
Ansø & Co. A/S

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 79 26 80 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /7 2015

Mogens Sønderup
Dirigent



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 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. juli 2015

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 2014, 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 2015, herunder at denne er betinget af, at der efter tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten gennemføres et antal ejendomshandler. Ledelsen har anført, at der i Marselis Holding koncernen forventes at blive gennemført det nødvendige antal ejendomshandler til at sikre koncernens likviditet for regnskabsåret 2015. 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 gennemført salg af ejendomme, som med overvejende sandsynlighed vil tilføre den nødvendige likviditet til at finansiere koncernens likviditetsbehov for 2015.

Eftersom ledelsen ikke har været i stand til at dokumentere et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for 2015, 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 de forhold, der er beskrevet i grundlaget for den 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 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerheder ved indregning og måling.

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 2015 er dog efter vores opfattelse ikke tilstrækkeligt dokumenteret, hvorfor ledelsesberetningen efter vores opfattelse ikke giver en retvisende redegørelse af koncernens likviditetsmæssige stilling.

Aarhus, den 3. juli 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ansø & Co. A/S
Voldbjergvej 16
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

Marselis Holding koncernen har ikke været i stand til at sælge ejendomme som budgetteret, hvilket har medført en stram likviditet.

Finansiering af driften for 2015 er betinget af, at koncernen efter tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten får tilført likviditet ved at gennemføre et antal ejendomshandler, hvilket der pågår forhandlinger om på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at handlerne såvel tids- som beløbsmæssigt vil blive gennemført, således at likviditeten til sikring af driften for 2015 for både selskabet og koncernen er til stede.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Lejeindtægter		916.080	857.323
Andre eksterne omkostninger		-714.950	-59.183
Bruttoresultat før værdireguleringer		201.130	798.140
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-2.191.099	-257.530
Finansielle indtægter	3	777.924	715.797
Finansielle omkostninger	4	-2.223.794	-2.382.910
Resultat før skat		-3.435.839	-1.126.503
Skat af årets resultat	5	263.214	178.878
Årets resultat		-3.172.625	-947.625

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.191.100	-257.530
Overført resultat	-981.525	-690.095
	-3.172.625	-947.625

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		19.000.000	19.000.000
Investeringsejendomme	6	19.000.000	19.000.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	26.311.112	28.502.211
Finansielle anlægsaktiver		26.311.112	28.502.211
Anlægsaktiver		45.311.112	47.502.211
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		60.200.518	10.539.012
Andre tilgodehavender		4.907.222	5.334.164
Udskudt skatteaktiv		519.912	281.348
Tilgodehavender		65.627.652	16.154.524
Likvide beholdninger		21.270	402
Omsætningsaktiver		65.648.922	16.154.926
Aktiver		110.960.034	63.657.137

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		510.000	510.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.357.149	3.548.249
Overført resultat		17.107.697	18.089.222
Egenkapital	8	18.974.846	22.147.471
Kreditinstitutter		66.657.033	17.893.074
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.992.144	23.285.225
Anden gæld		336.011	331.367
Kortfristede gældsforpligtelser		91.985.188	41.509.666
Gældsforpligtelser		91.985.188	41.509.666
Passiver		110.960.034	63.657.137
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 2015 er betinget af, at koncernen efter tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten gennemfører et antal ejendomshandler.

Der henvises til ledelsens beretning for omtale heraf.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der hersker usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets og datterselskabets ejendomme og dermed også om værdiansættelsen af kapitalandele i dattervirksomheder.

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

Flere af Marselis Holding koncernens selskaber har negativ egenkapital. Der hersker derfor usikkerhed om værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Tilgodehavenderne måles til nominal værdi.

Værdien af selskabets udskudte skatteaktiv forudsætter, at fremførbare underskud kan udnyttes i sambeskatningen. Der hersker usikkerhed herom, men det er ledelsens forventning, at underskuddene vil kunne udnyttes i forbindelse med salg af koncernens ejendomme.

3 Finansielle indtægter

	2014 DKK	2013 DKK
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	542.692	493.237
Andre finansielle indtægter	235.232	222.560
	777.924	715.797

4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.239.216	1.119.842
Andre finansielle omkostninger	984.578	1.263.068
	2.223.794	2.382.910

Af finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder udgør DKK 61.759 nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>-263.214</u>	<u>-178.878</u>
	<u>-263.214</u>	<u>-178.878</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		<u>19.900.000</u>
Kostpris 31. december		<u>19.900.000</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>-900.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>-900.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>19.000.000</u>

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	24.953.962	24.953.962
Kostpris 31. december	24.953.962	24.953.962
Værdireguleringer 1. januar	3.548.249	3.805.779
Årets resultat	-2.191.099	-257.530
Værdireguleringer 31. december	1.357.150	3.548.249
Regnskabsmæssig værdi 31. december	26.311.112	28.502.211

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
RMJ Invest 3 ApS	Aarhus	100.000	100%	26.311.112	-2.191.099

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	3.548.249	18.089.222	22.147.471
Årets resultat	0	-2.191.100	-981.525	-3.172.625
Egenkapital 31. december	510.000	1.357.149	17.107.697	18.974.846

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 19.900 med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi udgør TDKK 19.000.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

Eventualforpligtelser

I forbindelse med salget af en ejendom i tidligere år, har selskabet garanteret køber et videresalg af ejendommen uden tab. Ifølge den seneste aflagte årsrapport for dette selskab, er ejendommen nedskrevet med TDKK 7.125. Idet et eventuelt krav i henhold til garantien ikke kan opgøres pålideligt, er der ikke hensat hertil.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

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

Noter til årsrapporten

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ansø & Co. A/S for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.