
Investeringselskabet af 16. maj 2007 ApS

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 30 58 92 97

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 Investeringselskabet af 16. maj 2007 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 Investeringselskabet af 16. maj 2007 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 16. maj 2007 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 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 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

Investeringselskabet af 16. maj 2007 ApS
c/o Marselis Ejendomme A/S
Voldbjergvej 16
8240 Risskov

Telefon: 87416311

CVR-nr.: 30 58 92 97
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 hovedaktivitet består i at eje kapitalandele i dattervirksomheder.

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 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 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
Andre eksterne omkostninger		-2.982	-2.014
Bruttoresultat før værdireguleringer		-2.982	-2.014
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-42.836.393	-22.615.183
Finansielle indtægter	3	619.709	595.439
Finansielle omkostninger	4	-571.993	-727.931
Resultat før skat		-42.791.659	-22.749.689
Skat af årets resultat	5	-11.975	-204.682
Årets resultat		-42.803.634	-22.954.371

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-42.803.634	-22.954.371
		-42.803.634	-22.954.371

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	41.137.889
Finansielle anlægsaktiver		0	41.137.889
Anlægsaktiver		0	41.137.889
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.393.014	11.828.952
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		593.491	565.230
Udskudt skatteaktiv		0	2.934
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	645.714
Tilgodehavender		12.986.505	13.042.830
Likvide beholdninger		191	191
Omsætningsaktiver		12.986.696	13.043.021
Aktiver		12.986.696	54.180.910

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		728.000	728.000
Overført resultat		-4.157.563	38.646.070
Egenkapital	7	-3.429.563	39.374.070
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.698.504	0
Hensatte forpligtelser		1.698.504	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.500	23.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.541.819	12.999.829
Selskabsskat		1.142.436	1.773.511
Anden gæld		10.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		14.717.755	14.806.840
Gældsforpligtelser		14.717.755	14.806.840
Passiver		12.986.696	54.180.910
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 får bevilget lån eller 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 datterselskabernes ejendomme og dermed også om værdiansættelsen af kapitalandele i dattervirksomheder.

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

Fleere af Marselis Holding koncernens selskaber har negativ egenkapital. Der hersker derfor usikkerhed om værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Tilgodehavenderne måles til nominel værdi.

	2014 DKK	2013 DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	591.448	568.522
Renteindtægter associerede virksomheder	28.261	26.916
Andre finansielle indtægter	0	1
	619.709	595.439
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	566.245	528.077
Andre finansielle omkostninger	5.748	199.854
	571.993	727.931

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.041	0
Årets udskudte skat	2.934	14.408
Effekt af ændret skattesats	0	2.366
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	187.908
	11.975	204.682

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	126.741.370	126.741.370
Kostpris 31. december	126.741.370	126.741.370
Værdireguleringer 1. januar	-85.603.481	-62.988.298
Årets resultat	-42.836.393	-22.615.183
Værdireguleringer 31. december	-128.439.874	-85.603.481
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.698.504	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	41.137.889

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Marselis Holding A/S	Aarhus	1.000.000	100%	-42.836.393	-1.698.504

Dattervirksomheder til ovennævnte omfatter følgende 100 % ejede selskaber, som alle har hjemsted i Aarhus: Marselis Ejendomme A/S, Aros Holding ApS, 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 ApS, RMJ Invest 2 ApS.

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	728.000	38.646.071	39.374.071
Årets resultat	0	-42.803.634	-42.803.634
Egenkapital 31. december	728.000	-4.157.563	-3.429.563

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

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

Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Mogens Søndrup

Kapitalejer og direktør

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Investeringselskabet af 16. maj 2007 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.

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 advokat, revision og regnskabsmæssig assistance.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

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

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.

Regnskabspraksis

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

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostprisen på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.