

**Andersen Ejendomsudvikling A/S**

**Vinbjergvej 15, 7120 Vejle Øst**

---

**Årsrapport for**

**2013**

---

**CVR-nr. 21 87 02 42**

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

---

Frank Spicker Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Ledelsespåtegning                   |
| 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 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 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**

Andreas Meineche Andersen

Bettina Meineche Andersen

Frank Spicker Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til aktionæren i Andersen Ejendomsudvikling A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andersen Ejendomsudvikling 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 45.979 tkr. Investeringsejendommene er efter vores opfattelse værdiansat for højt. Ejendommene er værdiansat til afkastkrav, vi ikke mener kan opnås i markedet, jf. note 2, og samtidig er vi uenige i indregnede tillæg ved ejendommenes værdiansættelse vedrørende byggeretter, der efter vores opfattelse ikke kan realiseres til de af ledelsen forventede beløb. Efter vor opfattelse bør ejendommene nedskrives med mellem 8.400 tkr. og 11.400 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 årsregnskabets 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 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 og udlejning af fast ejendom samt 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 4,1% - 5,1% (4,7% - 6,3% ved korrektion for indregnede byggeretter). Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.917 t.kr. mod 2.066 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 854 t.kr. mod -3.626 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 Ejendomsudvikling A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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

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 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.

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i associeret virksomhed

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

#### Tilgodehavender

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

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

#### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Andersen Ejendomsudvikling A/S 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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>1.916.673</b> | <b>2.066.131</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                 | 46.169           | -4.865.036        |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>1.962.842</b> | <b>-2.798.905</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 248.058          | 232.495           |
| Andre finansielle indtægter                              | 70.629           | 0                 |
| 3 Andre finansielle omkostninger                         | -1.205.862       | -1.788.659        |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>1.075.667</b> | <b>-4.355.069</b> |
| 4 Skat af årets resultat                                 | -221.500         | 728.982           |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>854.167</b>   | <b>-3.626.087</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                  |                   |
| Overføres til overført resultat                          | 854.167          | 0                 |
| Disponeret fra overført resultat                         | 0                | -3.626.087        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>854.167</b>   | <b>-3.626.087</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                              |                   |                   |
|--------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>              |                                              | <u>2013</u>       | <u>2012</u>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                              |                   |                   |
| 5                        | Investeringsejendomme                        | 45.979.015        | 46.000.000        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 45.979.015        | 46.000.000        |
| 6                        | Kapitalandel i associeret virksomhed         | 2.893.888         | 2.893.888         |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | 2.893.888         | 2.893.888         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>48.872.903</b> | <b>48.893.888</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                              |                   |                   |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 4.406.868         | 4.022.509         |
|                          | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 207.690           | 155.057           |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 173.783           | 140.198           |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 4.788.341         | 4.317.764         |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 5.500             | 5.500             |
|                          | Værdipapirer i alt                           | 5.500             | 5.500             |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>4.793.841</b>  | <b>4.323.264</b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>53.666.744</b> | <b>53.217.152</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                 |                                          |                   |                   |
|---------------------------------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                     |                                          | <u>2013</u>       | <u>2012</u>       |
| <b>Egenkapital</b>              |                                          |                   |                   |
| 7                               | Virksomhedskapital                       | 500.000           | 500.000           |
| 8                               | Overført resultat                        | 5.298.986         | 4.444.819         |
| <b>Egenkapital i alt</b>        |                                          | <b>5.798.986</b>  | <b>4.944.819</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>       |                                          |                   |                   |
|                                 | Gæld til realkreditinstitutter           | 38.446.032        | 38.589.124        |
|                                 | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 38.446.032        | 38.589.124        |
|                                 | Gæld til pengeinstitutter                | 3.475.025         | 3.905.882         |
|                                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0                 | 15.000            |
|                                 | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 4.727.315         | 4.830.862         |
|                                 | Anden gæld                               | 1.219.386         | 931.465           |
|                                 | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 9.421.726         | 9.683.209         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b> |                                          | <b>47.867.758</b> | <b>48.272.333</b> |
| <b>Passiver i alt</b>           |                                          | <b>53.666.744</b> | <b>53.217.152</b> |

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 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 4,1% - 5,1% (4,7% - 6,3% ved korrektion for indregnede byggeretter). Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### 3. Andre finansielle omkostninger

|                                  | 2013             | 2012             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 278.037          | 152.907          |
| Andre renteomkostninger          | 927.825          | 1.635.752        |
|                                  | <b>1.205.862</b> | <b>1.788.659</b> |

### 4. Skat af årets resultat

|                                  |                |                 |
|----------------------------------|----------------|-----------------|
| Skat af årets resultat           | 221.500        | 14.150          |
| Årets regulering af udskudt skat | 0              | -743.132        |
|                                  | <b>221.500</b> | <b>-728.982</b> |

**Noter**

|                                        | <u>31/12 2013</u>        | <u>31/12 2012</u>        |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                        | <u>31/12 2013</u>        | <u>31/12 2012</u>        |
| <b>5. Investeringsejendomme</b>        |                          |                          |
| Kostpris primo                         | 47.681.592               | 47.426.336               |
| Tilgang i årets løb                    | 32.923                   | 255.256                  |
| Afgang i årets løb                     | -20.985                  | 0                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                 | <b><u>47.693.530</u></b> | <b><u>47.681.592</u></b> |
| Regulering til dagsværdi primo         | -1.681.592               | 3.703.069                |
| Årets regulering til dagsværdi         | -32.923                  | -5.384.661               |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b> | <b><u>-1.714.515</u></b> | <b><u>-1.681.592</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>    | <b><u>45.979.015</u></b> | <b><u>46.000.000</u></b> |

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 mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 4,1% - 5,1% (4,7% - 6,3% ved korrektion for indregnede byggeretter).

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.

**Noter**

|                                                 | 31/12 2013       | 31/12 2012       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>6. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>  |                  |                  |
| Ejendomsselskabet Vestre Engvej 12-16 A/S primo | 2.893.888        | 2.893.888        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                          | <b>2.893.888</b> | <b>2.893.888</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>             | <b>2.893.888</b> | <b>2.893.888</b> |

**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 %      | 5.919.500   | 82.983         | 2.893.888                                                |

**7. Virksomhedskapital**

|                          |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital primo | 500.000        | 500.000        |
|                          | <b>500.000</b> | <b>500.000</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                  | 4.444.819        | 8.070.906        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 854.167          | -3.626.087       |
|                                          | <b>5.298.986</b> | <b>4.444.819</b> |

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.446 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 45.979 t.kr.

## **Noter**

---

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

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

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 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, Ebeltoft Ejendomsselskab ApS, for gæld til pengeinstituttet.

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

### **10. 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