

ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S

Unionsvej 16
4600 Køge

Årsrapport
1. november 2016 - 31. oktober 2017

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

23/01/2018

Jens Otto Veile
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S
Unionsvej 16
4600 Køge

CVR-nr: 15198516
Regnskabsår: 01/11/2016 - 31/10/2017

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 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 23/01/2018

Direktion

Hans Henriksen

Stig Jensen

Bestyrelse

Hans Bruun Petersen

Jens Otto Veile

Henning Iver Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Andersen Motors Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017, 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, 23/01/2018

Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Kristian Pedersen
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 3.351 t.kr. mod et resultat på 3.059 t.kr. i 2015/16.

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.

Anvendt 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.

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 nettorealiseringsværdien.

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. 2016 - 31. okt. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		6.111.580	5.838.252
Eksterne omkostninger		-115.061	-170.880
Bruttoresultat		5.996.519	5.667.372
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.527.815	-1.233.713
Resultat af ordinær primær drift		4.468.704	4.433.659
Andre finansielle indtægter		0	130
Øvrige finansielle omkostninger		-213.105	-473.917
Ordinært resultat før skat		4.255.599	3.959.872
Skat af årets resultat	1	-904.103	-900.835
Årets resultat		3.351.496	3.059.037
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		-648.504	-940.963
I alt		3.351.496	3.059.037

Balance 31. oktober 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		27.877.210	29.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.050	15.075
Materielle anlægsaktiver i alt	2	27.887.260	29.415.075
Anlægsaktiver i alt		27.887.260	29.415.075
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.687.909	20.772.976
Andre tilgodehavender		42.262	0
Tilgodehavender i alt		20.730.171	20.772.976
Likvide beholdninger		1.585	2.536
Omsætningsaktiver i alt		20.731.756	20.775.512
Aktiver i alt		48.619.016	50.190.587

Balance 31. oktober 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		2.000.000	2.000.000
Reserve for opskrivninger		11.548.464	12.226.670
Overført resultat		14.044.536	13.761.535
Forslag til udbytte		4.000.000	4.000.000
Egenkapital i alt		31.593.000	31.988.205
Hensættelse til udskudt skat		3.697.316	4.041.504
Hensatte forpligtelser i alt		3.697.316	4.041.504
Gæld til realkreditinstitutter		10.708.943	11.321.443
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	10.708.943	11.321.443
Gæld til realkreditinstitutter		614.000	614.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.136	22.321
Skyldig selskabsskat		1.068.134	896.434
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		914.487	1.306.680
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.619.757	2.839.435
Gældsforpligtelser i alt		13.328.700	14.160.878
Passiver i alt		48.619.016	50.190.587
	Note		
Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter	4		

Egenkapitalopgørelse 1. nov. 2016 - 31. okt. 2017

	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	12.226.670	13.761.535	4.000.000	31.988.205
Betalt udbytte				-4.000.000	-4.000.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter			253.299		253.299
Årets resultat			-648.504	4.000.000	3.351.496
Tilbageførte opskrivinger i året ...		-678.206	678.206		0
Egenkapital, ultimo	2.000.000	11.548.464	14.044.536	4.000.000	31.593.000

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	1.248.291	1.111.477
Ændring af udskudt skat	-344.188	-210.642
	<u>904.103</u>	<u>900.835</u>
Udskudt skat primo	4.041.504	2.949.388
Indregnet under resultat	-344.188	-210.642
Indregnet under egenkapital	0	1.302.758
Udskudt skat ultimo	3.697.316	4.041.504

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	13.803.166	
Nedskrivning	0	
Årets afskrivning	-869.495	
Opskrivninger ultimo	12.933.671	
Af- og nedskrivning primo	-18.348.925	-558.417
Årets afskrivning	-653.295	-5.025
Tilbageførsel af tidligere års afskrivninger	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-19.002.220	563.442
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.877.210	10.050

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	11.322.943	614.000	10.708.943	8.252.943
	11.322.943	614.000	10.708.943	8.252.943

4. Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktiver	5	0
Forpligtelser	0	320
	5	320

Selskabet har pr. 31. oktober igangværende renteswaps for nomielt mio. kr. 11,5. I forhold til terminskursen på balancedagen har kontrakterne en positiv dagsværdi på t.kr. 5 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. 11.323 er der givet pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 27.877.

Latente skatter mill. kr. 0,7 kan udløses ved salg af bygningen til bogført værdi.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og kildeskatter i form af udbytteskat m.v. inkl. tillæg og renter.