

Ejendomsselskabet af 25. marts 2003 A/S

Egtoftevej 1, 2950 Vedbæk

(CVR-nr. 27 08 80 07)

Årsrapport for 2011/12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2012

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012 for Ejendomsselskabet af 25. marts 2003 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. september 2012

Direktion

Peter E. Nielsen

Bestyrelse:

Jesper Tullin
(Formand)

Ernest Schuster

Peter E. Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 25. marts 2003 A/S Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 25. marts 2003 A/S for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012, der 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 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, 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. 30. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er en betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabet samt visse koncernforbundne selskaber indgår en aftale om en refinansiering af deres kreditfaciliteter. Vi henviser til note 1, hvor ledelsen redegør for den betydelige usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, fordi det endnu er usikkert, om aftalen om selskabets kreditfaciliteter indgås. Ledelsen forventer, at selskabet og visse koncernforbundne selskaber indgår en sådan aftale og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendommen der ejers direkte eller i selskabets kapitalandele. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdierne af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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.

Hørsholm, den 30. september 2012

JWS Revision
Registreret Revisionsaktieselskab

Jens Weien Svendsen
Registreret revisor

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 25. marts 2003 A/S c/o Finansgruppen Erhverv A/S Egtoftevej 1 2950 Vedbæk CVR-nr.: 27 08 80 07 Regnskabsåret 1. maj - 30. april
Direktion	Peter E. Nielsen
Bestyrelse	Jesper Tullin, formand Ernest Schuster Peter E. Nielsen
Revision	JWS Revision Registreret Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm

LEDELSEBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør for året et underskud på kr. -26.880.810 efter skat, hvilket er som forventet. I resultatet indgår en omkostning ved regulering af investeringsejendomme til dagsværdi med 12.435 t.kr.

Going Concern

Med hensyn til usikkerheden om selskabets evne til at fortsætte driften henvises til note 1 i årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme og investeringsejendomme i selskabets kapitalandele henvises til note 1 i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 25. marts 2003 A/S for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ejendomsselskabet af 25. marts 2003 A/S har med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balance, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, for den periode, indtægten vedrører. Lejeindtægten indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdi er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på balancedagen skønnet afkastrente. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld og bankgæld måles til dagsværdi i lighed med investeringsejendom.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amorteret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE, for perioden 1. maj 2011 - 30. april 2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		3.676.322	4.010.878
Andre driftsindtægter		0	64.966
Andre eksterne omkostninger		-1.465.446	-1.709.204
Regulering til dagsværdi på investeringsaktiver og prioritetsgæld	2	-12.987.085	-11.710.000
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		-10.776.209	-9.343.360
Værdiregulering af kapitalandele	6	-14.254.546	4.012.463
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-25.030.755	-5.330.897
Finansielle indtægter	3	1.240.130	1.221.536
Finansielle omkostninger	3	-2.969.873	-2.888.213
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT		-26.760.498	-6.997.574
Skat af årets resultat	4	-120.312	2.752.500
		<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-26.880.810</u></u>	<u><u>-4.245.074</u></u>
 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		-14.254.546	4.012.463
Overført Resultat		-12.626.264	-8.257.537
		<hr/>	<hr/>
		<u><u>-26.880.810</u></u>	<u><u>-4.245.074</u></u>

BALANCE pr. 30. april 2012**AKTIVER:**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme	5	53.350.000	65.785.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT		53.350.000	65.785.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	4.585.904	18.840.450
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT		4.585.904	18.840.450
ANLÆGSAKTIVER, I ALT		57.935.904	84.625.450
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.775.197	17.407.967
Andre tilgodehavender		592.755	533.074
Periodeafgrænsningsposter		357.673	151.546
TILGODEHAVENDER, I ALT		18.725.625	18.092.587
LIKVIDE BEHOLDNINGER		107.504	25.751
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT		18.833.129	18.118.338
AKTIVER, I ALT		<u>76.769.033</u>	<u>102.743.788</u>

BALANCE pr. 30. april 2012**PASSIVER:**

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Aktiekapital		25.000.000	25.000.000
Reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		4.335.904	18.590.450
Overført resultat		-13.308.036	-681.772
EGENKAPITAL, I ALT	7	16.027.868	42.908.678
Udsudte skatteforpligtelser	8	5.801.512	5.681.200
Hensatte forpligtelser		5.801.512	5.681.200
Prioritetsgæld	9	26.589.507	26.841.399
Langfristede gældsforpligtelser		26.589.507	26.841.399
Kortfristet del af prioritetsgæld	9	742.929	480.089
Bankgæld		20.200.000	20.138.387
Leverandørgæld		255.406	65.034
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.758.970	4.426.948
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	111.300
Anden gæld		2.002.580	1.914.987
Periodeafgrænsningsposter		390.261	175.766
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		28.350.146	27.312.511
GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		54.939.653	54.153.910
PASSIVER, I ALT		76.769.033	102.743.788
Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet	1		
Pantsætninger	10		
Andre noter	11 - 13		

NOTER**1. Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet****Going concern**

Selskabets ultimative kapitalejere har besluttet at ophøre samarbejdet, hvorfor koncernen har iværksat en restrukturering af koncernstrukturen. Samtidig har den generelle økonomiske situation i omverdenen forårsaget, at koncernen har økonomiske udfordringer. Koncernens ledelse er således i forhandling om koncernens fremtidige kreditfaciliteter. Forhandlingerne er pågået i nogen tid. Koncernens fortsatte drift afhænger af, hvorvidt der kan indgås en aftale, således at koncernen kan opnå den tilstrækkelige likviditet til at fortsætte sin drift og herunder indfri sine finansielle forpligtelser som minimum frem til 30. april 2013. Det har på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ikke været muligt for koncernen at opnå dokumentation for de opnåede positive tilkendegivelser om de fremtidige kreditfaciliteter, hvorfor der således er væsentlig og betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås enighed om en samlet aftale om finansieringsforholdene for koncernen og har således valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Koncernen har endvidere igangsat en optimering af sine finansielle beredskaber i de enkelte selskaber via en højere fokusering på koncerninterne mellemregninger. De enkelte selskabers evne til at indfri koncerninterne forpligtelser og hermed selskabets evne til at fortsætte driften, afhænger primært af, at ovenstående aftale etableres.

Kapitalandele og ejendom

Selskabet indregner sine investeringsejendom til dagsværdi på baggrund af en på statusdagen skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Der knytter sig en naturlig usikkerhed i forbindelse med fastsættelse af denne afkastrente, særligt da grundlaget for tilsvarende ejendomme er yderst begrænset på grund af den generelle situation på ejendomsmarkedet.

Der er således forbundet nogen usikkerhed ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendom. Forholdet er ligeledes tilfældet for investeringsejendommene, som besiddes af selskabets kapitalandele.

	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
2. Regulering til dagsværdi på investeringsaktiver og prioritetsgæld		
Regulering af lån	-552.085	0
Regulering af investeringsejendomme	-12.435.000	-11.710.000
	<u>-12.987.085</u>	<u>-11.710.000</u>
3. Finansielle poster		
Finansielle indtægter:		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.240.130	1.215.820
Andre renteindtægter	<u>0</u>	<u>5.716</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>1.240.130</u>	<u>1.221.536</u>
Finansielle omkostninger:		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-332.021	-303.796
Andre finansielle omkostninger	<u>-2.637.852</u>	<u>-2.584.417</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>-2.969.873</u>	<u>-2.888.213</u>
Finansielle indtægter og omkostninger, netto	<u>-1.729.743</u>	<u>-1.666.677</u>

NOTER**4. Skat af årets resultat**

Ændring af udskudt skat	120.312	-2.752.500
	<u>120.312</u>	<u>-2.752.500</u>

5. Investeringsejendomme

	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
Kostpris primo	46.553.667	46.553.667
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>46.553.667</u>	<u>46.553.667</u>
Reguleringer primo	19.231.333	30.941.333
Årets regulering	<u>-12.435.000</u>	<u>-11.710.000</u>
Reguleringer ultimo	<u>6.796.333</u>	<u>19.231.333</u>
Regnskabsmæssige værdi, ultimo	<u>53.350.000</u>	<u>65.785.000</u>

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	250.000	250.000
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Værdiregulering primo	18.590.450	14.577.987
Årets værdiregulering	<u>-14.254.546</u>	<u>4.012.463</u>
Værdiregulering ultimo	<u>4.335.904</u>	<u>18.590.450</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>4.585.904</u>	<u>18.840.450</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Amagerbrogade 102 Holding ApS, Hørsholm	100,00%
Værnedamsvej 14 Holding ApS, Hørsholm	100,00%

7. Egenkapital

Aktiekapitalen består af 320 aktier á 1.562,50 kr. og 24.500 aktier á 1.000 kr.
Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 regnskabsår:

Aktiekapital 01.05.2005	500.000
Kapitalforhøjelse 29.04.2008	<u>24.500.000</u>
Aktiekapital 30.04.2011	<u>25.000.000</u>

	Aktie- kapital	Reserve for netto- opskrivning af kapitalandele	Overført resultat	Ialt
Egenkapital primo	25.000.000	18.590.450	-681.772	42.908.678
Overført i året	<u>0</u>	<u>-14.254.546</u>	<u>-12.626.264</u>	<u>-26.880.810</u>
Egenkapital ultimo	<u>25.000.000</u>	<u>4.335.904</u>	<u>-13.308.036</u>	<u>16.027.868</u>

NOTER**8. Udskudte skatteforpligtelser**

Udskudt skat påhviler investeringsejendomme

	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld	742.929	480.089
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	742.929	480.089
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	26.589.507	26.841.399
Nominal værdi af langfristede gældsforpligtelser	26.780.352	26.841.399
Efter mere end 5 år forfalder (dagsværdi)	20.953.214	22.537.638
	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
10. Pantsætninger		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 14.700 t.kr. i selskabets ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	53.350.000	65.785.000

11. Aktionærforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller mere end 5% af aktiekapitalens pålydende værdi:

Pilbæk Administration A/S, Egtoftevej 1A, 2950 Vedbæk

12. Koncernforhold

Ejendomsselskabet af 25. marts 2003 A/S og dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Finansgruppen A/S, CVR-nr. 25 58 14 23.

13. Negativ pledge

Selskabet har forpligtet sig til ikke at opstarte yderligere aktiviteter eller stifte yderligere gæld uden forudgående aftale med selskabets bankforbindelse.