

# **ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S**

Unionsvej 16  
4600 Køge

Årsrapport  
1. november 2018 - 31. oktober 2019

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

**21/01/2020**

---

**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:            01/11/2018 - 31/10/2019

**Revisor**                    PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

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

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. november 2018 - 31. oktober 2019 for Andersen Motors Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver samt finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 21/01/2020

## Direktion

Hans Henriksen

Stig Jensen

## Bestyrelse

Henning Iver Hansen

Hans Bruun Petersen

Jens Otto Veile

# 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Andersen Motors Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. november 2018 - 31. oktober 2019, 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, 21/01/2020

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

Steffen Kaj Pedersen , mne34357  
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 5.415 t.kr. mod et resultat på 4.371 t.kr. i 2017/18.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og på niveau med de opstillede forventninger for regnskabsåret 2018/2019.

## Den forventede udvikling

For det kommende år forventes uændret aktivitet og mindre 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.

Årsregnskabet for 2018/19 er aflagt i DKK.

## **Ændring af regnskabspraksis**

Selskabet har ændret sin regnskabsmæssige behandling for indregning af ejendomme fra dagsværdi til kostprisprincippet. Årsagen hertil er ensretning af regnskabsmæssig behandling i koncernen.

Ændringen i den regnskabsmæssige behandling af ejendomme har betydet, at der er foretaget tilbageførsel af tidligere års opskrivning på ejendomme mio. kr. 15,1, disse er reguleret over bundne reserver på egenkapitalen med mio. kr. 13,2 og udskudt skat mio. kr. 1,9. Sammenligningstillene er tilpasset.

Ændringen i den regnskabsmæssige behandling har haft resultateffekt vedrørende afskrivninger på ejendommen med mio. kr. 0,9 minus skat heraf.

## **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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.....	10-20 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.

### ***Likvider***

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til nominel værdi.

### ***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. 2018 - 31. okt. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning .....		7.508.364	6.555.562
Eksterne omkostninger .....		-122.490	-128.813
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>7.385.874</b>	<b>6.426.749</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-230.945	-658.320
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>7.154.929</b>	<b>5.768.429</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-212.155	-204.044
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>6.942.774</b>	<b>5.564.385</b>
Skat af årets resultat .....	1	-1.528.018	-1.193.220
<b>Årets resultat .....</b>		<b>5.414.756</b>	<b>4.371.164</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		4.000.000	0
Overført resultat .....		1.414.756	4.371.164
<b>I alt .....</b>		<b>5.414.756</b>	<b>4.371.164</b>

# Balance 31. oktober 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		14.064.325	14.290.245
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	5.025
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>14.064.325</b>	<b>14.295.270</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.064.325</b>	<b>14.295.270</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		12.409.108	6.925.808
Andre tilgodehavender .....		61.000	51.476
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>12.470.108</b>	<b>6.977.284</b>
Likvide beholdninger .....		842	50.527
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>12.470.950</b>	<b>7.027.811</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>26.535.275</b>	<b>21.323.081</b>

# Balance 31. oktober 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		2.000.000	2.000.000
Overført resultat .....		5.482.605	4.817.519
Forslag til udbytte .....		4.000.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>11.482.605</b>	<b>6.817.519</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.704.240	1.735.237
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.704.240</b>	<b>1.735.237</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.483.641	10.080.031
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>9.483.641</b>	<b>10.080.031</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		626.202	624.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.000	19.104
Skyldig selskabsskat .....		1.126.598	1.024.790
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.096.989	1.022.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.864.789</b>	<b>2.690.294</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.348.430</b>	<b>12.770.325</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>26.535.275</b>	<b>21.323.081</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter .....	4		

# Egenkapitalopgørelse 1. nov. 2018 - 31. okt. 2019

	<b>Registreret kapital mv.  kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode  kr.</b>	<b>Overført resultat  kr.</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen  kr.</b>	<b>I alt  kr.</b>
Egenkapital, primo .....	2.000.000	13.245.810	4.396.054		19.641.864
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer .....		-13.245.810	421.465		-12.824.345
Årets resultat .....			1.414.756	4.000.000	5.414.756
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi .....			-749.670		-749.670
Egenkapital, ultimo .....	2.000.000	0	5.482.605	4.000.000	11.482.605

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	1.559.015	1.348.628
Ændring af udskudt skat	-30.997	-155.408
	<b>1.528.018</b>	<b>1.193.220</b>
Udskudt skat primo	1.735.237	3.697.316
Indregnet under resultat	-30.997	-155.408
Indregnet under egenkapital	0	-1.806.671
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>1.704.240</b>	<b>1.735.237</b>

## 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
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.945.759</b>	<b>573.492</b>
Af- og nedskrivning primo	-19.655.514	-568.457
Årets afskrivning	-225.920	-5.025
Tilbageførsel af tidligere års afskrivninger	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-19.881.434</b>	<b>-573.492</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.064.325</b>	<b>0</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	10.109.842	626.202	9.454.105	6.969.248
	<b>10.109.842</b>	<b>626.202</b>	<b>9.454.105</b>	<b>6.969.248</b>

#### 4. Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.
Aktiver	0	0
Forpligtelser	994	21
	994	21

Selskabet har pr. 31. oktober igangværende renteswaps for nominelt mio. kr. 10,5. I forhold til terminskursen på balancedagen har kontrakterne en negativ dagsværdi på t.kr. 994 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. 10.110 er der givet pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 14.064. Den offentlige ejendomsvurdering er i 2018 mio. kr. 31,5.

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

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Selskabet har ikke ansat eget personale, men betaler administrationsvederlag til et koncernselskab.