

Andersen Real Estate A/S under likvidation

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

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 28 66 10 96

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2016.

Andreas Kærsgaard Mylin
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Andersen Real Estate A/S under likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19. juni 2016

Direktion

Andreas Kærgaard Mylin
likvidator

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Andersen Real Estate A/S under likvidation

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andersen Real Estate A/S under likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 19. juni 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 28 66 10 96
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Direktion

Andreas Kærgaard Mylin, likvidator

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Modervirksomhed

Andersen Gruppen A/S under konkurs

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt ud fra ledelsens forventninger til salgspris for ejendommene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.591 t.kr. mod 3.054 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.603 t.kr. mod -21.859 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 arbejdes fortsat med mulighederne for via eksterne investorerer at videreføre selskabets aktiviteter. Der er i 2015 afhændet en mindre del af ejendommene og efter statusdagen indgået salgsaftale på yderligere 3 ejendomme. Der er etableret foreløbig standstill aftale med selskabets hovedpengeinstitut samt tilknyttede virksomheder. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er forhandlingerne med investorerne om de resterende ejendomme 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 positivt med i alt 2.803 t.kr. af gevinst ved salg af ejendomme samt ved opskrivning af forventet nettorealisationsværdi på ejendomme i behold.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andersen Real Estate A/S under likvidation er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter realisationsprincippet og aflægges i danske kroner. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

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 lejeindtægter, omkostninger til udlejningsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

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 driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme 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 udlejningsejendomme

Værdiregulering af udlejningsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til nettorealisationsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til forventet nettorealisationsværdi.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomme til videresalg

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender 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 Real Estate A/S under likvidation som administrations-selskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for 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 udvikling 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 trinvis 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 ejendomme til videresalg måles til nettorealiseringsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	2.590.699	3.053.827
Værdiregulering af udlejningsejendomme	2.803.120	-16.335.565
Personaleomkostninger	-492	-500.302
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-80.777
Andre driftsomkostninger	-96.375	-362.708
Driftsresultat	5.296.952	-14.225.525
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	456.653
Nedskrivning af finansielle aktiver	-300.000	-8.282.543
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.851.246	-3.231.567
Resultat før skat	3.145.706	-25.282.982
4 Skat af årets resultat	-543.000	3.424.000
Årets resultat	2.602.706	-21.858.982
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.602.706	0
Disponeret fra overført resultat	0	-21.858.982
Disponeret i alt	2.602.706	-21.858.982

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	149.582	208.248
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>149.582</u>	<u>208.248</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>149.582</u>	<u>208.248</u>
Omsætningsaktiver			
	Salgsejendomme	69.000.000	69.000.000
	Varebeholdninger i alt	<u>69.000.000</u>	<u>69.000.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	560	7.529
	Andre tilgodehavender	<u>223.807</u>	<u>83.408</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>224.367</u>	<u>90.937</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>69.224.367</u>	<u>69.090.937</u>
	Aktiver i alt	<u>69.373.949</u>	<u>69.299.185</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6 Virksomhedskapital		500.000	500.000
7 Overført resultat		-3.589.239	-6.191.945
Egenkapital i alt		<u>-3.089.239</u>	<u>-5.691.945</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		543.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>543.000</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		55.572.770	58.098.809
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>55.572.770</u>	<u>58.098.809</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		366.968	266.507
Gæld til pengeinstitutter		10.002.695	10.417.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser		430.068	120.755
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.894.890	3.663.646
Anden gæld		1.652.797	2.423.957
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>16.347.418</u>	<u>16.892.321</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>71.920.188</u>	<u>74.991.130</u>
Passiver i alt		<u>69.373.949</u>	<u>69.299.185</u>

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

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet er på tidspunktet for regnskabsafleggelsen under likvidation og der arbejdes fortsat med mulighederne for via eksterne investorerer at videreføre selskabets aktiviteter. Der er i 2015 afhændet en mindre del af ejendommene og efter statusdagen indgået salgsaftale på yderligere 3 ejendomme. Der er etableret foreløbig standstill aftale med selskabets hovedpengeinstitut samt tilknyttede virksomheder. På tidspunktet for regnskabsafleggelsen er forhandlingerne med investorerne om de resterende ejendomme 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 forvetninger til salgspris for ejendommene. I den udstrækning investorerne anlægger en anden vurdering, vil ejendommenes værdi ændres tilsvarende.

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	231.244	190.423
Andre finansielle omkostninger	<u>1.620.002</u>	<u>3.041.144</u>
	<u>1.851.246</u>	<u>3.231.567</u>

4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	<u>543.000</u>	<u>-3.424.000</u>
	<u>543.000</u>	<u>-3.424.000</u>

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	727.897
Afgang	-578.315
Kostpris ultimo	149.582
Af- og nedskrivninger primo	316.067
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-316.067
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	149.582

6. 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.

7. Overført resultat

Overført resultat primo	-6.191.945	14.616.206
Årets overførte overskud eller underskud	2.602.706	-21.858.982
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.050.831
	-3.589.239	-6.191.945

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	366.968	55.114.580	55.939.737	58.365.315
	366.968	55.114.580	55.939.737	58.365.315

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 55.940 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 69.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 19.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har afgivet kaution for Ebeltoft Ejendomsselskab ApS under konkurs og Andersen Ejendomsudvikling A/S under likvidation gæld til pengeinstitut.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

11. 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, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup