

Ejendomsselskabet af 25. marts 2003 A/S

Egtoftevej 1A, 2950 Vedbæk

(CVR-nr. 27 08 80 07)

Årsrapport for 2012/13

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

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 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 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.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Vedbæk, den 30. september 2013

Direktion

Jesper Tullin

Bestyrelse:

Ernest Schuster
(Formand)

Jesper Tullin

Lise-Lotte Tullin

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 2012 - 30. april 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende 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 samt koncernens evne til at indfri koncerninterne forpligtelser. Selskabets fortsatte drift samt koncernens evne til at indfri koncerninterne forpligtelser 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 samt koncernens evne til at indfri koncerninterne forpligtelser, 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 ejes direkte eller i selskabets kapitalandele. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdierne af investeringsejendommene 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 2013

JWS Revision
Registreret Revisionsaktieselskab

Jens Weien Svendsen
Registreret revisor

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESBERETNING

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. -14.222.234 efter skat, hvilket er som forventet.

I resultatet indgår en omkostning ved regulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi med 13.266 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

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 25. marts 2003 A/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ejendomsselskabet af 25. marts 2003 A/S har med henvisning til årsregnskabslovens § 110, 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 årsregnskabet 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

Udsudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udsudte 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien svarer til et modtaget købstilbud.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet positiv henholdsvis negativ koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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 investeringsjendom.

Andre finansielle forpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE, for perioden 1. maj 2012 - 30. april 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Lejeindtægter		3.644.437	3.676.322
Andre eksterne omkostninger		-1.360.199	-1.465.446
Regulering til dagsværdi på investeringsaktiver og prioritetsgæld	2	-13.266.063	-12.987.085
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		-10.981.825	-10.776.209
Resultat af kapitalandele	6	-7.068.728	-14.254.546
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-18.050.553	-25.030.755
Finansielle indtægter	3	1.305.991	1.240.130
Finansielle omkostninger	3	-3.330.490	-2.969.873
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT		-20.075.052	-26.760.498
Skat af årets resultat	4	5.852.818	-120.312
		<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT		<u>-14.222.234</u>	<u>-26.880.810</u>
 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		-4.335.904	-14.254.546
Overført Resultat		-9.886.330	-12.626.264
		<hr/>	<hr/>
		<u>-14.222.234</u>	<u>-26.880.810</u>

BALANCE pr. 30. april 2013**AKTIVER:**

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Investeringsejendomme	5	39.975.000	53.350.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT		39.975.000	53.350.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	4.585.904
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT		0	4.585.904
ANLÆGSAKTIVER, I ALT		39.975.000	57.935.904
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.452.313	17.775.197
Udskudt skatteaktiv		51.306	0
Andre tilgodehavender		640.115	592.755
Periodeafgrænsningsposter		251.304	357.673
TILGODEHAVENDER, I ALT		19.395.038	18.725.625
LIKVIDE BEHOLDNINGER		318.634	107.504
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT		19.713.672	18.833.129
AKTIVER, I ALT		59.688.672	76.769.033

BALANCE pr. 30. april 2013**PASSIVER:**

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Aktiekapital		25.000.000	25.000.000
Reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		0	4.335.904
Overført resultat		-23.194.366	-13.308.036
EGENKAPITAL, I ALT	7	1.805.634	16.027.868
Udskudte skatteforpligtelser		0	5.801.512
Hensættelse til negativ egenkapital i tilknyttede virksomhed	6	2.482.824	0
Hensatte forpligtelser		2.482.824	5.801.512
Prioritetsgæld	8	25.131.607	26.589.507
Langfristede gældsforpligtelser		25.131.607	26.589.507
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	1.340.232	742.929
Bankgæld		20.537.498	20.200.000
Leverandørgæld		200.786	255.406
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.298.275	4.758.970
Anden gæld		2.608.508	2.002.580
Periodeafgrænsningsposter		283.308	390.261
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		30.268.607	28.350.146
GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		55.400.214	54.939.653
PASSIVER, I ALT		59.688.672	76.769.033
Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet	1		
Pantsætninger	9.		
Eventualforpligtelser og andre noter	11 - 12		

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 2014. 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 et modtaget købstilbud.

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

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
2. Regulering til dagsværdi på investeringsaktiver og prioritetsgæld		
Regulering af lån	108.937	-552.085
Regulering af investeringsejendomme	-13.375.000	-12.435.000
	<u>-13.266.063</u>	<u>-12.987.085</u>
3. Finansielle poster		
Finansielle indtægter:		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.284.791	1.240.130
Andre renteindtægter	21.200	0
Finansielle indtægter i alt	<u>1.305.991</u>	<u>1.240.130</u>
Finansielle omkostninger:		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-368.705	-332.021
Andre finansielle omkostninger	-2.961.785	-2.637.852
Finansielle omkostninger i alt	<u>-3.330.490</u>	<u>-2.969.873</u>
Finansielle indtægter og omkostninger, netto	<u>-2.024.499</u>	<u>-1.729.743</u>

NOTER

	2012/13	2011/12	
	kr.	kr.	
4. Skat af årets resultat			
Ændring af udskudt skat	-5.852.818	120.312	
	<u>-5.852.818</u>	<u>120.312</u>	
5. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	46.553.667	46.553.667	
Årets tilgang	0	0	
Kostpris ultimo	<u>46.553.667</u>	<u>46.553.667</u>	
Reguleringer primo	6.796.333	19.231.333	
Årets regulering	-13.375.000	-12.435.000	
Reguleringer ultimo	<u>-6.578.667</u>	<u>6.796.333</u>	
Regnskabsmæssige værdi, ultimo	<u>39.975.000</u>	<u>53.350.000</u>	
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris primo	250.000	250.000	
Årets tilgang	0	0	
Kostpris ultimo	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	
Værdiregulering primo	4.335.904	18.590.450	
Årets værdiregulering	-7.068.728	-14.254.546	
Værdiregulering ultimo	<u>-2.732.824</u>	<u>4.335.904</u>	
Dagsværdi, ultimo	<u>-2.482.824</u>	<u>4.585.904</u>	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Amagerbrogade 102 Holding ApS, 2950 Vedbæk	100,00%	-6.625.716	
Værnedamsvej 14 Holding ApS, 2950 Vedbæk	100,00%	-443.012	
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		24.500.000	
Aktiekapital 30.04.2013		<u>25.000.000</u>	
	Reserve for netto-		
	Aktie-	opskrivning af	
	kapital	kapitalandele	Overført resultat
Egenkapital primo	25.000.000	4.335.904	-13.308.036
Overført i året	0	-4.335.904	-9.886.330
Egenkapital ultimo	<u>25.000.000</u>	<u>0</u>	<u>-23.194.366</u>
			<u>1.805.634</u>

NOTER

8. Langfristede gældsforpligtelser	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld	1.340.232	742.929
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.340.232	742.929
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	25.131.607	26.589.507
Efter mere end 5 år forfalder (dagsværdi)	19.198.367	20.953.214
Nominal værdi af langfristede gældsforpligtelser	26.028.690	26.780.352

9. 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	39.975.000	53.350.000
---	-------------------	-------------------

10. 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

11. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FG AF 30.10.2012 A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

12. Negativ pledge

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