

# **ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S**

Unionsvej 16  
4600 Køge

Årsrapport  
1. november 2015 - 31. oktober 2016

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

**18/01/2017**

**Jens Otto Veile  
Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|   |   |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer ..... | 5 |
|---|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8 |
|--------------------------------|---|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse ..... | 10 |
|-------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 11 |
|---------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 13 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S  
Unionsvej 16  
4600 Køge

CVR-nr:                    15198516  
Regnskabsår:            01/11/2015 - 31/10/2016

**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 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 18/01/2017

## Direktion

Hans Henriksen

Stig Jensen

## Bestyrelse

Henrik Winther Olsen

Hans Bruun Petersen

Jens Otto Veile

Henning Iver Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016, 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 handlinger 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. oktober 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### 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.

København, 18/01/2017

Gert Fisker Tomczyk  
statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

Lasse Fuglsang 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 3.059 t.kr. mod et resultat på 2.509 t.kr. i 2014/15.

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 kontoromkostninger.

### *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.

### *Ekstraordinære indtægter og omkostninger*

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### *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 2015 - 31. okt 2016

|  | Note | 2015/16<br>kr.   | 2014/15<br>kr.   |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning .....   |      | 5.838.252        | 5.354.758        |
| Eksterne omkostninger .....  |      | -170.880         | -204.533         |
| <b>Bruttoresultat .....</b>  |      | <b>5.667.372</b> | <b>5.150.225</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... |      | -1.233.713       | -1.271.413       |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                              |      | <b>4.433.659</b> | <b>3.878.812</b> |
| Andre finansielle indtægter .....  |      | 130              | 0                |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                      |      | -473.917         | -519.037         |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                    |      | <b>3.959.872</b> | <b>3.359.775</b> |
| Skat af årets resultat .....   | 1    | -900.835         | -850.562         |
| <b>Årets resultat .....</b>  |      | <b>3.059.037</b> | <b>2.509.213</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                     |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....                      |      | 4.000.000        | 2.000.000        |
| Overført resultat .....  |      | -940.963         | 509.213          |
| <b>I alt .....</b>   |      | <b>3.059.037</b> | <b>2.509.213</b> |

# Balance 31. oktober 2016

## Aktiver

|  | Note     | 2015/16<br>kr.    | 2014/15<br>kr.    |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                          |          | 29.400.000        | 24.631.062        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....      |          | 15.075            | 96.100            |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        | <b>2</b> | <b>29.415.075</b> | <b>24.727.162</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |          | <b>29.415.075</b> | <b>24.727.162</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |          | 20.772.976        | 19.001.063        |
| Andre tilgodehavender .....                        |          | 0                 | 211.771           |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |          | <b>20.772.976</b> | <b>19.212.834</b> |
| Likvide beholdninger .....                         |          | 2.536             | 178.247           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |          | <b>20.775.512</b> | <b>19.391.081</b> |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |          | <b>50.190.587</b> | <b>44.118.243</b> |

# Balance 31. oktober 2016

## Passiver

|  | Note     | 2015/16<br>kr.    | 2014/15<br>kr.    |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....   |          | 2.000.000         | 2.000.000         |
| Reserve for opskrivninger .....  |          | 12.226.670        | 11.804.738        |
| Overført resultat .....  |          | 13.761.535        | 10.755.348        |
| Forslag til udbytte .....  |          | 4.000.000         | 2.000.000         |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   | <b>3</b> | <b>31.988.205</b> | <b>26.560.086</b> |
| Hensættelse til udskudt skat .....   |          | 4.041.504         | 2.949.388         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>  |          | <b>4.041.504</b>  | <b>2.949.388</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |          | 11.321.443        | 9.491.504         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   | <b>4</b> | <b>11.321.443</b> | <b>9.491.504</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |          | 614.000           | 1.036.000         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                                       |          | 22.321            | 13.469            |
| Skyldig selskabsskat .....   |          | 896.434           | 1.065.485         |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |          | 1.306.680         | 3.002.311         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |          | <b>2.839.435</b>  | <b>5.117.265</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |          | <b>14.160.878</b> | <b>14.608.769</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |          | <b>50.190.587</b> | <b>44.118.243</b> |

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

|                             | 2015/16<br>kr.   | 2014/15<br>kr.   |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Aktuel skat                 | 1.111.477        | 1.054.874        |
| Ændring af udskudt skat     | -210.642         | -204.312         |
|                             | <u>900.835</u>   | <u>850.562</u>   |
| Udskudt skat primo          | 2.949.388        | 3.153.700        |
| Indregnet under resultat    | -210.642         | -204.312         |
| Indregnet under egenkapital | 1.302.758        | 0                |
| <b>Udskudt skat ultimo</b>  | <b>4.041.504</b> | <b>3.949.388</b> |

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

|  | Grunde og<br>bygninger<br>kr. | Andre anlæg<br>mv.<br>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>            |
| Opskrivninger primo                          | 8.380.933                     |                           |
| Nedskrivning                                 | 0                             |                           |
| Årets opskrivninger                          | 5.921.626                     |                           |
| Årets afskrivning                            | -499.393                      |                           |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                  | <b>13.803.166</b>             |                           |
| Af- og nedskrivning primo                    | -17.695.630                   | -477.392                  |
| Årets afskrivning                            | -653.295                      | -81.025                   |
| Tilbageførsel af tidligere års afskrivninger | 0                             | 0                         |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>            | <b>-18.348.925</b>            | <b>-558.417</b>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>          | <b>29.400.000</b>             | <b>15.075</b>             |

### 3. Egenkapital i alt

|   | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Opskrivnings-<br/>henlæggelse</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Foreslået<br/>udbytte</b> | <b>Ialt</b>       |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------|
|   | <b>kr.</b>                      | <b>kr.</b>                           | <b>kr.</b>                   | <b>kr.</b>                   | <b>kr.</b>        |
| Saldo primo   | 2.000.000                       | 11.804.738                           | 10.755.348                   | 2.000.000                    | 26.560.086        |
| Udloddet ordinært udbytte   |                                 |                                      |                              | -2.000.000                   | -2.000.000        |
| Årets opskrivninger   |                                 | 5.921.626                            |                              |                              | 5.921.626         |
| Udskudt skat  |                                 | -1.302.758                           |                              |                              | -1.302.758        |
| Tidligere års afskrivning på opskrivningshenlæggelser, overført til overført resultat |                                 | -3.807.410                           | 3.807.410                    |                              | 0                 |
| Årets afskrivning på opskrivningshenlæggelser, overført til overført resultat         |                                 | -389.526                             | 389.526                      |                              | 0                 |
| Afledte finansiel instrument til sikring, ultimo                                      |                                 |                                      | -320.238                     |                              | -320.238          |
| Skat heraf, ultimo  |                                 |                                      | 70.452                       |                              | 70.452            |
| Årets resultat  |                                 |                                      | -940.963                     | 4.000.000                    | 3.059.037         |
| <b>Egenkapital ultimo</b>   | <b>2.000.000</b>                | <b>12.226.670</b>                    | <b>13.761.535</b>            | <b>4.000.000</b>             | <b>31.988.205</b> |

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfalder t.kr. 8.905 efter 5 år.

### 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. 11.935 er der givet pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 29.400.

Selskabet har pr. 31. oktober igangværende renteswaps for nominelt mio. kr. 12. Negativ markedsværdi heraf t.kr. 320 er indregnet i balancen.

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.