
Marselis Holding A/S

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 12 65 78 03

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 11/7 2013

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 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Marselis Holding 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. juli 2013

Direktion

Mogens Sønderup

Bestyrelse

Mogens Sønderup

Mikkel Sønderup

Susanne Sønderup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Marselis Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Marselis Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 2013, 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 2013. 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 2013.

Eftersom ledelsen ikke har været i stand til at dokumentere et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for 2013, 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 regnskabet, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 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 udførte 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 2013 er dog efter vores opfattelse ikke tilstrækkeligt dokumenteret, hvorfor ledelsesberetningen efter vores opfattelse ikke giver en retvisende redegørelse af koncernens likviditetsmæssige stilling.

Aarhus, den 11. juli 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Marselis Holding A/S
Voldbjergvej 12
8240 Risskov

Telefon: 87 41 63 11

Telefax: 87 41 63 22

CVR-nr.: 12 65 78 03

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Mogens Sønderup
Mikkel Sønderup
Susanne Sønderup

Direktion

Mogens Sønderup

Revision

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

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at fungere som holdingselskab for Marselis Ejendomme koncernen, som driver virksomhed inden for handel med fast ejendom, herunder køb, salg, projektudvikling, udlejning og administration.

Udvikling i året

Selskabet har været påvirket af finanskrisen og dennes påvirkning på ejendomsmarkedet generelt.

Årets resultat betragtes som utilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

Som følge af finanskrisen og dermed et ejendomsmarked, som har været udsat for en brat opbremsning, har Marselis Holding koncernen ikke været i stand til at sælge ejendomme som budgetteret.

Finansiering af driften for 2013 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 2013 for både selskabet og koncernen er til stede.

Usikkerhed ved indregning og måling

På grund af uroen på de finansielle markeder og den heraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af datterselskabernes 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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-53.103.456	-16.416.637
Andre eksterne omkostninger		-14.591	-19.673
Bruttoresultat		-53.118.047	-16.436.310
Andre finansielle indtægter	3	792.985	775.565
Andre finansielle omkostninger	4	-509.443	-475.956
Resultat før skat		-52.834.505	-16.136.701
Skat af årets resultat	5	-67.238	-69.984
Årets resultat		-52.901.743	-16.206.685

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-60.972.413	-16.416.637
Overført resultat		8.070.670	209.952
		-52.901.743	-16.206.685

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	62.340.139	107.443.595
Finansielle anlægsaktiver		62.340.139	107.443.595
Anlægsaktiver		62.340.139	107.443.595
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.514.105	19.085.707
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		230.194	0
Tilgodehavender		11.744.299	19.085.707
Omsætningsaktiver		11.744.299	19.085.707
Aktiver		74.084.438	126.529.302

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		46.352.411	107.324.824
Overført resultat		16.400.661	8.329.991
Egenkapital	7	63.753.072	116.654.815
Kreditinstitutter		1.016.180	1.015.236
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.227.948	8.721.961
Gæld til associerede virksomheder		0	47.306
Selskabsskat		67.238	69.984
Anden gæld		10.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		10.331.366	9.874.487
Gældsforpligtelser		10.331.366	9.874.487
Passiver		74.084.438	126.529.302
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Finansiering af driften for 2013 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 uroen på de finansielle markeder og den heraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen, hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af datterselskabernes ejendomme og dermed også om værdiansættelsen af kapitalandele og tilgodehavender i dattervirksomheder.

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

3 Andre finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

	2012 DKK	2011 DKK
	792.985	775.565
	792.985	775.565

4 Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	436.000	416.259
	73.443	59.697
	509.443	475.956

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

	67.238	69.984
	67.238	69.984

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	118.771	118.771
Tilgang i årets løb	8.000.000	0
Kostpris 31. december	8.118.771	118.771
Værdireguleringer 1. januar	107.324.824	123.741.461
Årets resultat	-53.103.456	-16.416.637
Værdireguleringer 31. december	54.221.368	107.324.824
Regnskabsmæssig værdi 31. december	62.340.139	107.443.595

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Marselis Ejendomme A/S	Aarhus	DKK 1.000.000	100%	10.566.788	-51.381.061
Aros Holding ApS	Aarhus	DKK 200.000	100%	51.773.351	-1.722.395
				62.340.139	-53.103.456

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	107.324.824	8.329.991	116.654.815
Årets resultat	0	-60.972.413	8.070.670	-52.901.743
Egenkapital 31. december	1.000.000	46.352.411	16.400.661	63.753.072

Selskabskapitalen er fordelt på aktier á DKK 1.000 samt multipla heraf.

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for tilknyttede og associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Investeringselskabet af 16. maj 2007 ApS,
Voldbjergvej 12, 8240 Risskov

Moderselskab

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Marselis Holding A/S for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger m.v.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede avancer eller tab og med tillæg eller fra drag af resterende værdi af positiv henholdsvis negativ forskelsværdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedernes underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles efter en individuel vurdering.

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.

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Selskabet er omfattet af de danske regler om samskatning af moderselskabet Investeringselskabet af 16. maj 2007 ApS og dets danske selskaber. Datterselskaber indgår i samskatningen fra det tidspunkt, hvor moderselskabet enten direkte eller indirekte opnår bestemmende indflydelse og frem til det tidspunkt, hvor moderselskabet ikke længere har en bestemmende indflydelse.

Moderselskabet Investeringselskabet af 16. maj 2007 ApS er administrationselskabet for samskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 aconcoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Som følge af, at samskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, kan derefter følgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når samskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

Finansielle gældsforpligtelser

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