

---

# *Marselis Holding A/S*

## Årsrapport for 2013

---

CVR-nr. 12 65 78 03

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 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 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

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 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.

## 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 forpligtigelser 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 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.

Ledelsesberetnings 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

<b>Selskabet</b>	Marselis Holding A/S Voldbjergvej 16 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
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Sønderup Mikkel Sønderup Susanne Sønderup
<b>Direktion</b>	Mogens Sønderup
<b>Revision</b>	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

Årets resultat betragtes som utilfredsstillende. En stor andel af årets negative resultat skyldes nedskrivning af projektejendommen i Cosma Holding koncernen på DKK 20 mio.

## 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 datterselskabernes ejendomme, er der væsentlighed usikkerhed om værdiansættelsen af datterselskabernes ejendomme 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	2013 DKK	2012 DKK
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-22.539.949	-53.103.456
Andre eksterne omkostninger		-14.887	-14.591
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-22.554.836</b>	<b>-53.118.047</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-22.554.836</b>	<b>-53.118.047</b>
Andre finansielle indtægter	3	446.640	792.985
Andre finansielle omkostninger	4	-528.206	-509.443
<b>Resultat før skat</b>		<b>-22.636.402</b>	<b>-52.834.505</b>
Skat af årets resultat	5	21.219	-67.238
<b>Årets resultat</b>		<b>-22.615.183</b>	<b>-52.901.743</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-22.539.949	-53.103.456
Overført resultat		-75.234	201.713
		<b>-22.615.183</b>	<b>-52.901.743</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	56.414.903	62.340.139
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>56.414.903</b>	<b>62.340.139</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>56.414.903</b>	<b>62.340.139</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.924.874	11.514.105
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		241.704	230.194
Udskudt skatteaktiv		21.219	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.187.797</b>	<b>11.744.299</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.187.797</b>	<b>11.744.299</b>
<b>Aktiver</b>		<b>68.602.700</b>	<b>74.084.438</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		31.681.419	54.221.368
Overført resultat		8.456.470	8.531.704
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>41.137.889</b>	<b>63.753.072</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.614.713	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>16.614.713</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		1.082.665	1.016.180
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.757.433	9.227.948
Selskabsskat		0	67.238
Anden gæld		10.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.850.098</b>	<b>10.331.366</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.850.098</b>	<b>10.331.366</b>
<b>Passiver</b>		<b>68.602.700</b>	<b>74.084.438</b>
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 datterselskabernes ejendomme, er der væsentlighed usikkerhed om værdiansættelsen af datterselskabernes ejendomme 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.

	2013 DKK	2012 DKK
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	435.130	792.985
Renteindtægter associerede virksomheder	11.510	0
	<b>446.640</b>	<b>792.985</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	461.423	436.000
Andre finansielle omkostninger	66.783	73.443
	<b>528.206</b>	<b>509.443</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	67.238
Årets udskudte skat	-21.219	0
	<b>-21.219</b>	<b>67.238</b>

## Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	8.118.771	118.771
Tilgang i årets løb	0	8.000.000
Kostpris 31. december	8.118.771	8.118.771
Værdireguleringer 1. januar	54.221.368	107.324.824
Årets resultat	-22.539.949	-53.103.456
Værdireguleringer 31. december	31.681.419	54.221.368
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	16.614.713	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>56.414.903</b>	<b>62.340.139</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Marselis Ejendomme A/S	Aarhus	DKK 1.000.000	100%	-16.614.713	-27.181.501
Aros Holding ApS	Aarhus	DKK 200.000	100%	56.414.909	4.641.552
				39.800.196	-22.539.949

## 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	54.221.368	8.531.704	63.753.072
Årets resultat	0	-22.539.949	-75.234	-22.615.183
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>31.681.419</b>	<b>8.456.470</b>	<b>41.137.889</b>

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

# Noter til årsrapporten

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld for indkomståret 2013.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution 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 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

### 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 "Resultat 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.

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

## 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 samsbeskatning af moderselskabet Investeringselskabet af 16. maj 2007 ApS og dets danske selskaber. Datterselskaber indgår i samsbeskatningen 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 samsbeskatningen 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

## Finansielle gældsforpligtelser

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