

---

# ***ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S***

Unionsvej 16, 4600 Køge

Årsrapport for  
1. november 2022 - 31. oktober 2023

---

CVR-nr. 15 19 85 16

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 23/1 2024

Jens Otto Veile  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober	5
Balance 31. oktober	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 for ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 23. januar 2024

## Direktion

Stig Jensen  
Adm. direktør

Hans Nørskov Henriksen  
direktør

## Bestyrelse

Jens Otto Vejle  
formand

Hans Bruun Petersen

Gert Fisker Tomczyk

Anna Nørskov Henriksen

Christian Tarp Jensen

# 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

# 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 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.

Hellerup, den 23. januar 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Nikolaj Erik Johnsen  
statsautoriseret revisor  
mne35806

Mads Lundemann  
statsautoriseret revisor  
mne44181

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S Unionsvej 16 4600 Køge  CVR-nr: 15 19 85 16 Regnskabsperiode: 1. november 2022 - 31. oktober 2023 Stiftet: 21. september 1962 Hjemstedskommune: Køge
<b>Bestyrelse</b>	Jens Otto Vejle, formand Hans Bruun Petersen Gert Fisker Tomczyk Anna Nørskov Henriksen Christian Tarp Jensen
<b>Direktion</b>	Stig Jensen Hans Nørskov Henriksen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Resultatopgørelse 1. november 2022 - 31. oktober 2023

	Note	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.011</b>	<b>4.697</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-649	-634
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.362</b>	<b>4.063</b>
Finansielle indtægter	3	619	0
Finansielle omkostninger		-334	-117
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.647</b>	<b>3.946</b>
Skat af årets resultat	4	-1.247	-869
<b>Årets resultat</b>		<b>4.400</b>	<b>3.077</b>

## Resultatdisponering

	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000	3.000
Overført resultat	1.400	77
	<b>4.400</b>	<b>3.077</b>

## Balance 31. oktober 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
Grunde og bygninger		12.801	13.419
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		21	52
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>12.822</b>	<b>13.471</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.822</b>	<b>13.471</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.035	9.758
Andre tilgodehavender	6	1.222	1.212
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.257</b>	<b>10.970</b>
Likvide beholdninger		3	10
Omsætningsaktiver		13.260	10.980
<b>Aktiver</b>		<b>26.082</b>	<b>24.451</b>



# Balance 31. oktober 2023

## Passiver

	Note	2022/23 TDKK	2021/22 TDKK
Selskabskapital		2.000	2.000
Reserve for sikringstransaktioner		867	1.682
Overført resultat		8.342	6.127
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000	3.000
<b>Egenkapital</b>		<b>14.209</b>	<b>12.809</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.332	1.441
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.332</b>	<b>1.441</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.908	7.538
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>6.908</b>	<b>7.538</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	832	680
Modtagne forudbetalinger fra kunder		241	239
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68	7
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.434	914
Deposita		520	424
Anden gæld		538	399
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.633</b>	<b>2.663</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.541</b>	<b>10.201</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.082</b>	<b>24.451</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Begivenheder efter balancedagen	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. november	2.000	1.682	6.127	3.000	12.809
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000	-3.000
Overførsler, reserver	0	-815	815	0	0
Årets resultat	0	0	1.400	3.000	4.400
<b>Egenkapital 31. oktober</b>	<b>2.000</b>	<b>867</b>	<b>8.342</b>	<b>3.000</b>	<b>14.209</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af selskabets erhvervsjendom.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
--	----------------	----------------

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

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

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

	471	0
--	-----	---

Andre finansielle indtægter

	148	0
--	-----	---

	<u>619</u>	<u>0</u>
--	------------	----------

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

	1.356	972
--	-------	-----

Årets udskudte skat

	-109	-103
--	------	------

	<u>1.247</u>	<u>869</u>
--	--------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. november	34.800	664
Kostpris 31. oktober	34.800	664
Ned- og afskrivninger 1. november	21.381	612
Årets afskrivninger	618	31
Ned- og afskrivninger 31. oktober	21.999	643
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober</b>	<b>12.801</b>	<b>21</b>

## 6. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK
Aktiver	1.111	1.112

Selskabet har pr. 31. oktober igangværende renteswaps for nominelt t.kr. 8.375. I forhold til terminskursen på balancedagen har kontrakterne en positiv dagsværdi på t.kr. 1.111 som er indregnet i balancen.

## 7. Hensættelse til udskudt skat

	2022/23	2021/22
	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. november	1.441	1.544
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-109	-103
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. oktober</b>	<b>1.332</b>	<b>1.441</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	TDKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.087	5.261
Mellem 1 og 5 år	<u>1.821</u>	<u>2.277</u>
Langfristet del	6.908	7.538
Inden for 1 år	<u>832</u>	<u>680</u>
	<u><b>7.740</b></u>	<u><b>8.218</b></u>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
TDKK	TDKK

## 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 7.740 er der givet pant i ejendomme. Den gældende offentlige ejendomsvurdering t.kr. 31.500.

12.801	13.419
--------	--------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

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

3	10
---	----

### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	3	0
Mellem 1 og 5 år	<u>5</u>	<u>0</u>
	<u><b>8</b></u>	<u><b>0</b></u>

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Andersen Motors A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Andersen Motors A/S	Køge, Danmark

## 11. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ANDERSEN MOTORS EJENDOMME A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

I forbindelse med opstilling af årsregnskabet er der foretaget enkelte præsentationsmæssige ændringer i sammenligningstallene. Ændringerne har ingen betydning for resultatopgørelse eller den samlede egenkapital, men udelukkende præsentationsmæssige ændringer mellem enkelte regnskabsposter.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger består primært af diverse administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 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

## Skat af årets resultat

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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	10-25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.