

**Årsrapport for perioden
1. juli 2017 til 30. juni 2018**

**Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S
Snedkervej 1 A
4600 Køge
CVR-nr. 83 43 19 11**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2018



dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	11
Balance pr. 30. juni 2018	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S.

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 2018 og 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 29. november 2018


Direktion

Tom Andersen
direktør


Bestyrelse

Tom Andersen


Birgit Jensine Andersen


Kenneth Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Tom Andersen Erhvervsjendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Tom Andersen Erhvervsjendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske 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 opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

København Ø, den 29. november 2018

THORVALD REIN
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 79 35 53 13

Jan Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9567

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S Snedkervej 1 A 4600 Køge Telefon: 56 63 13 13 Telefax: 56 63 03 33 CVR-nr.: 83 43 19 11 Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018 Stiftet: 1. februar 1978 Hjemsted: Køge
Bestyrelse	Tom Andersen, Birgit Jensine Andersen, Kenneth Andersen,
Direktion	Tom Andersen, direktør
Revisor	THORVALD REIN Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet beskæftiger sig med køb, salg samt udlejning af faste ejendomme, håndværk og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 75.768, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 4.782.793.

Årets resultat anses som utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30 - 40 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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 en finansiell post.

Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		310.585	404.869
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-247.116</u>	<u>-249.052</u>
Resultat før finansielle poster		63.469	155.817
Finansielle indtægter	3	18.093	13.348
Finansielle omkostninger		<u>-178.700</u>	<u>-115.930</u>
Resultat før skat		-97.138	53.235
Skat af årets resultat	4	<u>21.370</u>	<u>-13.198</u>
Årets resultat		<u>-75.768</u>	<u>40.037</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-75.768</u>	<u>40.037</u>
		<u>-75.768</u>	<u>40.037</u>

Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		9.113.346	9.359.066
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>1.398</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>9.113.346</u>	<u>9.360.464</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.113.346</u>	<u>9.360.464</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.555	27.188
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>476.596</u>	<u>401.603</u>
Tilgodehavender		<u>519.151</u>	<u>428.791</u>
Likvide beholdninger		<u>191.972</u>	<u>154.778</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>711.123</u>	<u>583.569</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.824.469</u></u>	<u><u>9.944.033</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.700.000	1.700.000
Reserve for opskrivninger		2.750.036	2.750.036
Overført resultat		332.757	408.525
Egenkapital	6	4.782.793	4.858.561
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		1.217.540	1.238.910
Hensatte forpligtelser i alt		1.217.540	1.238.910
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		3.222.193	3.350.850
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.222.193	3.350.850
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	238.281	231.221
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.957	9.042
Anden gæld		243.705	255.449
Kortfristede gældsforpligtelser		601.943	495.712
Gældsforpligtelser i alt		3.824.136	3.846.562
Passiver i alt		9.824.469	9.944.033
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<p>Det gennemsnitlige antal beskæftigede medarbejdere i regnskabsåret er 0, og der har ikke været udbetalt lønninger, pensioner eller andre udgifter til social sikring.</p>		
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	247.116	249.052
	247.116	249.052
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	18.093	13.348
	18.093	13.348
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-21.370	13.198
	-21.370	13.198

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. juli 2017	8.823.813	90.065
Tilgang i årets løb	0	50.000
Afgang i årets løb	0	-50.000
Kostpris 30. juni 2018	<u>8.823.813</u>	<u>90.065</u>
Opskrivninger 1. juli 2017	3.525.686	0
Årets opskrivninger	0	0
Opskrivninger 30. juni 2018	<u>3.525.686</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	2.990.434	88.667
Årets afskrivninger	245.719	1.398
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	<u>3.236.153</u>	<u>90.065</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>9.113.346</u>	<u>0</u>

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	kr. 1.700.000	kr. 2.750.036	kr. 408.525	kr. 4.858.561
Årets resultat	0	0	-75.768	-75.768
Egenkapital 30. juni 2018	1.700.000	2.750.036	332.757	4.782.793

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
500 A-anparter á kr. 1.000	500.000
1.200 B-anparter á kr. 1.000	1.200.000
	1.700.000

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	kr. 3.582.071	kr. 3.460.474	kr. 238.281	kr. 2.147.781
	3.582.071	3.460.474	238.281	2.147.781

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Strøby Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for skat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.460 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 9.113 t.kr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 3.600 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Garantiforpligtelse på indgående kontrakter andrager 287 t.kr. Der er endvidere igennem Nordea stillet garanti på 285 t.kr. over for Tryg Garantiforsikring A/S.

Noter

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Direktør Tom Andersen

Øvrige nærtstående parter

Strøby Holding A/S

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Strøby Holding A/S
Snedkervej 1 A
4600 Køge