

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Tomand Invest ApS

Vestergade 38 D  
5700 Svendborg

CVR-nr. 33594844

## Årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. oktober 2018

---

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](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Tomand Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 18. oktober 2018

### 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 2017 - 30. juni 2018 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 18. oktober 2018

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen  
Statsautoriseret revisor

mne31470

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Tomand Invest ApS Vestergade 38 D 5700 Svendborg
<b>CVR-nr.</b>	33594844
<b>Stiftelsesdato</b>	7. april 2011
<b>Regnskabsår</b>	1. juli 2017 - 30. juni 2018 7. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Kim René Thomsen Gert Nørgaard Andersen
<b>Revisor</b>	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 udviser et resultat på 855.043 kr. Selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en balancesum på 19.071.711 kr., og en egenkapital på 2.390.924 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Tomand Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

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

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **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 erhvervelsestidspunktet 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 ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4 og 9 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret 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 år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal 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.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.347.266</b>	<b>1.872.683</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		32.513	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.379.779</b>	<b>1.872.683</b>
Andre finansielle indtægter		6.183	0
Finansielle omkostninger	1	-256.839	-251.194
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.129.123</b>	<b>1.621.489</b>
Skat af årets resultat	2	-274.080	-364.688
<b>Årets resultat</b>		<b>855.043</b>	<b>1.256.801</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		855.043	1.256.801
<b>Resultatdisponering</b>		<b>855.043</b>	<b>1.256.801</b>

## Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	16.000.000	10.353.295
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>16.000.000</b>	<b>10.353.295</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	500.000	500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	511.491	511.491
Andre tilgodehavender		0	92.683
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.011.491</b>	<b>1.104.174</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.011.491</b>	<b>11.457.469</b>
Andre tilgodehavender		153.923	1.400.275
<b>Tilgodehavender</b>		<b>153.923</b>	<b>1.400.275</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.906.297</b>	<b>134</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.060.220</b>	<b>1.400.409</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.071.711</b>	<b>12.857.878</b>

## Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	80.000	80.000
Overført resultat	7	2.310.924	1.455.881
<b>Egenkapital</b>		<b>2.390.924</b>	<b>1.535.881</b>
Hensættelser til udskudt skat		12.918	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.918</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter		6.528.330	2.591.904
Gæld til banker		1.718.496	1.764.099
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>8.246.826</b>	<b>4.356.003</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		441.299	250.473
Gæld til banker		1.376.525	702.338
Modtagne forudbetalinger fra kunder		61.375	26.841
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.809.750	4.878.604
Selskabsskat		261.162	364.688
Anden gæld		218.831	546.324
Deposita		252.101	196.726
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.421.043</b>	<b>6.965.994</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.667.869</b>	<b>11.321.997</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.071.711</b>	<b>12.857.878</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	108.947	95.229
Andre finansielle omkostninger	147.892	155.965
	<u>256.839</u>	<u>251.194</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	261.162	364.688
Regulering af udskudt skat	12.918	0
	<u>274.080</u>	<u>364.688</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	10.601.924	9.681.331
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.552.479	1.861.424
Afgang i årets løb	-974.644	-940.831
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>16.179.759</u>	<u>10.601.924</u>
Dagsværdireguleringer primo	-248.629	-286.795
Årets reguleringer	32.513	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	36.357	38.166
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>-179.759</u>	<u>-248.629</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>16.000.000</u>	<u>10.353.295</u>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelse af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdivurdering pr. 30. juni 2018 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

	2017/18	2016/17	
<b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Kostpris primo	500.000	500.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			
Kostpris primo	511.491	511.491	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>511.491</b>	<b>511.491</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>511.491</b>	<b>511.491</b>	
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	80.000	80.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>7. Overført resultat</b>			
Saldo primo	1.455.881	199.080	
Årets tilgang	855.043	1.256.801	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.310.924</b>	<b>1.455.881</b>	
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	6.528.330	356.380	5.192.941
Gæld til banker	1.718.496	84.919	1.407.063
	<b>8.246.826</b>	<b>441.299</b>	<b>6.600.004</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser overfor tredjemand udgør gælden i interessentselskaberne hvori selskabet ejer andele, idet her hæftes personligt, solidarisk og ubegrænset. Den samlede gæld udgør pr. 31. december 2017 6.656.798 kr.

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

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditinstitutter, 6.975 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 16.500 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 7.633 t.kr., der giver pant i ejendommen Østergade 4a og 6, Søbakkerne 80 og 82 og Nytorv 10 hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 7.881 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgælden i søsterselskabet Andersen & Thomsen A/S. Gælden i Andersen & Thomsen A/S udgør pr. 30. juni 2018 0 kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Gert Nørgaard Andersen

### Direktør

På vegne af: Tomand Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-176943490478

IP: 195.249.xxx.xxx

2018-10-26 13:05:42Z

NEM ID 

## Kim René Thomsen

### Direktør

På vegne af: Tomand Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-157378522120

IP: 195.249.xxx.xxx

2018-10-27 06:08:05Z

NEM ID 

## Kim René Thomsen

### Dirigent

På vegne af: Tomand Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-157378522120

IP: 83.72.xxx.xxx

2018-10-29 07:08:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3ZL1A-YZ0I4-Q1X1E-AB558-J8Y0Q-CIDIZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>