
Ejendomsselskabet Aros A/S

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 11 19 44 94

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 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 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 27. juni 2014

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 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 afkræftende 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 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 det forhold, der er beskrevet i grundlaget for 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 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	Ejendomsselskabet Aros A/S Voldbjergvej 12 8240 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	Mogens 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

Årets resultat betragtes som utilfredsstillende.

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
Lejeindtægter		5.486.944	5.827.033
Andre driftsindtægter		0	169.205
Andre eksterne omkostninger		-392.696	-755.935
Bruttoresultat før værdireguleringer		5.094.248	5.240.303
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		1.693.113	-4.487.962
Bruttoresultat efter værdireguleringer		6.787.361	752.341
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-143.240
Resultat før finansielle poster		6.787.361	609.101
Finansielle indtægter	3	3.184.393	3.101.408
Finansielle omkostninger	4	-5.913.890	-6.203.840
Resultat før skat		4.057.864	-2.493.331
Skat af årets resultat	5	420.111	623.332
Årets resultat		4.477.975	-1.869.999

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		4.477.975	-1.869.999
		4.477.975	-1.869.999

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme	7	140.000.000	140.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		140.000.000	140.000.000
Anlægsaktiver		140.000.000	140.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		65.461.599	63.233.273
Andre tilgodehavender		2.586.422	2.117.364
Tilgodehavender		68.048.021	65.350.637
Likvide beholdninger		0	266
Omsætningsaktiver		68.048.021	65.350.903
Aktiver		208.048.021	205.350.903

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		41.780.642	37.302.667
Egenkapital	8	51.780.642	47.302.667
Hensættelse til udskudt skat		10.520.227	11.531.526
Hensatte forpligtelser		10.520.227	11.531.526
Gæld til realkreditinstitutter		93.774.206	95.684.596
Deposita		1.547.884	1.789.244
Langfristede gældsforpligtelser	9	95.322.090	97.473.840
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.221.088	2.213.735
Kreditinstitutter		31.914.553	30.385.275
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9	0	272.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser		309.941	132.664
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.308.936	15.535.013
Selskabsskat		591.188	426.729
Anden gæld		79.356	77.130
Kortfristede gældsforpligtelser		50.425.062	49.042.870
Gældsforpligtelser		145.747.152	146.516.710
Passiver		208.048.021	205.350.903
Forudsætninger for finansiering af driften	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

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

	2013 DKK	2012 DKK
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	3.078.464	2.988.837
Andre finansielle indtægter	105.929	112.571
	3.184.393	3.101.408

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	776.671	736.000
Andre finansielle omkostninger	5.137.219	5.467.840
	5.913.890	6.203.840

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	591.188	426.729
Årets udskudte skat	372.484	-1.050.061
Effekt af ændret skattesats	-1.383.783	0
	-420.111	-623.332

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

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

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>114.311.395</u>
Kostpris 31. december	<u>114.311.395</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>25.688.605</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>25.688.605</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>140.000.000</u>

8 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	10.000.000	37.302.667	47.302.667
Årets resultat	0	4.477.975	4.477.975
Egenkapital 31. december	<u>10.000.000</u>	<u>41.780.642</u>	<u>51.780.642</u>

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>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	84.232.947	94.805.137
Mellem 1 og 5 år	9.541.259	879.459
Langfristet del	<u>93.774.206</u>	<u>95.684.596</u>
Inden for 1 år	<u>1.221.088</u>	<u>2.213.735</u>
	<u>94.995.294</u>	<u>97.898.331</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.547.884</u>	<u>1.789.244</u>
Langfristet del	<u>1.547.884</u>	<u>1.789.244</u>
Øvrige forudbetalinger fra kunder	<u>0</u>	<u>272.324</u>
	<u>1.547.884</u>	<u>2.061.568</u>

Noter til årsrapporten

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 95.389, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabmæssige værdi 31. december 2013 udgør TDKK 140.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og kreditorer, er der deponeret ejerantebreve på TDKK 35.000, der giver pant i investeringsejendomme.

Der er stillet selvskyldner kaution overfor alt mellemværende mellem Jutlander Bank 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 er momsmæssigt fællesregistreret med flere koncernforbundne selskaber og hæfter som følge heraf for disse selskabers moms-gæld.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld for indkomståret 2013.

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 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

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.