernens største selskab er erklæret konkurs i maj 2015 vil aktiverne i koncernens øvrige selskaber blive realiseret i den kommende tid. Dette vil muligvis udløse tab i forhold til de bogførte værdier, ligesom de afgivne krydskautationer i koncernen kan blive effektueret. Henset til selskabets egenkapital er det derfor tvivlsomt, om selskabet kan overleve på sigt.

## 7. Eventualforpligtelser

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

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det bemærkes, at Bodilsen Totalbyg efter balancedagen er erklæret konkurs. Det er endnu ikke muligt at opgøre et eventuelt krav i den forbindelse.

## 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 Jyske Banks mellemværende med Woodmate ApS, Magnus Invest Sejlhusene 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.