

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

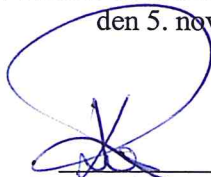
Tomand Invest ApS

Vestergade 38 D
5700 Svendborg

CVR-nr. 33594844

Årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. november 2017



Kim René Thomsen
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Tomand Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. september 2017

Direktion



Kim René Thomsen



Gert Nørgaard Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Tomand Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tomand Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 25. september 2017

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Tomand Invest ApS Vestergade 38 D 5700 Svendborg
CVR-nr.	33594844
Stiftelsesdato	7. april 2011
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017 6. regnskabsår
Direktion	Kim René Thomsen Gert Nørgaard Andersen
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handels-, udlejnings- og investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 udviser et resultat på 1.256.801 kr. Selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en balancesum på 12.857.878 kr., og en egenkapital på 1.535.881 kr.

Selskabets ledelse anser det realiserede resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Tomand Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juli 2015.

Selskabets investeringsejendomme måles fremadrettet til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38.

Selskabet anvender overgangsbekendtgørelsens regler for implementering af ovenstående ændring, hvorfor der ikke er foretaget tilpasning af årsregnskabet sammenligningstal.

Herudover har implementeringen af lovændringen ikke givet anledning til ændring af selskabets anvendte regnskabspraksis, men har alene afstedkommet nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavende eller anden gæld.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.872.684	448.039
Personaleomkostninger	1	0	-35.108
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-102.502
Driftsresultat		1.872.684	310.429
Andre finansielle indtægter	2	0	2
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3	-68.230	-56.776
Andre finansielle omkostninger	3	-182.965	-157.642
Resultat før skat		1.621.489	96.013
Skat af årets resultat	4	-364.688	-79.527
Årets resultat		1.256.801	16.486
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.256.801	16.486
Resultatdisponering		1.256.801	16.486

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	10.353.295	9.394.536
Materielle anlægsaktiver		<u>10.353.295</u>	<u>9.394.536</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	500.000	500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	511.491	511.491
Andre tilgodehavender		92.683	189.256
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.104.174</u>	<u>1.200.747</u>
Anlægsaktiver		<u>11.457.469</u>	<u>10.595.283</u>
Andre tilgodehavender		1.400.275	0
Tilgodehavender		<u>1.400.275</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>134</u>	<u>238.837</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.400.409</u>	<u>238.837</u>
Aktiver		<u>12.857.878</u>	<u>10.834.120</u>

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	80.000	80.000
Overført resultat	9	1.455.881	199.080
Egenkapital		1.535.881	279.080
Gæld til kreditinstitutter		2.591.904	1.655.306
Gæld til banker		1.764.099	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	4.356.003	1.655.306
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		250.473	146.354
Gæld til banker		702.338	590.611
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.841	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.878.604	4.148.267
Selskabsskat		364.688	82.390
Anden gæld		546.324	3.746.736
Deposita		196.726	185.376
Kortfristede gældsforpligtelser		6.965.994	8.899.734
Gældsforpligtelser		11.321.997	10.555.040
Passiver		12.857.878	10.834.120
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Noter

	2016/17	2015/16
1. Personalemkostninger		
Lønninger	0	35.108
	<u>0</u>	<u>35.108</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	1
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	2
	<u>0</u>	<u>2</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	68.230	56.776
Andre finansielle omkostninger	182.964	157.642
	<u>251.194</u>	<u>214.418</u>
4. Skat af årets resultat		
Selskabsskat	364.688	79.527
	<u>364.688</u>	<u>79.527</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	9.681.331	6.307.623
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.861.424	3.373.708
Afgang i årets løb	-940.831	0
Kostpris ultimo	<u>10.601.924</u>	<u>9.681.331</u>
Af- og nedskrivninger primo	-286.795	-184.292
Ændring som følge af praksisændring	286.795	0
Årets afskrivninger	0	-102.503
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-286.795</u>
Ændring som følge af praksisændring	-286.795	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	38.166	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>-248.629</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.353.295</u>	<u>9.394.536</u>
6. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	500.000	500.000
Kostpris ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

2016/17 2015/16

7. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris primo	511.491	511.491
Kostpris ultimo	<u>511.491</u>	<u>511.491</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>511.491</u>	<u>511.491</u>

8. Virksomhedskapital

Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

9. Overført resultat

Saldo primo	199.080	182.594
Årets tilgang	1.256.801	16.486
Saldo ultimo	<u>1.455.881</u>	<u>199.080</u>

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.591.904	128.473	2.052.900
Gæld til banker	1.764.099	122.000	1.305.780
	<u>4.356.003</u>	<u>250.473</u>	<u>3.358.680</u>

11. Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser overfor tredjemand udgør gælden i interessantselskaberne hvori selskabet ejer andele, idet her hæftes personlig, solidarisk og ubegænset. Den samlede gæld udgør pr. 31. december 2016 7.832.511 kr.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet Estaco ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Noter

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Priortetsgælden er sikret ved pant i selskabets ejendomme.

Der er til sikkerhed for bankgæld optaget ejerpantebrev med nominal værdi af 1.633.000 kr. i ejendommen Østergade 4a og 6. Den regnskabsmæssige værdi af pantets ejendom udgør pr. 30. juni 2017 3.252.582 kr. mens den samlede regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomme udgør 10.353.295 kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgælden i søsterselskabet Andersen & Thomsen A/S. Gælden i Andersen & Thomsen A/S udgør pr. 30. juni 2017 0 kr.