

Andersen Real Estate A/S under likvidation

c/o Accura Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup

Årsrapport for

2014

CVR-nr. 28 66 10 96

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2015.

Andreas Kærsgaard Mylin
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Andersen Real Estate A/S under likvidation.

Direktionen blev i perioden 1. januar 2014 til 28. oktober 2014 udgjort af Frank Spicker Andersen, som afgik ved døden 28. oktober 2014. Den øvrige ledelse med aktionærerne afholdte 21. november 2014 ekstraordinær generalforsamling, hvor selskabet blev undergivet likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Med ovennævnte oplysning om ledelsesforholdene anser jeg den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse er årsregnskabet udarbejdet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22. juni 2015

Direktion

Andreas Kærgaard Mylin
likvidator

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Andersen Real Estate A/S under likvidation

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andersen Real Estate A/S under likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi henviser til ledelsesberetningen og til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse forventer at have den nødvendige finansiering til rådighed, indtil en løsning med potentielle investorer om fortsættelse af aktiviteten er fundet.

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 22. juni 2015

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian Holm
statsautoriseret revisor

Jesper Hørby Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Andersen Real Estate A/S under likvidation
c/o Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28 66 10 96

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Tidligere ledelse

(perioden 1. januar til
21. november 2014)

Direktion
Frank Spicker Andersen
Bestyrelse:
Andreas Meineche Andersen (formand)
Bettina Meineche Andersen
Frank Spicker Andersen

Direktion

Andreas Kærgaard Mylin, likvidator,

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Modervirksomhed

Andersen Gruppen A/S under konkurs

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt ud fra forventningerne til salgspris for ejendommene. I den udstrækning investorerne anlægger en anden vurdering, vil ejendommens værdi ændres tilsvarende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjenste udgør 2.880 t.kr. mod 3.688 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -21.859 t.kr. mod 557 t.kr. sidste år.

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

Selskabet er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen under likvidation og der er indledt forhandlinger med investorer om videreførelse af selskabets aktiviteter, samt etableret foreløbig standstill-aftale med selskabets hovedpengeinstitut samt tilknyttede virksomheder. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er forhandlingerne med investorerne ikke afsluttede. Med baggrund i den usikkerhed, der følger heraf, har selskabets ledelse valgt at aflægge årsrapporten således, at alle balanceposter indregnes til forventede realisationsværdier.

Efter drøftelser med selskabets eksterne långivere er det ledelsens forventning, at den nødvendige finansiering kan opretholdes til en løsning er fundet.

Årets resultat er påvirket negativt af nedskrivning på i alt 8.283 t.kr. på tilgodehavende hos koncernselskaber. Nettorealisationsværdien af selskabets ejendomme er vurderet til 69.000 t.kr. Nedskrivningen påvirker selskabets resultat negativt med 13.512 t.kr.

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 under likvidation er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter realisationsprincippet og aflægges i danske kroner. Udlejningsejendomme er i årets løb behandlet som investeringsejendomme, men er ved årets udgang optaget i balancen som ejendomme til videresalg under omsætningsaktiver.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, 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 varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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 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

Materielle anlægsaktiver måles til forventet nettorealiseringsværdi.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ejendomme til videresalg

Nettorealisationstværdien for ejendomme til videresalg opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationstværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til forventet nettorealisationstværdi.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Andersen Real Estate A/S under likvidation 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 %.

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>2014</u>	<u>2013</u>
	2.880.471	3.688.041
Bruttofortjeneste		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-16.335.565	79.253
3 Personaleomkostninger	-500.302	-610.438
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	92.579	-142.105
Andre driftsomkostninger	-362.708	0
	-14.225.525	3.014.751
Driftsresultat		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	456.653	446.978
Andre finansielle indtægter	0	59.354
Nedskrivning af finansielle aktiver	-8.282.543	0
4 Andre finansielle omkostninger	-3.231.567	-3.344.083
	-25.282.982	177.000
Resultat før skat		
5 Skat af årets resultat	3.424.000	380.496
	-21.858.982	557.496
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	557.496
Disponeret fra overført resultat	-21.858.982	0
Disponeret i alt	-21.858.982	557.496

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	208.248	480.052
7	Investeringsejendomme	0	85.950.000
		<u>208.248</u>	<u>86.430.052</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt		
	Andre tilgodehavender	0	435.020
		<u>0</u>	<u>435.020</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt		
		<u>208.248</u>	<u>86.865.072</u>
Anlægsaktiver i alt			
Omsætningsaktiver			
	Ejendomme til videresalg	69.000.000	0
		<u>69.000.000</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.529	15.904
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	7.705.548
	Andre tilgodehavender	83.408	0
		<u>90.937</u>	<u>7.721.452</u>
	Tilgodehavender i alt		
		<u>69.090.937</u>	<u>7.721.452</u>
Omsætningsaktiver i alt			
Aktiver i alt			
		<u>69.299.185</u>	<u>94.586.524</u>

Balance 31. december

Passiver	2014	2013
<u>Note</u>		
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	500.000	500.000
9 Overført resultat	-6.191.945	14.616.206
	-5.691.945	15.116.206
Egenkapital i alt		
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	3.424.000
	0	3.424.000
Hensatte forpligtelser i alt		
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	58.098.809	59.232.358
	58.098.809	59.232.358
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Kortfristet del af langfristet gæld	266.507	0
Gæld til pengeinstitutter	10.417.456	10.520.033
Leverandører af varer og tjenesteydelser	120.755	90.606
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.663.646	2.925.561
Anden gæld	2.423.957	3.277.760
	16.892.321	16.813.960
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	74.991.130	76.046.318
Gældsforpligtelser i alt		
	69.299.185	94.586.524
Passiver i alt		

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

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet er på tidspunktet for regnskabsafleggelsen under likvidation og der er indledt forhandlinger med investorer om videreførelse af selskabets aktiviteter, samt etableret foreløbig standstill-aftale med selskabets hovedpengeinstitut samt tilknyttede virksomheder. På tidspunktet for regnskabsafleggelsen er forhandlingerne med investorerne ikke afsluttede. Med baggrund i den usikkerhed, der følger heraf, har selskabets ledelse valgt at aflægge årsrapporten således, at alle balanceposter indregnes til forventede realisationsværdier.

Efter drøftelser med selskabets eksterne långivere er det ledelsens forventning, at den nødvendige finansiering kan opretholdes til en løsning er fundet.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt ud fra forventningerne til salgspris for ejendommene. I den udstrækning investorerne anlægger en anden vurdering, vil ejendommens værdi ændres tilsvarende.

3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	494.550	600.000
Andre omkostninger til social sikring	1.620	0
Personaleomkostninger i øvrigt	4.132	10.438
	500.302	610.438

4. Andre finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	190.423	154.751
Andre renteomkostninger	3.041.144	3.189.332
	3.231.567	3.344.083

5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	-37.418
Årets regulering af udskudt skat	-3.424.000	430.000
Overført udskudt skat renteswap	0	-306.078
Nedsættelse af skattesats på udskudt skat fra 25% til 22%	0	-467.000
	-3.424.000	-380.496

Noter

6. Materielle anlægsaktiver

		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo		1.354.586
Afgang		<u>-830.271</u>
Kostpris ultimo		<u>524.315</u>
Af- og nedskrivninger primo		874.533
Årets afskrivninger		66.812
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-625.278</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>316.067</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>208.248</u>

7. Investeringsejendomme

Kostpris primo	-9.950.000	74.302.273
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>170.679</u>
Kostpris ultimo	<u>-9.950.000</u>	<u>74.472.952</u>
Regulering til dagsværdi primo	0	11.647.727
Årets regulering til dagsværdi	<u>9.950.000</u>	<u>-170.679</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>9.950.000</u>	<u>11.477.048</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>85.950.000</u>

8. Virksomhedskapital

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

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

9. Overført resultat

Overført resultat primo	14.616.206	12.973.522
Årets overførte overskud eller underskud	-21.858.982	557.496
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	<u>1.050.831</u>	<u>1.085.188</u>
	<u>-6.191.945</u>	<u>14.616.206</u>

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 58.365 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 78.950 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 20.200 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 under konkurs og for Andersen Ejendomsudvikling A/S under likvidation gæld til pengeinstitut.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Andersen Gruppen A/S CVR: 31168643. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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 under konkurs, Vinbjergvej 15, 7120 Vejle Øst