
RMJ Invest 4 ApS

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 34 04 23 06

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for RMJ Invest 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. juli 2015

Direktion

Mogens Sønderup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i RMJ Invest 4 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RMJ Invest 4 ApS 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 aftaler om 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 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 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke foretaget korrekte momsindberetninger, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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

RMJ Invest 4 ApS
Voldbjergvej 16
8240 Risskov

CVR-nr.: 34 04 23 06
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Mogens Sønderup

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investeringsvirksomhed herunder køb og salg af fast ejendom.

Udvikling i året

Årets resultat betragtes som utilfredsstillende.

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 forhandlingerne 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
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		156.276	-305.656
Finansielle indtægter	3	248.993	242.495
Finansielle omkostninger	4	<u>-988.055</u>	<u>-977.466</u>
Resultat før skat		-582.786	-1.040.627
Skat af årets resultat	5	<u>131.755</u>	<u>216.456</u>
Årets resultat		<u>-451.031</u>	<u>-824.171</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-451.031</u>	<u>-824.171</u>
		<u>-451.031</u>	<u>-824.171</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Handelsejendomme		12.709.773	14.069.264
Materielle anlægsaktiver	6	12.709.773	14.069.264
Anlægsaktiver		12.709.773	14.069.264
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.473.791	4.822.412
Andre tilgodehavender		32.293	1.129
Udskudt skatteaktiv		422.717	320.481
Tilgodehavender		5.928.801	5.144.022
Likvide beholdninger		211.849	55.039
Omsætningsaktiver		6.140.650	5.199.061
Aktiver		18.850.423	19.268.325

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-1.614.471	-1.163.440
Egenkapital	7	-1.534.471	-1.083.440
Kreditinstitutter		253	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.107.096	20.209.401
Anden gæld		277.545	142.364
Kortfristede gældsforpligtelser		20.384.894	20.351.765
Gældsforpligtelser		20.384.894	20.351.765
Passiver		18.850.423	19.268.325
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 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.

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 Finansielle indtægter

	2014 DKK	2013 DKK
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	246.735	234.549
Andre finansielle indtægter	2.258	7.946
	248.993	242.495

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	987.394	977.314
Andre finansielle omkostninger	661	152
	988.055	977.466

Noter til årsrapporten

	2014	2013
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-131.755	-216.456
	-131.755	-216.456

6 Materielle anlægsaktiver

	Handels- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	14.069.264
Afgang i årets løb	-1.359.491
Kostpris 31. december	12.709.773
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.709.773

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-1.163.440	-1.083.440
Årets resultat	0	-451.031	-451.031
Egenkapital 31. december	80.000	-1.614.471	-1.534.471

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for moderselskabets gæld til kreditinstitutter har selskabet og søsterselskabet RMJ Invest 1 ApS deponeret ejerpantebreve på DKK 53.000.000 med sikkerhed i selskabernes handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi samlet udgør DKK 31.509.773.

Diverse

Likvide beholdning TDKK 212 indestår på en deponeringskonto.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Marselis Projekt A/S, Voldbjergvej 16, 8240 Risskov	Moderselskab
Investeringsselskabet af 16. maj 2007 ApS, Voldbjergvej 16, 8240 Risskov	Ultimativt moderselskab

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for RMJ Invest 4 ApS 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.

Koncernregnskab

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra salg af jordstykker indregnes på det tidspunkt, hvor risikoen overgår til køber.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter m.v.

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 koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris. Såfremt nettorealisationseværdien er lavere nedskrives til denne. Nettorealisationseværdien for handelsejendomme opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.