

Selskabet af 18. marts 2009

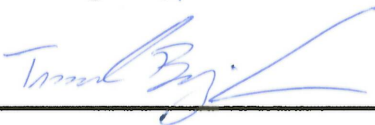
A/S

CVR-nr. 16 07 73 05

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 8/4 2013.

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Oplysninger om selskabet	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Oplysninger om selskabet

Selskabet af 18. marts 2009 A/S
Uplandsgade 2
2300 København S

Bestyrelse

Michael Ahm, formand
Preben Carl Mullit
John Løgager Weibull

Direktion

John Løgager Weibull

Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne

FS Finans III A/S

Revision

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Englandsgade 25, 5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Selskabet af 18. marts 2009 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

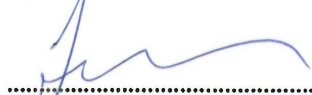
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabet aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. april 2013

Direktionen:



John Løgager Weibull

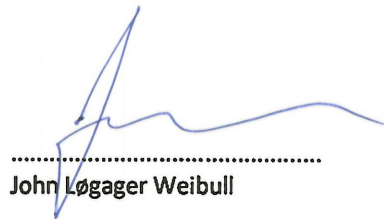
Bestyrelsen:



Michael Ahm
formand



Preben Carl Mullit



John Løgager Weibull

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Selskabet af 18. marts 2009 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Selskabet af 18. marts 2009 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed knyttet til selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet er afhængigt af fortsat finansiell støtte fra moderselskabet, men har ikke modtaget tilsagn om finansiell støtte for det kommende år. Moderselskabet er tillige selskabets væsentligste kreditor og ledelsen forventer under hensyntagen hertil, at moderselskabet som hidtil vil understøtte selskabet finansielt og aflægge i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Forholdet er yderligere beskrevet i årsregnskabets note 1, hvortil der henvises.

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.


København, den 23. april 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lars Rhod Søndergaard
statsaut. revisor



Kenneth Skov Hansen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Præsentation af virksomheden

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive udlejningsejendomme samt investering i pantebreve.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 37 mio., og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 207 mio.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning af ejendomme, pantebreve og tilgodehavende tilknyttede virksomheder med kr. 33 mio.

Den negative egenkapital skyldes primært selskabets beholdning af pantebreve, der i betydeligt omfang blev nødlidende i forbindelse med den generelle krise, som ramte ejendomsmarkedet og finansmarkedet i anden halvdel af 2008. Pantebrevene har for størstedelens vedkommende vist sig at være således prioriteret, at de ikke har kunnet dækkes i værdien af de pantsatte ejendomme ved realisation i det nuværende ejendomsmarked.

Selskabet har fortsat tabt aktiekapitalen og er således omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Selskabet indgår i Finansiell Stabilitet koncernen og kapitalforholdene vurderes under hensyntagen hertil.

Der foreligger ikke skriftligt tilsagn om finansiering af selskabets drift i 2013 med selskabets moderselskab. Der henvises til omtale i note 1.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme

Selskabets ejendomme behandles efter reglerne for investeringsejendomme og måles til dagsværdi baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsesmodellen tager udgangspunkt i ejendommens forventede drift, herunder den forventede fremtidige markedsleje og forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Investerings ejendommene måles individuelt ved kapitalisering af den enkelte ejendoms forventede driftsresultat med et for ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet pr. 31. december 2012 ligger i niveauet 8%-8,5%.

Måling af ejendommene er baseret på forventninger til driften. Idet der tillige er usikkerhed forbundet med fastlæggelse af afkastkrav, ligesom omsætningen af erhvervs ejendomme er begrænset i det nuværende marked, er der usikkerhed knyttet til målingen af ejendommene.

Pantebreve

Selskabets pantebreve er værdiansat på basis af ledelsesmæssige skøn ud fra ejendommens værdi, foranstående prioriteter og pantebrevenes placering i forhold hertil.

En række pantebreve er endvidere tabt på auktion, hvorefter der alene resterer personlige gældsansvar.

De foretagne skøn er delvist baseret på forventninger, og især oplysninger om de pantsatte ejendommens værdier er forbundet med usikkerhed.

De nævnte usikkerheder kan påvirke pantebrevenes værdi både i nedad- og opadgående retning.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Der er i regnskabsåret foretaget nedskrivning af tilgodehavende hos den tilknyttede virksomhed K/S Fiolstræde 3-5, København. Nedskrivningen udgør kr. 11.9 mio., og kan henføres til en lavere værdi af ejendommen i debitorselskabet samt afgivelse af tilbagetrædelseserklæring overfor debitorselskabet gældende indtil 31. december 2013.

Værdien af tilgodehavendet påvirkes af den finansielle stilling i K/S Fiolstræde 3-5, København, herunder værdiansættelsen af ejendommen i dette selskab. Der er usikkerhed knyttet hertil.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selskabet af 18. marts 2009 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for FS Finans III A/S og Finansiell Stabilitet A/S, begge Kalvebod Brygge 43, 1560 København V.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste. Andre omkostninger omfatter administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på matrielle anlægsaktiver. Anlægsaktiverne afskrives liniært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstiderne:

	Brugstid
Driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, der klassificeres som investeringsejendomme. Investeringsejendommene måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i ejendommens forventede drift, herunder den forventede fremtidige markedsleje og forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Investeringsejendommene måles individuelt ved kapitalisering af den enkelte ejendoms forventede driftsresultat med et for ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet pr. 31. december 2012 ligger i niveauet 8%-8,5%.

Dagsværdien understøttes periodisk med vurderinger fra sagkyndige.

Driftsmidler og inventar måles til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Pantebreve er værdiansat til anskaffessum eller en lavere skønnet nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

Aktuelle skatter indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december

	Note	2012 kr.	2011 kr
Bruttofortjeneste		5.498.241	6.178.744
Personaleomkostninger		0	-294.500
Afskrivninger	4	-10.960	-1.827
Nedskrivning af omsætningsaktiver		0	-3.076.447
Resultat før finansielle poster		<u>5.487.281</u>	<u>2.805.970</u>
Andre finansielle indtægter	2	281.136	309.277
Nedskrivning af finansielle aktiver		-12.774.100	-204.744
Andre finansielle omkostninger	3	-9.688.565	-11.252.357
Resultat før værdireguleringer		<u>-16.694.248</u>	<u>-8.341.854</u>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		-20.378.950	-3.050.000
Værdiregulering af prioritetsgæld		108.829	71.329
Resultat før skat		<u>-36.964.369</u>	<u>-11.320.525</u>
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u><u>-36.964.369</u></u>	<u><u>-11.320.525</u></u>
Resultat disponering			
Det disponible beløb udgør:		2012 kr.	2011 kr
Overført fra tidligere år		-170.682.428	-159.361.903
Årets resultat		-36.964.369	-11.320.525
Til disposition		<u><u>-207.646.797</u></u>	<u><u>-170.682.428</u></u>
foreslås af bestyrelsen disponeret således:			
Overført resultat		-207.646.797	170.682.428
Disponeret		<u><u>-207.646.797</u></u>	<u><u>170.682.428</u></u>

Balance

Pr. 31. december

	Note	2012 kr.	2011 kr
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		40.530.000	65.500.000
Andre anlæg driftsmateriel og inventar		42.013	52.973
		<u>40.572.013</u>	<u>65.552.973</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>40.572.013</u>	<u>65.552.973</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	98.692	0
Pantebreve		2.237.270	3.429.810
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.103.000	0
Andre tilgodehavender		529.591	0
		<u>8.968.553</u>	<u>3.429.810</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>8.968.553</u>	<u>3.429.810</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>49.540.566</u>	<u>68.982.783</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		532.500	68.652.939
Periodeafgrænsningsposter		0	12.055
		<u>532.500</u>	<u>68.664.994</u>
Tilgodehavender		<u>532.500</u>	<u>68.664.994</u>
Likvide beholdninger		<u>5.764.831</u>	<u>4.904.941</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.297.331</u>	<u>73.569.935</u>
Aktiver i alt		<u>55.837.897</u>	<u>142.552.718</u>

Balance

Pr. 31. december

	Note	2012 kr.	2011 kr
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>-207.646.797</u>	<u>-170.682.428</u>
Egenkapital i alt	6	<u>-207.146.797</u>	<u>-170.182.428</u>
Gældsforpligtelser			
7			
Gæld til realkreditinstitutter		812.690	4.464.873
Depositum husleje		<u>1.962.443</u>	<u>1.938.320</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>2.775.133</u>	<u>6.403.193</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.543.352	997.173
Pengeinstitut (gæld tilknyttede virksomheder)		239.759.505	287.358.821
Anden gæld		<u>16.906.704</u>	<u>17.975.959</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>260.209.561</u>	<u>306.331.953</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>262.984.694</u>	<u>312.735.146</u>
Passiver i alt		<u>55.837.897</u>	<u>142.552.718</u>
Usikkerhed om Going Concern	1		
Sikkerhedsstillelser m.v.	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 01.01.2012	500.000	-170.682.428	-170.182.428
Overført i året	0	-36.964.369	-36.964.369
Egenkapital pr. 31.12.2012	<u>500.000</u>	<u>-207.646.797</u>	<u>-207.146.797</u>

Noter

Note 1. Usikkerhed om Going Concern

Der er ikke truffet endelig aftale om finansiering af selskabets likviditetsbehov ved fortsat drift i 2013 med selskabets moderselskab.

Ledelsen har aflagt regnskabet i forventning om og under forudsætning af, at der som hidtil vil blive ydet den nødvendige støtte fra moderselskabet, herunder at sikkerhedsstillelser som omtalt i note 8 som følge af omstændighederne ikke forventes aktualiseret.

	2012 kr.	2011 kr
Note 2. Andre finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	243.427	120.310
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	37.709	188.967
	<u>281.136</u>	<u>309.277</u>
Note 3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger og lignende omkostninger	214.761	256.802
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	9.473.804	10.995.555
	<u>9.688.565</u>	<u>11.252.357</u>

Noter

Note 4. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris			
Saldo pr. 01.01.2012	45.846.088	54.800	45.900.888
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	-3.407.189	0	-3.407.189
Kostpris pr. 31.12.2012	42.438.899	54.800	42.493.699
Værdireguleringer			
Saldo pr. 01.01.2012	19.653.912	0	19.653.912
Afgang i året	-992.811		-992.811
Årets værdireguleringer	-20.570.000	0	-20.570.000
Opskrivninger pr. 31.12.2012	-1.908.899	0	-1.908.899
Af- og nedskrivninger			
Saldo pr. 01.01.2012	0	1.827	1.827
Årets afskrivninger	0	10.960	10.960
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2012	0	12.787	12.787
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2012	40.530.000	42.013	40.572.013

Note 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2012
Kostpris	
Saldo pr. 01.01.2012	0
Tilgang i året	98.692
Afgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.2012	98.692
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2012	98.692

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
K/S Windpark Sitten	København	100%
Komplementarpartsselskabet Windpark Sitten	København	100%
Objekt Windpark Sitten Verwaltungs UG	Berlin	100%
K/S Fiolstræde 3-5, København	København	100%

Noter

Note 6. Aktiekapital

Aktiekapitalen har været uændret kr. 500.000 de seneste 5 år.

Note 7. Gældsforpligtelser

Langfristet gæld til realkreditinsitutter forfalder indenfor 5 år.

	31.12.2012	31.12.2011
	kr.	kr.
Note 8. Sikkerhedsstillelser m.v.		
Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver (bogført værdi):		
Prioritetsgæld kr. 4.356.042		
Investeringsjendomme	28.881.050	45.000.000
Moderselskabet kr. 239.759.505		
Ejendomme, ejerpantebrev kr. 75 mio	16.240.000	20.500.000
Pantebreve	2.237.270	3.429.810
Likvider	745.082	4.526.915
	<u>19.222.352</u>	<u>28.456.725</u>

Ovenstående er endvidere stillet til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem pengeinstitut og Bent Müller Odense A/S i likvidation og CM Invest Odense ApS i likvidation. Bent Müller Odense A/S i likvidation har pr. 31. december 2012 ingen mellemværende med pengeinstituttet. Mellemværende mellem CM Invest Odense ApS i likvidation og pengeinstituttet udgør netto ca. 24 mio. kr. pr. 31. december 2012.

Selskabet har yderligere afgivet selvskyldnerkaution for CM Invest Odense ApS i likvidation's engagement med pengeinstitut. CM Invest Odense ApS i likvidation er med pengeinstituttets accept under solvent likvidation. Pengeinstituttet, der samtidig er moderselskab for Selskabet af 18. marts 2009 A/S, forventes på denne baggrund ikke at ville gøre forpligtelsen gældende.

Moderselskabet har transport i lejeindtægter vedrørende ejendommene Enggade 15 og Østergade 32.

Andre økonomiske forpligtelser

Der er afgivet deklaration om kun at indrømme viljebestemte panterettigheder med tiltrædelse af moderselskabet for ejendommene Enggade 15 og Østergade 32.