
Marselis Holding A/S

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 12 65 78 03

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 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 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

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 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 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 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 ledelsens beretning samt 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

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

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

Årets resultat betragtes som utilfredsstillende. En stor andel af årets negative resultat skyldes indregningen efter indre værdis metode af den associerede virksomhed, Cosma Holding A/S, som har påvirket årets resultat negativt med DKK 35,6 mio.

Dette resultat kan henføres til, at der er foretaget en betydelig nedskrivning af Cosma Holding koncernens projektejendom, Z-Huset. Nedskrivningen er foretaget på baggrund af en forsigtig kalkule for projektet som helhed. Som det fremgår af årsrapporten for Z-Huset A/S for 2013/14, er værdiansættelsen forbundet med usikkerhed. Ledelsen i Marselis Ejendomme A/S forventer, at det vil være muligt at realisere projektet væsentligt bedre end det foreliggende budget, således at nedskrivningen vil kunne tilbageføres helt eller delvist i fremtidige regnskabsår.

Kapitalberedskabet

Marselis Holding koncernen 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

Efter regnskabsårets udløb er datterselskabet, Mosevej ApS, taget under konkursbehandling. Det koncernforbundne selskab, RMJ Invest 2 ApS, er i forbindelse hermed trådt i rekonstruktion, hvorved ledelsen forventer, at datterselskabets konkurs ikke vil få væsentlig indflydelse på de øvrige selskaber i Marselis Holding koncernen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2014 DKK | 2013 DKK |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder | | -42.773.412 | -22.539.949 |
| Andre eksterne omkostninger | | -2.385 | -14.887 |
| Bruttoresultat | | -42.775.797 | -22.554.836 |
| Resultat før finansielle poster | | -42.775.797 | -22.554.836 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 467.200 | 446.640 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | -545.982 | -528.206 |
| Resultat før skat | | -42.854.579 | -22.636.402 |
| Skat af årets resultat | 5 | 18.186 | 21.219 |
| Årets resultat | | -42.836.393 | -22.615.183 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|--|--|--------------------|--------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | -31.681.419 | -22.539.949 |
| Overført resultat | | -11.154.974 | -75.234 |
| | | -42.836.393 | -22.615.183 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2014 DKK | 2013 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 6 | 58.646.314 | 56.414.903 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 58.646.314 | 56.414.903 |
| Anlægsaktiver | | 58.646.314 | 56.414.903 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 12.378.535 | 11.924.874 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 210.059 | 241.704 |
| Udskudt skatteaktiv | | 36.669 | 21.219 |
| Tilgodehavender | | 12.625.263 | 12.187.797 |
| Omsætningsaktiver | | 12.625.263 | 12.187.797 |
| Aktiver | | 71.271.577 | 68.602.700 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2014 DKK | 2013 DKK |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 0 | 31.681.419 |
| Overført resultat | | -2.698.504 | 8.456.470 |
| Egenkapital | 7 | -1.698.504 | 41.137.889 |
| Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 6 | 61.619.536 | 16.614.713 |
| Hensatte forpligtelser | | 61.619.536 | 16.614.713 |
| Kreditinstitutter | | 1.097.975 | 1.082.665 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 10.242.570 | 9.757.433 |
| Anden gæld | | 10.000 | 10.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 11.350.545 | 10.850.098 |
| Gældsforpligtelser | | 11.350.545 | 10.850.098 |
| Passiver | | 71.271.577 | 68.602.700 |
| 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 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 væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets og datterselskabernes ejendomme og dermed også om værdiansættelsen af kapitalandele i dattervirksomhederne

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 nominel 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 Andre finansielle indtægter

| | 2014 DKK | 2013 DKK |
|---|----------------|----------------|
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 456.046 | 435.130 |
| Renteindtægter associerede virksomheder | 11.154 | 11.510 |
| | 467.200 | 446.640 |

4 Andre finansielle omkostninger

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 487.872 | 461.423 |
| Andre finansielle omkostninger | 58.110 | 66.783 |
| | 545.982 | 528.206 |

Noter til årsrapporten

| | 2014 DKK | 2013 DKK |
|---|-------------------|-------------------|
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | -18.186 | -21.219 |
| | -18.186 | -21.219 |
| 6 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 8.118.771 | 8.118.771 |
| Kostpris 31. december | 8.118.771 | 8.118.771 |
| Værdireguleringer 1. januar | 31.681.419 | 54.221.368 |
| Årets resultat | -42.773.412 | -22.539.949 |
| Værdireguleringer 31. december | -11.091.993 | 31.681.419 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser | 61.619.536 | 16.614.713 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 58.646.314 | 56.414.903 |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|------------------------|----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Marselis Ejendomme A/S | Aarhus | DKK 1.000.000 | 100% | -61.619.536 | -45.004.823 |
| Aros Holding ApS | Aarhus | DKK 200.000 | 100% | 58.646.314 | 2.231.405 |
| | | | | -2.973.222 | -42.773.418 |

Dattervirksomheder til ovennævnte omfatter følgende 100 % ejede selskaber, som alle har hjemsted i Aarhus: Ejendomsselskabet Aros A/S, Ansø og Co. A/S, RMJ Invest 3 ApS, Mosevej ApS, Marselis Invest ApS, RM Boligforening ApS, Marselis Projekt A/S, RMJ Invest 1 ApS, RMJ Invest 4, RMJ Invest 2 ApS.

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

| | Selskabskapital | Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|------------------|--|----------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 1.000.000 | 31.681.419 | 8.456.470 | 41.137.889 |
| Årets resultat | 0 | -31.681.419 | -11.154.974 | -42.836.393 |
| Egenkapital 31. december | 1.000.000 | 0 | -2.698.504 | -1.698.504 |

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

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med 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 16, 8240 Risskov

Moderselskab

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Marselis Holding 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

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 omfatter renter m.v.

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 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.

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.