

---

# ***Ejendomsselskabet Aros*** **A/S** **Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 11 19 44 94

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 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Aros 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

Susanne Sønderup

Mikkel Sønderup

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Aros A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Aros 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

Ejendomsselskabet Aros A/S  
Voldbjergvej 12  
Risskov

Telefon: 87 41 63 11

Telefax: 87 41 63 22

CVR-nr.: 11 19 44 94

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Aarhus

## Bestyrelse

Morgens Sønderup  
Susanne 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

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 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	2012 DKK	2011 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>5.827.033</b>	<b>6.240.270</b>
Andre driftsindtægter		169.205	885.625
Andre eksterne omkostninger		-755.935	-594.976
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>5.240.303</b>	<b>6.530.919</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		-4.487.962	-2.196.234
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>752.341</b>	<b>4.334.685</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-143.240	-143.239
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>609.101</b>	<b>4.191.446</b>
Finansielle indtægter	3	3.101.408	2.893.308
Finansielle omkostninger	4	-6.203.840	-5.759.947
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.493.331</b>	<b>1.324.807</b>
Skat af årets resultat	5	623.332	-331.527
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.869.999</b>	<b>993.280</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-1.869.999	993.280
		<b>-1.869.999</b>	<b>993.280</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme	7	140.000.000	145.011.404
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	143.240
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>140.000.000</b>	<b>145.154.644</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>140.000.000</b>	<b>145.154.644</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.233.273	60.515.560
Andre tilgodehavender		2.117.364	1.609.188
<b>Tilgodehavender</b>		<b>65.350.637</b>	<b>62.124.748</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>266</b>	<b>173</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>65.350.903</b>	<b>62.124.921</b>
<b>Aktiver</b>		<b>205.350.903</b>	<b>207.279.565</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		37.302.667	39.172.666
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>47.302.667</b>	<b>49.172.666</b>
Hensættelse til udskudt skat		11.531.526	12.581.587
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.531.526</b>	<b>12.581.587</b>
Gæld til realkreditinstitutter		95.684.596	96.515.128
Deposita		1.789.244	1.617.291
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>97.473.840</b>	<b>98.132.419</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	2.213.735	994.209
Kreditinstitutter		30.385.275	30.389.644
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9	272.324	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		132.664	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.535.013	14.801.954
Selskabsskat		426.729	796.120
Anden gæld		77.130	360.966
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>49.042.870</b>	<b>47.392.893</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>146.516.710</b>	<b>145.525.312</b>
<b>Passiver</b>		<b>205.350.903</b>	<b>207.279.565</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

# 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 selskabets ejendomme.

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

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.988.837	2.827.243
Andre finansielle indtægter	<u>112.571</u>	<u>66.065</u>
	<b><u>3.101.408</u></b>	<b><u>2.893.308</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	736.000	666.792
Andre finansielle omkostninger	<u>5.467.840</u>	<u>5.093.155</u>
	<b><u>6.203.840</u></b>	<b><u>5.759.947</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	426.729	796.120
Årets udskudte skat	<u>-1.050.061</u>	<u>-464.593</u>
	<b><u>-623.332</u></b>	<b><u>331.527</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	716.196
Kostpris 31. december	716.196
Ned- og afskrivninger 1. januar	572.956
Årets afskrivninger	143.240
Ned- og afskrivninger 31. december	716.196
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	114.196.565
Tilgang i årets løb	114.830
	114.311.395
Værdireguleringer 1. januar	30.814.839
Årets værdireguleringer	-5.126.234
	25.688.605
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>140.000.000</b>

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	10.000.000	39.172.666	49.172.666
Årets resultat	0	-1.869.999	-1.869.999
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.000.000</b>	<b>37.302.667</b>	<b>47.302.667</b>

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

# Noter til årsrapporten

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	94.805.137	95.802.925
Mellem 1 og 5 år	879.459	712.203
Langfristet del	<u>95.684.596</u>	<u>96.515.128</u>
Inden for 1 år	<u>2.213.735</u>	<u>994.209</u>
	<b><u>97.898.331</u></b>	<b><u>97.509.337</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.789.244</u>	<u>1.617.291</u>
Langfristet del	1.789.244	1.617.291
Øvrige forudbetalinger fra kunder	<u>272.324</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.061.568</u></b>	<b><u>1.617.291</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 97.749, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabmæssige værdi 31. december 2012 udgør TDKK 140.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og kreditorer, er der deponeret ejerantebrev på TDKK 32.000, der giver pant i investeringsejendomme.

Der er stillet selvskyldner kaution overfor alt mellemværende mellem Sparekassen Hobro og Marselis Holding A/S samt Investeringsselskabet af 16. maj 2007 ApS.

Endvidere er der givet transport i en andel af de fremtidige lejeindtægter til sikkerhed for en tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitutter.

Selskabet indgår i en fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter dermed for de fællesregistrerede selskabers momsæld.

## 11 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Aros Holding ApS, Voldbjergvej 12, 8240 Risskov	Moderselskab
Investeringsselskabet af 16. maj 2007 ApS, Voldbjergvej 12, 8240 Risskov	Ultimativt moderselskab

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Aros Holding ApS, Voldbjergvej 12, 8240 Risskov

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Aros 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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

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

## 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

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af enten eksterne vurderinger eller konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### **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.

## Regnskabspraksis

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

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

Moderselskabet Investeringselskabet af 16. maj 2007 ApS er administrationselskabet for sambeskatningen 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

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