

ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S

Unionsvej 16
4600 Køge

Årsrapport
1. november 2017 - 31. oktober 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/01/2019

**Jens Otto Veile
Dirigent**

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S
Unionsvej 16
4600 Køge

CVR-nr: 15198516
Regnskabsår: 01/11/2017 - 31/10/2018

Revisor PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Andersen Motors Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 22/01/2019

Direktion

Hans Nørskov Henriksen

Stig Jensen

Bestyrelse

Hans Bruun Petersen

Jens Otto Veile

Henning Iver Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Andersen Motors Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. november 2017 - 31. oktober 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet. 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 regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

København, 22/01/2019

Gert Fisker Tomczyk , mne9777
statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Kristian Pedersen , mne35412
statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejning af selskabets erhvervsejendom og formuepleje.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør 3.692 t.kr. mod et resultat på 3.351 t.kr. i 2016/17.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og på linje med de stillede forventninger.

Den forventede udvikling

For det kommende år forventes uændret aktivitet og uændret indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/2018 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af indtægter ved udlejning af selskabets erhvervsejendomme. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger består primært af diverse administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta og tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Selskabsskat og udskudt 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.

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

Balancen***Materielle anlægsaktiver***

Grunde og bygninger er målt til skønnet dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er opskrevet værdi henholdsvis kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. For bygninger er afskrivningsgrundlaget dagsværdien med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger.....	15-20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte

Udbyttet, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Resultatopgørelse 1. nov. 2017 - 31. okt. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		6.555.562	6.111.580
Eksterne omkostninger		-128.813	-115.061
Bruttoresultat		6.426.749	5.996.519
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.527.815	-1.527.815
Resultat af ordinær primær drift		4.898.934	4.468.704
Øvrige finansielle omkostninger		-204.044	-213.105
Ordinært resultat før skat		4.694.890	4.255.599
Skat af årets resultat	1	-1.001.931	-904.103
Årets resultat		3.692.959	3.351.496
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	4.000.000
Overført resultat		3.692.959	-648.504
I alt		3.692.959	3.351.496

Balance 31. oktober 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		29.400.000	27.877.210
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.025	10.050
Materielle anlægsaktiver i alt	2	29.405.025	27.887.260
Anlægsaktiver i alt		29.405.025	27.887.260
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.925.808	20.687.909
Andre tilgodehavender		51.476	42.262
Tilgodehavender i alt		6.977.284	20.730.171
Likvide beholdninger		50.527	1.585
Omsætningsaktiver i alt		7.027.811	20.731.756
Aktiver i alt		36.432.836	48.619.016

Balance 31. oktober 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		2.000.000	2.000.000
Reserve for opskrivninger		13.245.810	11.548.464
Overført resultat		4.396.054	14.044.536
Forslag til udbytte		0	4.000.000
Egenkapital i alt		19.641.864	31.593.000
Hensættelse til udskudt skat		4.020.647	3.697.316
Hensatte forpligtelser i alt		4.020.647	3.697.316
Gæld til realkreditinstitutter		10.080.031	10.708.943
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	10.080.031	10.708.943
Gæld til realkreditinstitutter		624.000	614.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.104	23.136
Skyldig selskabsskat		1.024.790	1.068.134
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.022.400	914.487
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.690.294	2.619.757
Gældsforpligtelser i alt		12.770.325	13.328.700
Passiver i alt		36.432.836	48.619.016
	Note		
Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter	4		

Egenkapitalopgørelse 1. nov. 2017 - 31. okt. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	2.000.000	11.548.464	14.044.536	4.000.000	31.593.000
Betalt udbytte	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	0	3.692.959	0	3.692.959
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-14.000.000	0	-14.000.000
Årets opskrivning	0	2.375.552	0	0	2.375.552
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-19.647	0	-19.647
Tilbageførte opskrivninger i året ...	0	-678.206	678.206	0	0
Egenkapital, ultimo	2.000.000	13.245.810	4.396.054	0	19.641.864

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	1.348.628	1.248.291
Ændring af udskudt skat	-346.697	-344.188
	1.001.931	904.103
Udskudt skat primo	3.697.316	4.041.504
Indregnet under resultat	-346.697	-344.188
Indregnet under egenkapital	670.028	0
Udskudt skat ultimo	4.020.647	3.697.316

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg mv. kr.
Kostpris primo	33.945.759	573.492
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	33.945.759	573.492
Opskrivninger primo	12.933.671	
Årets opskrivning	3.045.580	
Årets afskrivning	-869.495	
Opskrivninger ultimo	15.109.756	
Af- og nedskrivning primo	-19.002.220	-563.442
Årets afskrivning	-653.295	-5.025
Tilbageførsel af tidligere års afskrivninger	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-19.655.515	568.467
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.400.000	5.025

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	10.704.031	624.000	10.080.031	7.584.031
	10.704.031	624.000	10.080.031	7.584.031

4. Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.
Aktiver	0	5
Forpligtelser	21	0
	21	5

Selskabet har pr. 31. oktober igangværende renteswaps for nomielt mio. kr. 11. I forhold til terminskursen på balancedagen har kontrakterne en negativ dagsværdi på t.kr. 21 som er indregnet i balancen.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af Suzuki Bilimport Danmarks A/S', e-parts a/s' og Andersen Motors A/S' bankengagement. Selskabets bankindestående er stillet til sikkerhed for selskabets bankforbindelse.

Til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 10.704 er der givet pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 29.400.

Latente skatter mill. kr. 0,8 kan udløses ved salg af bygningen til bogført værdi.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af Andersen Motors A/S koncernens sambeskattede indkomst og kildeskatter i form af udbytteskat m.v.

6. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

Bestemmende indflydelse

Andersen Motors A/S, Unionsvej 16, 4600 Køge

Grundlag

Hovedaktionær

Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter er indgået på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Andersen Motors A/S, Unionsvej 16, 4600 Køge.