Marselis Projekt A/S
Årsrapport for 2012

CVR-nr. 25 56 53 39

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 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Marselis Projekt 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 Marselis Projekt A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Marselis Projekt 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	Marselis Projekt A/S Voldbjergvej 12 8240 Risskov Telefon: 87416311 CVR-nr.: 25 56 53 39 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 18. august 2000 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

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 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.

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	2011
		DKK	DKK
Lejeindtægter		**0**	**1.102.439**
Andre eksterne omkostninger		-87.768	508.632
Bruttoresultat før værdireguleringer		**-87.768**	**1.611.071**
Resultat før finansielle poster		**-87.768**	**1.611.071**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.171.442	-712.500
Finansielle indtægter	3	2.193.135	971.499
Finansielle omkostninger	4	-3.758.974	-3.331.942
Resultat før skat		**-2.825.049**	**-1.461.872**
Skat af årets resultat	5	413.402	187.343
Årets resultat		**-2.411.647**	**-1.274.529**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-2.411.647	-1.274.529
	-2.411.647	**-1.274.529**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012	2011
		DKK	DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	80.000
Finansielle anlægsaktiver		**0**	**80.000**
Anlægsaktiver		**0**	**80.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.090.461
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		45.191.034	44.447.302
Andre tilgodehavender		0	1.788.838
Udskudt skatteaktiv		3.920.351	3.973.262
Tilgodehavender		**49.111.385**	**51.299.863**
Likvide beholdninger		**753.577**	**749.842**
Omsætningsaktiver		**49.864.962**	**52.049.705**
Aktiver		**49.864.962**	**52.129.705**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012	2011
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-16.798.407	-14.386.760
Egenkapital	7	**-16.298.407**	**-13.886.760**
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.723.942	632.500
Hensatte forpligtelser		**1.723.942**	**632.500**
Kreditinstitutter		34.447.308	37.911.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.125	27.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.881.529	22.859.179
Anden gæld		7.083.465	4.585.824
Kortfristede gældsforpligtelser		**64.439.427**	**65.383.965**
Gældsforpligtelser		**64.439.427**	**65.383.965**
Passiver		**49.864.962**	**52.129.705**
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

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 datterselskabernes ejendomme og dermed også om værdiansættelsen af kapitalandele og tilgodehavender i dattervirksomheder.

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

	2012 DKK	2011 DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.171.000	960.322
Andre finansielle indtægter	22.135	11.177
	2.193.135	**971.499**
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.359.141	1.035.146
Andre finansielle omkostninger	2.399.833	2.296.796
	3.758.974	**3.331.942**
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-413.402	-187.343
	-413.402	**-187.343**

Noter til årsrapporten

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2012 DKK	2011 DKK
Kostpris 1. januar	160.000	80.000
Tilgang i årets løb	0	80.000
Kostpris 31. december	160.000	160.000
Værdireguleringer 1. januar	-712.500	0
Årets værdiregulering	-1.171.442	-712.500
Værdireguleringer 31. december	-1.883.942	-712.500
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.723.942	632.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**0**	**80.000**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
RMJ Invest 1 ApS	Aarhus	80.000	100%	-1.464.673	-832.173
RMJ Invest 4 ApS	Aarhus	80.000	100%	-259.269	-339.269

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-14.386.760	-13.886.760
Årets resultat	0	-2.411.647	-2.411.647
Egenkapital 31. december	**500.000**	**-16.798.407**	**-16.298.407**

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser og retssager

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter TDKK 34.447 er der givet pant i likvide beholdninger TDKK 754 samt udstedt ejerpantebreve på TDKK 53.000 i handelsejendomme ejet af selskabets datterselskaber.

Selskabet har anket en byretsdom, hvor selskabet er dømt til at betale en erstatning på i alt DKK 6,5 mio. plus renter. Der henvises til ledelsesberetningen for nærmere omtale herom.

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

9 Nærtstående parter og ejerforhold

	Grundlag
Bestemmende indflydelse	
Marselis Ejendomme A/S Voldbjergvej 12, 8240 Risskov	Moderselskab
Investeringsselskabet af 16. maj 2007 ApS Voldbjergvej 12, 8240 Risskov	Ultimativt moderselskab

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Marselis Projekt 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.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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 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 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

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