

Magnus Invest Sejllhusene ApS

Hedelund 30, Glyngøre

7870 Roslev

CVR-nr. 30602838

Årsrapport for 2012

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2013

Morten Stampe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Magnus Invest Sejlhusene ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Magnus Invest Sejlhusene 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glyngøre, den 30. maj 2013

Direktion

Morten Stampe
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Magnus Invest Sejlhusene ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Magnus Invest Sejlhusene ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 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 30. maj 2013

REVISION LIMFJORD

Registreret Revisionsaktieselskab

Herluf Fisker
Registreret revisor

Poul Bjørndal
Registreret revisor

Magnus Invest Sejlhusene ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Magnus Invest Sejlhusene ApS Hedelund 30, Glyngøre 7870 Roslev
Telefon	9773 1900
Telefax	9773 2081
CVR-nr.	30602838
Stiftelsesdato	1. januar 2007
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Direktion	Morten Stampe, Direktør
Revisor	REVISION LIMFJORD Registreret Revisionsaktieselskab Bødkervej 12 7700 Thisted CVR-nr.: 28839200

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og opførelse af fast ejendom, herunder projektsalg samt investeringsvirksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af det fastfrosne boligmarked har det ikke været muligt at realisere selskabets ejendomsprojekter i takt med færdiggørelsen.

Årets underskud på kr. 1.789.974 betragtes derfor som utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Virksomhedens forventede udvikling

På grund af stigende interesse for boligerne og et svagt forbedret boligmarked generelt, forventes der i den kommende regnskabsperiode et positivt cash flow i takt med, at helårsboligerne i ejendomsprojektet bliver solgt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Magnus Invest Sejlhusene ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

- 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

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 tak 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.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter såvel direkte som indirekte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning samt forventet tab på igangværende entreprisekontrakter.

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.

Byggesagerne indregnes under igangværende arbejde for fremmed regning, når der foreligger en forpligtende købsaftale.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode 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 lånoptagelsen 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 Sejlhusene ApS

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste/-tab		-420.909	-1.283.291
Driftsresultat		-420.909	-1.283.291
Finansielle indtægter	1	613	73.876
Finansielle omkostninger	2	-1.966.335	0
Resultat før skat		-2.386.631	-1.209.415
Skat af årets resultat		596.657	302.354
Årets resultat		-1.789.974	-907.061
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.789.974	-907.061
		-1.789.974	-907.061

Magnus Invest Sejlhusene ApS

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Varebeholdninger		32.288.072	30.247.887
Varebeholdninger	3	32.288.072	30.247.887
Udsudte skatteaktiver		51.978	0
Tilgodehavender		51.978	0
Likvide beholdninger		191.071	190.459
Omsætningsaktiver		32.531.121	30.438.346
Aktiver		32.531.121	30.438.346

Magnus Invest Sejlhusene ApS

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	116.283	1.906.256
Egenkapital		241.283	2.031.256
Hensættelser til udskudt skat		0	521.899
Hensatte forpligtelser		0	521.899
Gæld til banker		29.933.427	24.062.849
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.365.105
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.329.411	1.437.237
Anden gæld		27.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		32.289.838	27.885.191
Gældsforpligtelser		32.289.838	27.885.191
Passiver		32.531.121	30.438.346
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Selskabets kapitalberedskab og fortsatte drift	8		

Noter

	2012	2011
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	613	73.876
	613	73.876
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	106.078	0
Andre finansielle omkostninger	1.860.257	0
	1.966.335	0
3. Varebeholdninger		
<i>Varebeholdninger er opgjort således:</i>		
Ejendomme	32.288.072	30.247.887
Varebeholdninger i alt	32.288.072	30.247.887
I regnskabsposten ejendomme er indregnet renter med 3.476.357		
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
5. Overført resultat		
Saldo primo	1.906.257	2.813.317
Årets tilgang	-1.789.974	-907.061
Saldo ultimo	116.283	1.906.256

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2012

2011

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Af likvide midler kan kr. 191.071 kun anvendes til forudbestemte projekter.

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

Ejerpantebrev på nom. t.kr. 30.000 med pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 32.288.

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

Ejerpantebrev på nom. t.kr. 2.000 med pant i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 2.001.

8. Selskabets kapitalberedskab og fortsatte drift

Ledelsen har sikret sig tilsagn fra selskabets pengeinstitut om, at det forventede behov for kreditfaciliteter er til rådighed det kommende regnskabsår.