
Ejendomsselskabet Aros A/S

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 11 19 44 94

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 13

Ledelsespåtegning

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

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 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 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 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 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	Ejendomsselskabet Aros A/S Voldbjergvej 16 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 virksomhed inden for handel med fast ejendom, herunder køb, salg, projektudvikling, udlejning og administration.

Udvikling i året

Årets resultat betragtes som mindre tilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

Marselis Holding koncernen har 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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Lejeindtægter		5.786.994	5.654.237
Andre eksterne omkostninger		-1.225.754	-559.989
Bruttoresultat før værdireguleringer		4.561.240	5.094.248
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		-421.236	1.693.113
Bruttoresultat efter værdireguleringer		4.140.004	6.787.361
Finansielle indtægter	3	3.412.630	3.184.393
Finansielle omkostninger	4	-4.814.483	-5.913.890
Resultat før skat		2.738.151	4.057.864
Skat af årets resultat	5	-681.378	420.124
Årets resultat		2.056.773	4.477.988

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.056.773	4.477.988
		2.056.773	4.477.988

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 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		70.074.623	65.461.599
Andre tilgodehavender		2.098.094	2.586.422
Tilgodehavender		72.172.717	68.048.021
Likvide beholdninger		206	0
Omsætningsaktiver		72.172.923	68.048.021
Aktiver		212.172.923	208.048.021

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		43.837.428	41.780.655
Egenkapital	8	53.837.428	51.780.655
Hensættelse til udskudt skat		10.427.555	10.520.227
Hensatte forpligtelser		10.427.555	10.520.227
Gæld til realkreditinstitutter		93.974.553	93.774.206
Deposita		1.645.156	1.547.884
Langfristede gældsforpligtelser	9	95.619.709	95.322.090
Gæld til realkreditinstitutter	9	837.355	1.221.088
Kreditinstitutter		32.070.299	31.914.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.380.130	309.941
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.113.718	16.308.936
Selskabsskat		774.050	591.175
Anden gæld		112.679	79.356
Kortfristede gældsforpligtelser		52.288.231	50.425.049
Gældsforpligtelser		147.907.940	145.747.139
Passiver		212.172.923	208.048.021
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 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 ejendomme.

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 nominal værdi.

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	3.300.931	3.078.464
Andre finansielle indtægter	<u>111.699</u>	<u>105.929</u>
	<u>3.412.630</u>	<u>3.184.393</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	854.399	776.671
Andre finansielle omkostninger	<u>3.960.084</u>	<u>5.137.219</u>
	<u>4.814.483</u>	<u>5.913.890</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	774.050	591.175
Årets udskudte skat	-92.672	372.484
Effekt af ændret skattesats	<u>0</u>	<u>-1.383.783</u>
	<u>681.378</u>	<u>-420.124</u>

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	41.780.655	51.780.655
Årets resultat	0	2.056.773	2.056.773
Egenkapital 31. december	<u>10.000.000</u>	<u>43.837.428</u>	<u>53.837.428</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>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	75.681.918	84.232.947
Mellem 1 og 5 år	18.292.635	9.541.259
Langfristet del	<u>93.974.553</u>	<u>93.774.206</u>
Inden for 1 år	<u>837.355</u>	<u>1.221.088</u>
	<u>94.811.908</u>	<u>94.995.294</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	1.645.156	1.547.884
Langfristet del	<u>1.645.156</u>	<u>1.547.884</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.645.156</u>	<u>1.547.884</u>

Noter til årsrapporten

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 94.812, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabmæssige værdi 31. december 2014 udgør TDKK 140.000.

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

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 momsgæld.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Aros Holding ApS, Voldbjergvej 16, 8240 Risskov	Moderselskab
Investeringselskabet af 16. maj 2007 ApS, Voldbjergvej 16, 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 16, 8240 Risskov

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Aros 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

Lejeindtægter

Lejeindtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

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.

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

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 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.