
RMJ Invest 1 ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 33 37 73 71

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/6 2014

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 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for RMJ Invest 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. juni 2014

Direktion

Mikkel Sønderup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i RMJ Invest 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RMJ Invest 1 ApS 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 konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

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 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 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 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 27. juni 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

RMJ Invest 1 ApS
Voldbjergvej 12
8240 Risskov

CVR-nr.: 33 37 73 71
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Mikkel 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 mindre tilfredsstillende.

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
Andre eksterne omkostninger		-33.382	-124.564
Bruttoresultat før værdireguleringer		-33.382	-124.564
Finansielle indtægter	3	1.394	0
Finansielle omkostninger	4	-1.038.134	-985.000
Resultat før skat		-1.070.122	-1.109.564
Skat af årets resultat	5	179.421	277.391
Årets resultat		-890.701	-832.173

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-890.701	-832.173
		-890.701	-832.173

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		18.800.000	18.800.000
Materielle anlægsaktiver	6	18.800.000	18.800.000
Anlægsaktiver		18.800.000	18.800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		49.569	27.874
Udskudt skatteaktiv		646.137	487.017
Tilgodehavender		695.706	514.891
Omsætningsaktiver		695.706	514.891
Aktiver		19.495.706	19.314.891

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-2.435.374	-1.544.673
Egenkapital	7	-2.355.374	-1.464.673
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.831.080	20.759.564
Anden gæld		20.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		21.851.080	20.779.564
Gældsforpligtelser		21.851.080	20.779.564
Passiver		19.495.706	19.314.891
Forudsætninger for finansiering af driften	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

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

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

	2013 DKK	2012 DKK
	1.394	0
	1.394	0

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	1.037.984	983.000
	150	2.000
	1.038.134	985.000

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	0	0
	-179.421	-277.391
	-179.421	-277.391

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	18.800.000
Kostpris 31. december	<u>18.800.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>18.800.000</u>

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	80.000	-1.544.673	-1.464.673
Årets resultat	0	-890.701	-890.701
Egenkapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>-2.435.374</u>	<u>-2.355.374</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for moderselskabets gæld til kreditinstitutter har selskabet og søsterselskabet RMJ Invest 4 ApS deponeret ejepantebreve på DKK 53.000.000 med sikkerhed i selskabernes handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 32.869.264.

Eventualforpligtelser

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

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

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

Moderselskab
Ultimativt moderselskab

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for RMJ Invest 1 ApS 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.

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.

Resultatopgørelsen

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder 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.

Balancen

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris. Såfremt nettorealisationseværdien er lavere nedskrives til denne. Nettorealisationseværdien for handelsejendomme opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.