

Andersen Ejendomsudvikling A/S under likvidation
c/o Accura Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup

Årsrapport for

2014

CVR-nr. 21 87 02 42

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

Andreas Kærsgaard Mylin
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 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 Ejendomsudvikling 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 Kærsgaard Mylin
likvidator

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Andersen Ejendomsudvikling A/S under likvidation

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andersen Ejendomsudvikling 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 Ejendomsudvikling A/S under likvidation
c/o Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
2900 Hellerup

CVR-nr.: 21 87 02 42

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
15. 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 Kærsgaard Mylin, likvidator

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Modervirksomhed

Andersen Gruppen A/S under konkurs

Associeret virksomhed

Ejendomsselskabet Vestre Engvej 12-16 A/S, Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med investering, administration og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjenste udgør 1.603 t.kr. mod 1.917 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -13.379 t.kr. mod 854 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 6.209 t.kr. på tilgodehavende hos koncernselskaber samt på kapitalinteresse i tilknyttede virksomheder. Nettorealisationsværdien af selskabets ejendomme er vurderet til 38.000 t.kr. Nedskrivningen påvirker selskabets resultat negativt med 8.005 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 Ejendomsudvikling 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.

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 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 salg, reklame, administration og tab på debitorer.

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.

Udbytte fra kapitalandel i associeret virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til forventet nettorealiseringsværdi.

Ejendomme til videresalg

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til forventet nettorealiseringsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til forventet nettorealiseringsværdi.

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 Ejendomsudvikling A/S under likvidation solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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>
Bruttofortjeneste	1.602.718	1.916.673
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.622.419	46.169
Driftsresultat	-6.019.701	1.962.842
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	293.305	248.058
Andre finansielle indtægter	0	70.629
Nedskrivning af finansielle aktiver	-6.209.567	0
3 Andre finansielle omkostninger	-1.341.474	-1.205.862
Resultat før skat	-13.277.437	1.075.667
4 Skat af årets resultat	-101.773	-221.500
Årets resultat	-13.379.210	854.167
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	854.167
Disponeret fra overført resultat	-13.379.210	0
Disponeret i alt	-13.379.210	854.167

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
5	Investerings ejendomme	<u>0</u>	<u>45.979.015</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>45.979.015</u>
6	Kapitalandel i associeret virksomhed	<u>2.250.000</u>	<u>2.893.888</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.250.000</u>	<u>2.893.888</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.250.000</u>	<u>48.872.903</u>
Omsætningsaktiver			
	Ejendomme til videresalg	<u>38.000.000</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>38.000.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>8.950</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>4.406.868</u>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	<u>207.690</u>	<u>207.690</u>
	Andre tilgodehavender	<u>197.693</u>	<u>173.783</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>414.333</u>	<u>4.788.341</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>5.500</u>	<u>5.500</u>
	Værdipapirer i alt	<u>5.500</u>	<u>5.500</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.842</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>38.421.675</u>	<u>4.793.841</u>
	Aktiver i alt	<u>40.671.675</u>	<u>53.666.744</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	500.000	500.000
8	Overført resultat	-8.080.224	5.298.986
	Egenkapital i alt	-7.580.224	5.798.986
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	38.063.443	38.446.032
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.063.443	38.446.032
	Gæld til pengeinstitutter	3.613.346	3.475.025
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	586.017	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.656.056	4.727.315
10	Selskabsskat	101.773	0
	Anden gæld	1.231.264	1.219.386
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.188.456	9.421.726
	Gældsforpligtelser i alt	48.251.899	47.867.758
	Passiver i alt	40.671.675	53.666.744
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12 Nærtstående parter			

Noter

1. Usikkerhed om going concern

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.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

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

	2014	2013
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	268.860	278.037
Andre rentekomkostninger	1.072.614	927.825
	 1.341.474	 1.205.862
 4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	101.773	221.500
	 101.773	 221.500

Noter

	31/12 2014	31/12 2013
5. Investeringssejendomme		
Kostpris primo	0	47.681.592
Tilgang i årets løb	0	32.923
Afgang i årets løb	0	-20.985
Kostpris ultimo	0	47.693.530
Regulering til dagsværdi primo	0	-1.681.592
Årets regulering til dagsværdi	0	-32.923
Regulering til dagsværdi ultimo	0	-1.714.515
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	45.979.015

6. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris primo	2.893.888	2.893.888
Kostpris ultimo	2.893.888	2.893.888
Nedskrivning til realisationsværdi	-643.888	0
Nedskrivninger ultimo	-643.888	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.250.000	2.893.888

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Andersen Ejendomsudvikling A/S under likvidation
Ejendomsselskabet Vestre Engvej 12-16 A/S, Vejle	50 %	4.651.182	-1.268.318	2.250.000

	31/12 2014	31/12 2013
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 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.

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	5.298.986	4.444.819
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-13.379.210</u>	<u>854.167</u>
	<u>-8.080.224</u>	<u>5.298.986</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til Realkredit Danmark, Dæmningen 66-70	27.079.943	27.182.775
Gæld til Realkredit Danmark, Dæmningen 37-39	<u>10.983.500</u>	<u>11.263.257</u>
	38.063.443	38.446.032
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>38.063.443</u>	<u>38.446.032</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>33.897.189</u>	<u>36.306.961</u>
10. Skyldig selskabsskat		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	<u>101.773</u>	<u>0</u>
	<u>101.773</u>	<u>0</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.063 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 38.000 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 har endvidere afgivet pant i nom. 252.500 unoterede aktier i Ejendomsselskabet Vestre Engvej 12-16 A/S til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har afgivet ulimiteret kaution for Andersen Real Estate A/S, Ebeltøft Ejendomsselskab ApS, for gæld til pengeinstituttet.

Selskabet hæfter for mellemværende mellem Danske Bank og Ebeltøft Ejendomsselskab ApS og Andersen Real Estate A/S.

Noter

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