



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET ANDKÆRVEJ A/S**

**STORMGADE 9 2., 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. december 2018

---

Henning Lindved Jensen

**CVR-NR. 10 02 37 18**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Andkærvej A/S Stormgade 9 2. 7100 Vejle
	Telefon: +45 75 85 94 99 E-mail: hlj@nypost.dk
	CVR-nr.: 10 02 37 18 Stiftet: 29. februar 2000 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Bestyrelse</b>	Jonna Irene Jensen Henning Lindved Jensen Svend Skov
<b>Direktion</b>	Henning Lindved Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet Andkærvej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. november 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Henning Lindved Jensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jonna Irene Jensen

\_\_\_\_\_  
Henning Lindved Jensen

\_\_\_\_\_  
Svend Skov

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Andkærvej A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Andkærvej A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 8. november 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at opføre og udleje fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme, en erhvervsejendom i Vejle, er indregnet til skønnet dagsværdi på statusdagen. I målingen af ejendommen er anvendt et afkastkrav på ca. 6,5 %, som vurderes at være retvisende for ejendommen i form af dennes stand og beliggenhed. I ejendommens værdi indgår i væsentligt omfang tomgangsleje, som derfor udgør en væsentligt del af ejendommens dagsværdi, hvorfor der er usikkerhed forbundet med måling af investeringsejendommen til dagsværdi.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>574.090</b>	<b>1.013.984</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	59.161	264.967
Andre finansielle omkostninger.....		-170.134	-186.029
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>463.117</b>	<b>1.092.922</b>
Skat af årets resultat.....	2	-101.881	-240.426
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>361.236</b>	<b>852.496</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		361.236	852.496
<b>I ALT</b> .....		<b>361.236</b>	<b>852.496</b>



BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		13.008.474	13.008.474
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>13.008.474</b>	<b>13.008.474</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.008.474</b>	<b>13.008.474</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.879.746	3.037.760
Periodeafgrænsningsposter.....		25.571	25.364
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.905.317</b>	<b>3.063.124</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.930.317</b>	<b>3.088.124</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.938.791</b>	<b>16.096.598</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		7.758.775	7.325.976
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>8.258.775</b>	<b>7.825.976</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.785.809	1.726.950
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.785.809</b>	<b>1.726.950</b>
Kreditinstitutter.....		4.421.035	4.841.433
Anden gæld.....		405.113	496.860
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.826.148</b>	<b>5.338.293</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	420.427	419.248
Deposita.....		408.750	408.750
Selskabsskat.....		63.206	170.610
Anden gæld.....		175.676	206.771
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.068.059</b>	<b>1.205.379</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.894.207</b>	<b>6.543.672</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.938.791</b>	<b>16.096.598</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	59.161	59.626	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	205.341	
	<b>59.161</b>	<b>264.967</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	43.022	136.392	2
Regulering af udskudt skat.....	58.859	104.034	
	<b>101.881</b>	<b>240.426</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. oktober 2017.....		10.782.627	
Kostpris 30. september 2018.....		<b>10.782.627</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2017.....		2.225.847	
Opskrivninger 30. september 2018.....		<b>2.225.847</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>		<b>13.008.474</b>	
<p>Investeringsejendommen består af én udlejningsejendom i industriområdet i Vejle S.</p> <p>Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 6,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vejle.</p>			
<b>Egenkapital</b>			
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	500.000	7.325.976	7.825.976
Valutakursreguleringer.....		71.563	71.563
Forslag til årets resultatdisponering.....		361.236	361.236
<b>Egenkapital 30. september 2018.....</b>	<b>500.000</b>	<b>7.758.775</b>	<b>8.258.775</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/10 2017	30/9 2018	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	5.260.681	4.841.462	420.427	2.727.515	
Anden gæld.....	496.860	405.113	0	0	
	<b>5.757.541</b>	<b>5.246.575</b>	<b>420.427</b>	<b>2.727.515</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
Selskabet har indgået en kontrakt om renteswap på 2.277 tkr. til afdækning af selskabets renteforpligtelser på prioritetsgæld med variabel rente. Kontrakten udløber den 30. marts 2027 og maksimerer renter til 4,46% p.a. Såfremt aftalen opsiges før nævnte dato, vil de økonomiske konsekvenser for selskabet blive bestemt af renteniveauet på det aktuelle tidspunkt. Forpligtelsen pr. 30. september 2018 udgør 405 tkr., der er afsat i balancen.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Vejlborg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.841 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 13.008 tkr.					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					 <b>8</b>
Selskabets investeringsejendomme, en erhvervsejendom i Vejle, er indregnet til skønnet dagsværdi på statusdagen. I målingen af ejendommen er anvendt et afkastkrav på ca. 6,5 %, som vurderes at være retvisende for ejendommen i form af dennes stand og beliggenhed. I ejendommens værdi indgår i væsentligt omfang tomgangsleje, som derfor udgør en væsentligt del af ejendommens dagsværdi, hvorfor der er usikkerhed forbundet med måling af investeringsejendommen til dagsværdi.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Andkærvej A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.