

## Magnus Invest Sejlhusene ApS

Hedelund 30, Glyngøre

7870 Roslev

CVR-nr. 30602838

## Årsrapport for 2013

7. regnskabsår

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

---

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 2013 - 31. december 2013 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 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 Sejlhusene ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Magnus Invest Sejlhusene 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 Sejlhusene 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 Sejlhusene ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	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 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 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 resultat betragtes som utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er tabt. Egenkapitalen forventes genetableret ved overskud på driften, salg af ejendomme og grund, 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

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 2013 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**

#### **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 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 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 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	2013	2012
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-5.058.093</b>	<b>-420.909</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5.058.093</b>	<b>-420.909</b>
Finansielle indtægter	1	224	613
Finansielle omkostninger	2	-1.792.061	-1.966.335
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.849.930</b>	<b>-2.386.631</b>
Skat af årets resultat		1.504.637	596.657
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.345.293</b>	<b>-1.789.974</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-5.345.293	-1.789.974
		<b>-5.345.293</b>	<b>-1.789.974</b>

Magnus Invest Sejlhusene ApS

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Varebeholdninger		27.420.467	32.288.072
<b>Varebeholdninger</b>	3	<b>27.420.467</b>	<b>32.288.072</b>
Udsudte skatteaktiver		1.524.193	51.978
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.524.193</b>	<b>51.978</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>191.248</b>	<b>191.071</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.135.908</b>	<b>32.531.121</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.135.908</b>	<b>32.531.121</b>

## Magnus Invest Sejlhusene ApS

### Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	-5.229.010	116.283
<b>Egenkapital</b>		<b>-5.104.010</b>	<b>241.283</b>
Gæld til banker		31.750.687	29.933.427
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.467.231	2.329.411
Anden gæld		22.000	27.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>34.239.918</b>	<b>32.289.838</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.239.918</b>	<b>32.289.838</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.135.908</b>	<b>32.531.121</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2013	2012
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	224	613
	<b>224</b>	<b>613</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	130.708	106.078
Andre finansielle omkostninger	1.661.353	1.860.257
	<b>1.792.061</b>	<b>1.966.335</b>
<b>3. Varebeholdninger</b>		
<i>Varebeholdninger er opgjort således:</i>		
Varebeholdninger	27.420.467	32.288.072
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>27.420.467</b>	<b>32.288.072</b>
I regnskabsposten varebeholdning er indregnet renter med kr. 3.476.357.		
<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	116.283	1.906.257
Årets tilgang	-5.345.293	-1.789.974
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-5.229.010</b>	<b>116.283</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for 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. 27.420.

Ejerpantebrev på nom. t.kr. 2.000 med pant i ejendom.  
Regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 2.001.

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

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

Af likvide midler kan kr. 191.248 kun anvendes til forudbestemte projekter.