

Andersen Ejendomsudvikling A/S

Vinbjergvej 15, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for

2012

CVR-nr. 21 87 02 42

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

Frank Spicker Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andersen Ejendomsudvikling 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

Andreas Meineche Andersen

Bettina Meineche Andersen

Frank Spicker Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til i Andersen Ejendomsudvikling A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andersen Ejendomsudvikling 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 præsensation 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 5,0 - 5,6 % 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.

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 Ejendomsudvikling A/S Vinbjergvej 15 7120 Vejle Øst CVR-nr.: 21 87 02 42 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Andreas Meineche Andersen Bettina Meineche Andersen Frank Spicker Andersen
Direktion	Frank Spicker Andersen
Revision	Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
Modervirksomhed	Andersen Gruppen A/S
Associeret virksomhed	Ejendomsselskabet Vestre Engvej 12-16 A/S, Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med investering, administration, udlejning og dermed beslægtede virksomhed.

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 5,0 - 5,6 %. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.066 t.kr. mod 1.218 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.626 t.kr. mod -476 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, hvor investorernes afkastkrav har været stigende, har selskabet foretaget nedskrivning af ejendommene i overensstemmelse hermed. Nedskrivningerne påvirker årets resultat negativt med 4.641 t.kr. efter skat.

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 Ejendomsudvikling 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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 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 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 poster 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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".

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 Ejendomsudvikling A/S solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte 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 under-skud, 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".

Anvendt regnskabspraksis

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>
Bruttofortjeneste	2.066.131	1.217.773
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.865.036	-428.500
Resultat før finansielle poster	-2.798.905	789.273
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	232.495	268.918
3 Andre finansielle omkostninger	-1.788.659	-1.688.608
Resultat før skat	-4.355.069	-630.417
4 Skat af årets resultat	728.982	154.884
Årets resultat	-3.626.087	-475.533
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-3.626.087	-475.533
Disponeret i alt	-3.626.087	-475.533

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>46.000.000</u>	<u>51.129.406</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>46.000.000</u>	<u>51.129.406</u>
6	Kapitalandel i associeret virksomhed	<u>2.893.888</u>	<u>2.893.888</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.893.888</u>	<u>2.893.888</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>48.893.888</u>	<u>54.023.294</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.036.659	4.024.944
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	155.057	151.617
	Andre tilgodehavender	<u>140.198</u>	<u>360.569</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.331.914</u>	<u>4.537.130</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>5.500</u>	<u>5.500</u>
	Værdipapirer i alt	<u>5.500</u>	<u>5.500</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.337.414</u>	<u>4.542.630</u>
	Aktiver i alt	<u>53.231.302</u>	<u>58.565.924</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
7	Aktiekapital	500.000	500.000
8	Overført resultat	4.444.819	8.070.905
Egenkapital i alt		4.944.819	8.570.905
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	743.132
Hensatte forpligtelser i alt		0	743.132
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	38.589.124	39.108.749
	Gæld til pengeinstitutter	0	3.999.991
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.589.124	43.108.740
	Gæld til pengeinstitutter	3.905.882	4.182.021
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.830.862	418.934
10	Selskabsskat	14.150	0
	Anden gæld	931.465	1.542.192
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.697.359	6.143.147
Gældsforpligtelser i alt		48.286.483	49.251.887
Passiver i alt		53.231.302	58.565.924

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12 Nærtstående parter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Koncernen, som selskabet tilhører, er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen i forhandlinger med bank og realkreditinstitut om den fremtidige finansiering. Der foreligger endnu ikke et endeligt 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 5,0 - 5,6 %. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

3. Andre finansielle omkostninger

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Renter, tilknyttede virksomheder	152.907	20.537
Andre rentekomkostninger	<u>1.635.752</u>	<u>1.668.071</u>
	<u>1.788.659</u>	<u>1.688.608</u>

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	14.150	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>-743.132</u>	<u>-154.884</u>
	<u>-728.982</u>	<u>-154.884</u>

Noter

	31/12 2012	31/12 2011
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	47.426.336	47.426.337
Tilgang i årets løb	255.256	0
Kostpris ultimo	47.681.592	47.426.337
Regulering til dagsværdi primo	3.703.069	3.703.069
Årets regulering til dagsværdi	-5.384.661	0
Regulering til dagsværdi ultimo	-1.681.592	3.703.069
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.000.000	51.129.406

Selskabet ejer 2 ejendomme i Vejle.

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. Derudover indregnes værdien af eventuelle byggeretter også i dagsværdien. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 5,0 - 5,6 %.

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 8.300 t.kr. eller reduceres med 5.700 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reguleret fra de nuværende 4.945 t.kr. til henholdsvis -755 t.kr. ved en forøgelse på 1%-point eller 11.170 t.kr. ved en reduktion på 1%-point.

Noter

	31/12 2012	31/12 2011
6. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Ejendomsselskabet Vestre Engvej 12-16 A/S primo	2.893.888	2.893.888
Kostpris ultimo	2.893.888	2.893.888
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.893.888	2.893.888

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Andersen Ejendomsudvikling A/S
Ejendomsselskabet Vestre Engvej 12-16 A/S	50 %	5.836.517	-703	2.893.888

7. Aktiekapital

Aktiekapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000

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

8. Overført resultat

Overført resultat primo	8.070.906	8.546.438
Årets overførte overskud eller underskud	-3.626.087	-475.533
	4.444.819	8.070.905

9. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2012	Gæld i alt 31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	0	38.589.124	38.589.124	39.108.749
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	3.999.991
	0	38.589.124	38.589.124	43.108.740

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
10. Skyldig selskabsskat		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	<u>14.150</u>	<u>0</u>
	<u>14.150</u>	<u>0</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.589 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 46.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet hæfter for mellemværende mellem Sydbank og Ebeltoft Ejendomsselskab ApS, Andersen Real Estate A/S og Lotte Lind.

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