

Andersen Gruppen A/S
Vinbjergvej 15, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for
2012

CVR-nr. 31 16 86 43

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 |
| 9 | Resultatopgørelse |
| 10 | Balance |
| 12 | Noter |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andersen Gruppen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnsket 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

Bettina Meineche Andersen

Andreas Meineche Andersen

Frank Spicker Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Andersen Gruppen A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andersen Gruppen 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 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 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 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.

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 Gruppen A/S

Vinbjergvej 15

7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 31 16 86 43

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Bettina Meineche Andersen

Andreas Meineche Andersen

Frank Spicker Andersen

Direktion

Frank Spicker Andersen

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gunhilds Plads 2

7100 Vejle

Dattervirksomheder

Andersen Real Estate A/S, Vejle Øst

Ebeltoft Ejendomsselskab ApS, Vejle Øst

Andersen Ejendomsudvikling A/S, Vejle Øst

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 33 t.kr. mod -348 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -7.967 t.kr. mod -7.144 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets resultat er påvirket negativt af en række nedskrivninger på ejendommene i de underliggende datterselskaber.

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 Gruppen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I forbindelse med aflæggelse af regnskabet for 2012 er der konstateret fejl vedrørende tidligere år. I 2011 er egenkapitalregulering i datterselskab på 883 tkr. ikke indregnet i værdi af kapitalinteressen i moderselskabet, hvorfor denne i 2011 har været 883 tkr. for høj. Fejlen i 2011 rettet ved tilretning af sammenligningstal, der har påvirket værdien af kapitalinteresser primo samt egenkapital primo negativt med 883 tkr.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 overtager Andersen Gruppen A/S som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte opstået indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede 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	33.370	-348.341
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-40.000
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-1.983.847</u>
Resultat før finansielle poster	33.370	-2.372.188
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder efter skat	-8.768.946	-5.548.256
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	630.943	166.858
Andre finansielle indtægter	1.340.381	1.336.065
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-1.021.390</u>	<u>-710.763</u>
Resultat før skat	-7.785.642	-7.128.284
3 Skat af årets resultat	<u>-181.596</u>	<u>-15.625</u>
Årets resultat	-7.967.238	-7.143.909
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-4.272.090
Disponeret fra overført resultat	<u>-7.967.238</u>	<u>-2.871.819</u>
Disponeret i alt	-7.967.238	-7.143.909

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
4	Kapitalandele i dattervirksomheder	<u>11.925.030</u>	<u>21.884.159</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.925.030</u>	<u>21.884.159</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.925.030</u>	<u>21.884.159</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.163.967	2.992.931
	Andre tilgodehavender	0	182.638
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>4.111.251</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.163.967</u>	<u>7.286.820</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>10.743.784</u>	<u>11.190.972</u>
	Værdipapirer i alt	<u>10.743.784</u>	<u>11.190.972</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.287</u>	<u>15.323</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>19.909.038</u>	<u>18.493.115</u>
Aktiver i alt		<u>31.834.068</u>	<u>40.377.274</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
5	Aktiekapital	500.000	500.000
7	Overført resultat	18.405.187	27.562.608
Egenkapital i alt		18.905.187	28.062.608
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	4.364.453	4.265.900
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.948.268	7.715.867
8	Selskabsskat	160.246	16.975
	Anden gæld	455.914	315.924
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.928.881	12.314.666
Gældsforpligtelser i alt		12.928.881	12.314.666
Passiver i alt		31.834.068	40.377.274

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter****11 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 endelige tilsagn om engagementernes forlængelse, men det er ledelsens forventning, at koncernen vil kunne imødekomme de af bank og realkreditinstitut stillede betingelser for engagementernes fortsættelse, hvilket er en betingelse for selskabets fortsatte drift. Selskabets ledelse har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

2. Andre finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	455.054	467.526
Andre renteomkostninger	566.336	243.237
	1.021.390	710.763

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	180.246	15.625
Regulering af tidligere års skat	1.350	0
	181.596	15.625

4. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris primo	24.043.824	24.043.824
Kostpris ultimo	24.043.824	24.043.824
Nedskrivninger primo	-2.159.665	4.272.090
Korrektion af tidligere opskrivning	-1.517.446	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-8.768.946	-5.548.255
Egenkapitalposter i datterselskaber	327.263	-883.500
Nedskrivninger ultimo	-12.118.794	-2.159.665
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.925.030	21.884.159

Dattervirksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Andersen Real Estate A/S	Vejle Øst	100 %
Ebeltoft Ejendomsselskab ApS	Vejle Øst	100 %
Andersen Ejendomsudvikling A/S	Vejle Øst	100 %

Noter

	31/12 2012	31/12 2011
5. Aktiekapital		
Aktiekapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000
Aktiekapitalen består af 500.000 aktier a 1 kr. Kapitalen er opdelt i klasser med 400.000 stk. A-aktier og 100.000 stk. B-aktier.		
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	0	4.272.090
Resultatandel	0	-4.272.090
	0	0
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	27.562.608	31.317.927
Årets overførte overskud eller underskud	-7.967.238	-2.871.819
Egenkapitalregulering datterselskaber	-1.190.183	-883.500
	18.405.187	27.562.608
8. Skyldig selskabsskat		
Skyldig selskabsskat primo	16.975	16.975
Regulering af tidligere års skat	1.350	0
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-18.325	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	180.246	0
Betalt acontoskat for indeværende år	-20.000	0
	160.246	16.975
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet givet pant i aktiebeholdningen i Ejendomsselskabet Vejle A/S, samt obligationer hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012 udgør 10.745 t.kr.		

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet kaution for Andersen Real Estate A/S og Ebeltoft Ejendomsselskab ApS samt Lotte Lind.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Andersen Ejendomsudvikling A/S' mellemværende med pengeinstitut, dog maksimalt 3.500 t.kr.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Frank Spicker Andersen,

Bettina Meineche Andersen,

Andreas Meineche Andersen,

Mathias Meineche Andersen,