

# **Ejendomsselskabet af 25. marts 2003 A/S**

**Egtoftevej 1A, 2950 Vedbæk**

**(CVR-nr. 27 08 80 07)**

---

**Årsrapport for 2013/14**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den / 2014

---

dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9- 10
Noter	11 - 13

**LEDELSESPÅTEGNING**

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 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 2014

**Direktion**

Jesper Tullin

**Bestyrelse:**

Ernest Schuster  
(Formand)

Jesper Tullin

Lise-Lotte Tullin

**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

## **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 overskud på kr. 3.973.495 efter skat, hvilket er som forventet.

I resultatet indgår en indtægt ved regulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi med 7.022 t.kr.

### **Going Concern**

Med hensyn til usikkerheden om selskabets evne til at fortsætte driften 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 REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 25. marts 2003 A/S for 2013/14 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 eksklusiv 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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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

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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. 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 investeringsejendom.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**RESULTATOPGØRELSE, for perioden 1. maj 2013 - 30. april 2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		1.636.302	3.644.437
Andre drifts udgifter		-6.761.377	0
Andre eksterne omkostninger		-1.922.214	-1.360.199
Regulering til dagsværdi på investeringsaktiver og prioritetsgæld	2	7.021.815	-13.266.063
		<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>		<b>-25.474</b>	<b>-10.981.825</b>
Resultat af kapitalandele	6	4.171.577	-7.068.728
		<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>4.146.103</b>	<b>-18.050.553</b>
Finansielle indtægter	3	1.608.006	1.305.991
Finansielle omkostninger	3	-2.337.062	-3.330.490
		<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>3.417.047</b>	<b>-20.075.052</b>
Skat af årets resultat	4	556.448	5.852.818
		<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>3.973.495</u></b>	<b><u>-14.222.234</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		1.438.753	-4.335.904
Overført Resultat		2.534.742	-9.886.330
		<hr/>	<hr/>
		<u>3.973.495</u>	<u>-14.222.234</u>

**BALANCE pr. 30. april 2014****AKTIVER:**

	<b>Note</b>	<b>2013/14</b> <b>kr.</b>	<b>2012/13</b> <b>kr.</b>
Investeringsjendomme	5	0	39.975.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>0</b>	<b>39.975.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	1.688.753	0
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>1.688.753</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>1.688.753</b>	<b>39.975.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.537.814	18.452.313
Udskudt skatteaktiv		0	51.306
Sambeskatningsbidrag		496.454	0
Andre tilgodehavender		359.909	640.115
Periodeafgrænsningsposter		0	251.304
<b>TILGODEHAVENDER, I ALT</b>		<b>14.394.177</b>	<b>19.395.038</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		<b>121.812</b>	<b>318.634</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>14.515.989</b>	<b>19.713.672</b>
<b>AKTIVER, I ALT</b>		<b>16.204.742</b>	<b>59.688.672</b>

**BALANCE pr. 30. april 2014****PASSIVER:**

	<b>Note</b>	<b>2013/14</b> <b>kr.</b>	<b>2012/13</b> <b>kr.</b>
Aktiekapital		25.000.000	25.000.000
Reserve for nettoopskrivning af kapitalandele		1.438.753	0
Overført resultat		-20.659.624	-23.194.366
<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>	<b>7</b>	<b>5.779.129</b>	<b>1.805.634</b>
Hensættelse til negativ egenkapital i tilknyttede virksomhed	6	0	2.482.824
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>2.482.824</b>
Prioritetsgæld	8	0	25.131.607
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>25.131.607</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	0	1.340.232
Bankgæld		4.547.822	20.537.498
Leverandørgæld		24.544	200.786
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.694.557	5.298.275
Anden gæld		158.690	2.608.508
Periodeafgrænsningsposter		0	283.308
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>		<b>10.425.613</b>	<b>30.268.607</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>		<b>10.425.613</b>	<b>55.400.214</b>
<b>PASSIVER, I ALT</b>		<b>16.204.742</b>	<b>59.688.672</b>
<b>Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet</b>	1		
<b>Pantsætninger</b>	9		
<b>Eventualforpligtelser og andre noter</b>	10 - 12		

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

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 2015. 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.

Selskabets gæld består i overvejende grad af koncerninterne mellemregninger, og selskabets evne til at fortsætte afhænger derfor af, at der etableres en samlet ordning for koncernen.

	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Regulering til dagsværdi på investeringsaktiver og prioritetsgæld</b>		
Regulering af lån	443.148	108.937
Regulering af investeringsejendomme	6.578.667	-13.375.000
	<u>7.021.815</u>	<u>-13.266.063</u>
<b>3. Finansielle poster</b>		
Finansielle indtægter:		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.369.684	1.284.791
Realiserede kursgevinster	237.766	0
Andre renteindtægter	556	21.200
	<u>1.608.006</u>	<u>1.305.991</u>
Finansielle indtægter i alt		
Finansielle omkostninger:		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-396.282	-368.705
Andre finansielle omkostninger	-1.940.780	-2.961.785
	<u>-2.337.062</u>	<u>-3.330.490</u>
Finansielle omkostninger i alt		
Finansielle indtægter og omkostninger, netto	<u>-729.056</u>	<u>-2.024.499</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-496.454	0
Ændring af skat tidligere år	-111.300	0
Ændring af udskudt skat	51.306	-5.852.818
	<u>-556.448</u>	<u>-5.852.818</u>

**NOTER**

	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	46.553.667	46.553.667
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-46.553.667	0
Kostpris ultimo	<b>0</b>	<b>46.553.667</b>
Reguleringer primo	-6.578.667	6.796.333
Årets regulering	6.578.667	-13.375.000
Reguleringer ultimo	<b>0</b>	<b>-6.578.667</b>
Regnskabsmæssige værdi, ultimo	<b>0</b>	<b>39.975.000</b>

**6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris primo	250.000	250.000
Årets tilgang	0	0
Kostpris ultimo	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>
Værdiregulering primo	-2.732.824	4.335.904
Årets værdiregulering	4.171.577	-7.068.728
Værdiregulering ultimo	<b>1.438.753</b>	<b>-2.732.824</b>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<b>1.688.753</b>	<b>-2.482.824</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Amagerbrogade 102 Holding ApS, 2950 Vedbæk	100,00%	-98.842
Værnedamsvej 14 Holding ApS, 2950 Vedbæk	100,00%	1.688.753

**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 30.04.2014	<b>25.000.000</b>

	Aktie- kapital	Reserve for netto- opskrivning af kapitalandele	Overført resultat	Ialt
Egenkapital primo	25.000.000	0	-23.194.366	1.805.634
Overført i året	0	1.438.753	2.534.742	3.973.495
Egenkapital ultimo	<b>25.000.000</b>	<b>1.438.753</b>	<b>-20.659.624</b>	<b>5.779.129</b>

**NOTER**

	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld	0	1.340.232
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	1.340.232
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	<b>0</b>	<b>25.131.607</b>
Efter mere end 5 år forfalder (dagsværdi)	0	19.198.367
Nominal værdi af langfristede gældsforpligtelser	0	26.028.690

**9. Pantsætninger**

Prioritetsgæld var sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld var der deponeret ejerpantebrev nom. 14.700 t.kr. i selskabets ejendomme. Ejendommene er solgt i 2013/14

<b>Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme</b>	<b>0</b>	<b>39.975.000</b>
---	----------	-------------------

**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 administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskat og kildeskat, 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.