

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

---

**Årsrapport for**  
**2013**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2014.

---

Frank Spicker Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013**

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

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 2. april 2014

### **Direktion**

Frank Spicker Andersen

### **Bestyrelse**

Bettina Meineche Andersen

Andreas Meineche Andersen

Frank Spicker Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren 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 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 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 afkræftende konklusion.

#### **Forbehold**

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommene, der er indregnet i balancen til 85.950 tkr. Investeringsejendommene er efter vores opfattelse værdiansat for højt, idet de afkastkrav på 5,3 - 5,8%, jf. note 2, der er lagt til grund ved værdiansættelsen, er lavere end hvad der efter vores opfattelse kan påregnes i en salgssituation. Afkastkravene bør efter vor opfattelse hæves med op til 2,5% på de enkelte ejendomme svarende til en nedskrivning af ejendommene med mellem 6.500 tkr. og 12.500 tkr. Selskabets egenkapital vil blive påvirket negativt i samme størrelsesorden.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at påvirke vor konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet på tidspunktet for årsregnskabet aflæggelse 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.

### **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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 2. april 2014

### **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  
1. regnskabsår

**Bestyrelse**

Bettina Meineche Andersen  
Andreas Meineche Andersen  
Frank Spicker Andersen

**Direktion**

Frank Spicker Andersen

**Revision**

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

**Modervirksomhed**

Andersen Gruppen A/S

## 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 5,3 - 5,8%. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.688 t.kr. mod 4.113 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 557 t.kr. mod 3.083 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.

Koncernen, som selskabet tilhører, er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen 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.

### 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

#### 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 varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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).

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 salgskostninger 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".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Andersen Real Estate A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 467 tkr. og påvirker positivt årets skat med 467 tkr.

### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.688.041</b>	<b>4.113.194</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	79.253	3.844.084
3 Personaleomkostninger	-610.438	-600.000
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-142.105	-124.244
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.014.751</b>	<b>7.233.034</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	446.978	421.761
Andre finansielle indtægter	59.354	0
4 Andre finansielle omkostninger	-3.344.083	-3.544.274
<b>Resultat før skat</b>	<b>177.000</b>	<b>4.110.521</b>
5 Skat af årets resultat	380.496	-1.027.510
<b>Årets resultat</b>	<b>557.496</b>	<b>3.083.011</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	557.496	3.083.011
<b>Disponeret i alt</b>	<b>557.496</b>	<b>3.083.011</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2013	2012
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	480.052	321.732
7	Investeringsejendomme	85.950.000	85.950.001
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>86.430.052</u>	<u>86.271.733</u>
	Andre tilgodehavender	435.020	493.401
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>435.020</u>	<u>493.401</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>86.865.072</u></b>	<b><u>86.765.134</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.904	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.705.548	7.674.094
	Andre tilgodehavender	0	8.307
	Tilgodehavender i alt	<u>7.721.452</u>	<u>7.682.401</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.721.452</u></b>	<b><u>7.682.401</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>94.586.524</u></b>	<b><u>94.447.535</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Egenkapital</b>			
8	Virksomhedskapital	500.000	500.000
9	Overført resultat	14.616.206	12.973.522
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>15.116.206</u></b>	<b><u>13.473.522</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	3.424.000	3.461.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.424.000</u></b>	<b><u>3.461.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	59.232.358	59.517.290
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>59.232.358</u>	<u>59.517.290</u>
	Gæld til pengeinstitutter	10.520.033	10.832.916
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.606	70.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.925.561	2.541.757
	Anden gæld	3.277.760	4.550.550
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.813.960</u>	<u>17.995.723</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>76.046.318</u></b>	<b><u>77.513.013</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>94.586.524</u></b>	<b><u>94.447.535</u></b>
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>12 Eventualposter</b>			
<b>13 Nærtstående parter</b>			

## 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 5,3 - 5,8 %. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### 3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	600.000	600.000
Personaleomkostninger i øvrigt	10.438	0
	<b>610.438</b>	<b>600.000</b>

### 4. Andre finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	154.751	143.552
Andre renteomkostninger	3.189.332	3.400.722
	<b>3.344.083</b>	<b>3.544.274</b>

### 5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-37.418	0
Årets regulering af udskudt skat	430.000	1.136.598
Overført udskudt skat renteswap	-306.078	-109.088
Nedsættelse af skattesats på udskudt skat fra 25% til 22%	-467.000	0
	<b>-380.496</b>	<b>1.027.510</b>

## Noter

---

### 6. Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris primo	1.054.584
Tilgang	<u>300.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.354.584</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	732.852
Årets afskrivninger	<u>141.680</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>874.532</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>480.052</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	74.302.273	74.302.273
Tilgang i årets løb	<u>170.679</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>74.472.952</u></b>	<b><u>74.302.273</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	11.647.727	8.199.210
Årets regulering til dagsværdi	<u>-170.679</u>	<u>3.448.518</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>11.477.048</u></b>	<b><u>11.647.728</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>85.950.000</u></b>	<b><u>85.950.001</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 5,3 - 5,8 % for ejendommene. Afkastkravene er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelses-stand, 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.

## 8. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<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.

**Noter**

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	12.973.522	11.080.694
Årets overførte overskud eller underskud	557.496	3.083.011
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	1.085.188	327.263
Korrektion primo vedrørende depositum på finansielle anlægsaktiver	0	-1.517.446
	<u><b>14.616.206</b></u>	<u><b>12.973.522</b></u>

**10. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	52.598.307	59.232.357	59.517.289
	<u><b>0</b></u>	<u><b>52.598.307</b></u>	<u><b>59.232.357</b></u>	<u><b>59.517.289</b></u>

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59.232 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 85.950 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 21.600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for såvel egne som for øvrige koncernselskabers gæld til pengeinstitut har selskabet givet transport i fremtidigt provenue, der måtte blive realiseret ved salg af ejendomme.

Selskabet har afgivet kaution for Ebeltoft Ejendomsselskab ApS og Lotte Lind for gæld til pengeinstitut.

Selskabet har afgivet kaution for Andersen Ejendomsudvikling A/S for gæld op til 3.500 t.kr. til pengeinstituttet.

**12. Eventualposter  
Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med en restløbetid på 2 1/2 måned og en samlet forpligtelse på 32 t.kr.

## Noter

---

### 12. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Andersen Gruppen A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 13. 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 Øst