

---

# ***Ansø & Co. A/S***

## **Årsrapport for 2013**

---

CVR-nr. 79 26 80 11

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /7 2014

Mogens Sønderup  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ansø & Co. A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. juli 2014

## Direktion

Mogens Sønderup

## Bestyrelse

Susanne Sønderup  
formand

Mogens Sønderup

Mikkel Sønderup

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ansø & Co. A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ansø & Co. A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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*

I ledelsens beretning samt note 1 har ledelsen redegjort for forudsætningerne for Marselis Holding koncernens likviditet for 2014, herunder at denne er betinget af, at der efter tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten gennemføres et antal ejendomshandler eller optages nye lån. Ledelsen har anført, at der i Marselis Holding koncernen forventes at blive indgået det nødvendige antal ejendomshandler og/eller låneaftaler til at sikre koncernens likviditet for regnskabsåret 2014. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Marselis Holding koncernen har igennem en længere periode forsøgt at afhænde flere af koncernens ejendomme, men på trods heraf er der ikke gennemført ejendomshandler, som har frigjort væsentlig likviditet. Ledelsen har ikke været i stand til at dokumentere, at der forventes indgået aftaler om salg af ejendomme eller optagelse af lån, som med overvejende sandsynlighed vil tilføre den nødvendige likviditet til at finansiere koncernens likviditetsbehov for 2014.

Eftersom ledelsen ikke har været i stand til at dokumentere et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for 2014, er det vores vurdering, at regnskabet ikke burde være aflagt under forudsætning om fortsat drift. Anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser burde derfor være ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i ledelsens beretning samt note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerheder ved indregning og måling. Vi er enige i disse redegørelser.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Ledelsesberetningens omtale af de likviditetsmæssige forventninger til 2014 er dog efter vores opfattelse ikke tilstrækkeligt dokumenteret, hvorfor ledelsesberetningen efter vores opfattelse ikke giver en retvisende redegørelse af koncernens likviditetsmæssige stilling.

Aarhus, den 7. juli 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ansø & Co. A/S  
Voldbjergvej 12  
8240 Risskov

Telefon: 87416311  
Telefax: 87416322

CVR-nr.: 79 26 80 11  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Bestyrelse

Susanne Sønderup, formand  
Mogens Sønderup  
Mikkel Sønderup

### Direktion

Mogens Sønderup

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed direkte eller indirekte via datterselskaber eller associerede virksomheder.

## Udvikling i året

Årets resultat betragtes som utilfredsstillende.

## Kapitalberedskabet

Som følge af et ejendomsmarked, der fortsat er præget af lav efterspørgsel, særligt for så vidt angår projektejendomme, har Marselis Holding koncernen ikke været i stand til at sælge ejendomme som budgetteret.

Finansiering af driften for 2014 er betinget af, at koncernen efter tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten får tilført likviditet enten i form af låneoptagelse eller ved at gennemføre et antal ejendomshandler. Begge dele er der forhandlinger omkring på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at forhandlingerne såvel tids- som beløbsmæssigt vil blive gennemført, således at likviditeten til sikring af driften for 2014 for både selskabet og koncernen er til stede.

## Usikkerhed ved indregning og måling

På grund af, at ejendomsmarkedet fortsat er præget af lav efterspørgsel, og der derfor kun sjældent handles ejendomme, der er sammenlignelige med selskabets ejendomme, hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Såfremt ejendommene sælges som fremskyndede handler, må det forventes, at dette vil ske til priser, der er lavere end de regnskabsmæssige værdier.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>857.323</b>	<b>641.269</b>
Andre eksterne omkostninger		-59.183	-627.861
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>798.140</b>	<b>13.408</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	-900.000
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>798.140</b>	<b>-886.592</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-257.530	-1.481.408
Finansielle indtægter	3	715.797	669.970
Finansielle omkostninger	4	-2.382.910	-2.159.804
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.126.503</b>	<b>-3.857.834</b>
Skat af årets resultat	5	178.878	594.107
<b>Årets resultat</b>		<b>-947.625</b>	<b>-3.263.727</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-257.530	-1.481.408
Overført resultat	-690.095	-1.782.319
	<b>-947.625</b>	<b>-3.263.727</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		19.000.000	19.000.000
<b>Investeringsejendomme</b>	6	<b>19.000.000</b>	<b>19.000.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	28.502.211	28.759.741
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>28.502.211</b>	<b>28.759.741</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.502.211</b>	<b>47.759.741</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.539.012	10.941.964
Andre tilgodehavender		5.334.164	4.899.321
Udskudt skatteaktiv		281.348	129.484
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.154.524</b>	<b>15.970.769</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>402</b>	<b>945</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.154.926</b>	<b>15.971.714</b>
<b>Aktiver</b>		<b>63.657.137</b>	<b>63.731.455</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		510.000	510.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.548.249	3.805.779
Overført resultat		18.089.222	18.779.317
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>22.147.471</b>	<b>23.095.096</b>
Kreditinstitutter		17.893.074	17.261.077
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	260.772
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.285.225	22.650.121
Anden gæld		331.367	464.389
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>41.509.666</b>	<b>40.636.359</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>41.509.666</b>	<b>40.636.359</b>
<b>Passiver</b>		<b>63.657.137</b>	<b>63.731.455</b>
Forudsætninger for finansiering af driften	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

# Noter til årsrapporten

## 1 Forudsætninger for finansiering af driften

Finansiering af driften for 2014 er betinget af, at koncernen efter tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten får bevilget lån eller gennemfører et antal ejendomshandler.

Der henvises til ledelsens beretning for omtale heraf.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

På grund af, at ejendomsmarkedet fortsat er præget af lav efterspørgsel, og der derfor kun sjældent handles ejendomme, der er sammenlignelige med selskabets ejendomme, hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Såfremt ejendommene sælges som fremskyndede handler, må det forventes, at dette vil ske til priser, der er lavere end de regnskabsmæssige værdier.

## 3 Finansielle indtægter

	2013 DKK	2012 DKK
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	493.237	669.949
Andre finansielle indtægter	222.560	21
	<b>715.797</b>	<b>669.970</b>

## 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.119.842	1.031.603
Andre finansielle omkostninger	1.263.068	1.128.201
	<b>2.382.910</b>	<b>2.159.804</b>

## 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-178.878	-594.107
	<b>-178.878</b>	<b>-594.107</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	19.900.000
Kostpris 31. december	19.900.000
Værdireguleringer 1. januar	-900.000
Værdireguleringer 31. december	-900.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>19.000.000</b>

### 7 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2013 DKK	2012 DKK
Kostpris 1. januar	24.953.962	24.953.962
Kostpris 31. december	24.953.962	24.953.962
Værdireguleringer 1. januar	3.805.779	5.287.187
Årets resultat	-257.530	-1.481.408
Værdireguleringer 31. december	3.548.249	3.805.779
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>28.502.211</b>	<b>28.759.741</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
RMJ Invest 3 ApS		100.000	100%	28.502.211	-257.530

# Noter til årsrapporten

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	510.000	3.805.779	18.779.317	23.095.096
Årets resultat	0	-257.530	-690.095	-947.625
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>510.000</b>	<b>3.548.249</b>	<b>18.089.222</b>	<b>22.147.471</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Til sikkerhed for selskabets egen og moderselskabets gæld til kreditinstitutter har selskabet deponeret ejerpantebrev på TDKK 17.200 med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi udgør TDKK 19.000.

### Eventualforpligtelser

I forbindelse med salget af en ejendom i tidligere år, har selskabet garanteret køber et videresalg af ejendommen uden tab. Det er ledelsens forventning, at ejendommen kan videresælges uden tab, hvorfor der ikke er hensat hertil.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld for indkomståret 2013.

Selskabet er momsmæssigt fællesregistreret med flere koncernforbundne selskaber og hæfter som følge heraf for disse selskabers momsgæld.

# Noter til årsrapporten

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Marselis Ejendomme A/S,  
Voldbjergvej 12, 8240 Risskov  
Investeringselskabet af 16. maj 2007 ApS,  
Voldbjergvej 12, 8240 Risskov

Moderselskab

Ultimativt moderselskab

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Marselis Ejendomme A/S, Voldbjergvej 12, 8240 Risskov

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ansø & Co. A/S for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter består af lejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% danske koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af enten eksterne vurderinger eller konkrete købstilbud. Værdiansættelse til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## **Regnskabspraksis**

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringen i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.