

**Andersen Real Estate A/S**  
**Vinbjergvej 15, 7120 Vejle Øst**

---

**Årsrapport for**  
**2012**

---

**CVR-nr. 28 66 10 96**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2013.

---

Frank Spicker Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andersen Real Estate A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 25. juni 2013

### **Direktion**

Frank Spicker Andersen

### **Bestyrelse**

Bettina Meineche Andersen

Andreas Meineche Andersen

Frank Spicker Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til i Andersen Real Estate A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Andersen Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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 regnskabet**

Uden at påvirke vor konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet på tidspunktet for årsregnskabet afklæggelse ikke har opnået tilsagn om forlængelse af selskabets eksterne finansiering ved bank og realkreditinstitut. Der er således betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Vi henviser til ledelsesberetningen og til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse forventer at kunne opfylde de af bank og realkreditinstitut stillede betingelser for engagementets fortsættelse, hvilket er en nødvendighed for selskabets fortsatte drift. Selskabets ledelse har derfor udarbejdet årsregnskabet i overensstemmelse hermed.

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at ledelsen har anvendt et afkastkrav på 4,7 - 5,9 % i forbindelse med måling af selskabets ejendomme. Vi henviser til noten for Investeringsejendomme.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i strid med kildeskatteloven ikke indberettet løn rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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.

Vejle, den 25. juni 2013

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian Holm  
statsautoriseret revisor

Jesper Hørby Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Andersen Real Estate A/S  
Vinbjergvej 15  
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 28 66 10 96

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Bettina Meineche Andersen  
Andreas Meineche Andersen  
Frank Spicker Andersen

**Direktion**

Frank Spicker Andersen

**Revision**

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i samt køb og salg af ejendomme og dermed beslægtede virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt forandres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er der anvendt et afkastkrav på 4,7 - 5,9 % Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.513 t.kr. mod 4.157 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.083 t.kr. mod 500 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets resultat af udlejningsaktiviteten blev som forventet i den seneste offentliggjorte årsrapport og anses for mindre tilfredsstillende. Selskabets ledelse vil fortsætte bestræbelserne på at have ejendommene fuldt udlejede til priser på markedsniveau.

Som følge af udviklingen i markedet for investeringsejendomme, har selskabet foretaget netto opskrivning af ejendommene i overensstemmelse hermed. Opskrivningerne påvirker årets resultat positivt med 3.449 tkr. efter skat.

Koncernen, som selskabet tilhører, er på tidspunktet for regnskabsafleggelsen i forhandlinger med bank og realkreditinstitut om den fremtidige finansiering. Der foreligger endnu ikke endelige tilsagn om engagementernes forlængelse, men det er ledelsens forventning, at koncernen vil kunne imødekomme de af bank og realkreditinstitut stillede betingelser for engagementernes fortsættelse, hvilket er en betingelse for selskabets fortsatte drift. Selskabets ledelse har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andersen Real Estate A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I forbindelse med aflæggelse af regnskabet for 2012 er der konstateret en fejl vedrørende tidligere år. Depositum og forudbetalt leasingydelse på leasingaftale indgået i 2008 har været indregnet som materielt anlægsaktiv til en værdi på i alt 2.020 tkr. Depositummet er i perioden 2008 - 2011 løbende nedbragt ved tilbagebetaling. Tilbagebetalingerne i perioden 2008 - 2011 er modregnet i leasingydelser. Tilbagebetalingerne og modregnede leasingydelser er ikke registrerede, hvorfor de udgiftsførte leasingudgifter i perioden har været for lave. Den forudbetalte leasingydelse burde ligeledes være udgiftsført. Depositum pr. 31. december 2011 burde således være nedreguleret til 503 tkr. Den manglende regulering på 1.517 tkr. er foretaget som en primo regulering på egenkapitalen og da reguleringen reelt er vedrørende perioden 2008 - 2011 er der ikke foretaget korrektion af sammenligningstallene.

Depositum på leasingaftalen udgør pr. 31. december 2012 493 tkr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
---	---------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Andersen Real Estate A/S solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.513.194</b>	<b>4.157.013</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.844.084	-528.458
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-124.244	-142.353
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>7.233.034</b>	<b>3.486.202</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	421.761	387.368
Andre finansielle indtægter	0	26.689
3 Andre finansielle omkostninger	-3.544.274	-3.234.270
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.110.521</b>	<b>665.989</b>
4 Skat af årets resultat	-1.027.510	-166.477
<b>Årets resultat</b>	<b>3.083.011</b>	<b>499.512</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.083.011	499.512
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.083.011</b>	<b>499.512</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	321.733	2.462.159
6 Investeringsejendomme	85.950.001	82.501.483
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>86.271.734</u>	<u>84.963.642</u>
Andre tilgodehavender	493.401	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>493.401</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>86.765.135</u></b>	<b><u>84.963.642</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.674.094	6.699.467
Andre tilgodehavender	8.307	153.067
Periodeafgrænsningsposter	0	60.000
Tilgodehavender i alt	<u>7.682.401</u>	<u>6.912.534</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.682.401</u></b>	<b><u>6.912.534</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>94.447.536</u></b>	<b><u>91.876.176</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
7	Aktiekapital	500.000	500.000
8	Overført resultat	<u>12.973.522</u>	<u>11.080.694</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.473.522</u></b>	<b><u>11.580.694</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>3.461.000</u>	<u>2.324.402</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.461.000</u></b>	<b><u>2.324.402</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>59.517.290</u>	<u>60.138.607</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>59.517.290</u>	<u>60.138.607</u>
	Gæld til pengeinstitutter	10.832.916	10.606.537
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.500	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.541.757	2.425.534
	Anden gæld	<u>4.550.551</u>	<u>4.800.402</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.995.724</u>	<u>17.832.473</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>77.513.014</u></b>	<b><u>77.971.080</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>94.447.536</u></b>	<b><u>91.876.176</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter****12 Nærtstående parter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Koncernen, som selskabet tilhører, er på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen i forhandlinger med bank og realkreditinstitut om den fremtidige finansiering. Der foreligger endnu ikke endelige tilsagn om engagementernes forlængelse, men det er ledelsens forventning, at koncernen vil kunne imødekomme de af bank og realkreditinstitut stillede betingelser for engagementernes fortsættelse, hvilket er en betingelse for selskabets fortsatte drift. Selskabets ledelse har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt forandres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er der anvendt et afkastkrav på 4,7 - 5,9 %. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### 3. Andre finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	143.552	157.185
Andre renteomkostninger	3.400.722	3.077.085
	<b>3.544.274</b>	<b>3.234.270</b>

### 4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	1.136.598	-128.003
Overført udskudt skat renteswap	-109.088	294.480
	<b>1.027.510</b>	<b>166.477</b>

## Noter

---

### 5. Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris primo	3.074.561
Overførsler	<u>-2.019.976</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.054.585</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	612.403
Årets af- og nedskrivninger	<u>120.449</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>732.852</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>321.733</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>74.302.273</u>	<u>74.302.273</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>74.302.273</u></b>	<b><u>74.302.273</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	8.199.210	8.199.210
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.448.518</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>11.647.728</u></b>	<b><u>8.199.210</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>85.950.001</u></b>	<b><u>82.501.483</u></b>

Selskabet har 6 investeringsejendomme. 5 af ejendommene er placeret i Vejle området, mens den sidste ligger i Esbjerg.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Der er benyttet et afkastkrav på 5,2 - 5,9 % for ejendommene i Vejle og 4,7 % for ejendommen i Esbjerg. Afkastkravene er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Udsving i afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene henholdsvis forøges med 19.700 t.kr. eller reduceres med 13.500 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reguleret fra de nuværende 13.474 t.kr. til henholdsvis 3.349 t.kr. ved en forøgelse på 1%-point eller 28.249 t.kr. ved en reduktion på 1%-point.

**Noter**

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>7. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital primo	500.000	500.000
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 500.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

**8. Overført resultat**

Overført resultat primo	11.080.694	11.464.682
Årets overførte overskud eller underskud	3.083.011	499.512
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	327.263	-883.500
Korrektion primo vedrørende depositum på finansielle anlægsaktiver	-1.517.446	0
	<b><u>12.973.522</u></b>	<b><u>11.080.694</u></b>

**9. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	43.519.233	59.517.289	60.138.606
	<b><u>0</u></b>	<b><u>43.519.233</u></b>	<b><u>59.517.289</u></b>	<b><u>60.138.606</u></b>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59.517 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 85.950 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 18.900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har afgivet kaution for Ebeltoft Ejendomsselskab ApS, Andersen Ejendomsudvikling A/S og Lotte Lind for gæld til pengeinstituttet.

## **Noter**

---

### **11. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med en restløbetid på 2 1/2 måned og en samlet forpligtelse på 34 t.kr.

### **12. Nærtstående parter**

#### **Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Andersen Gruppen A/S, Vinbjergvej 15, 7120 Vejle