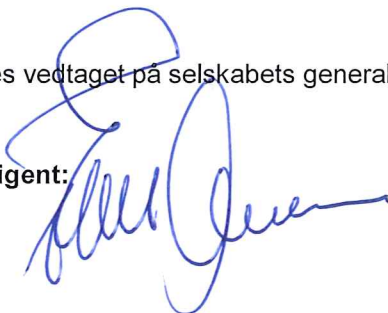


**Årsrapport for perioden  
1. juli 2015 - 30. juni 2016**

**Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S  
Tømmervej 2  
4600 Køge  
CVR-nr. 83 43 19 11**

Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 8 / 12 2016

Dirigent:



# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 18

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015/2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

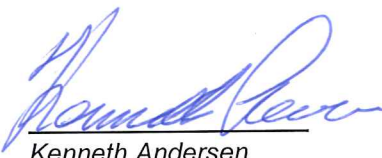
Køge, den 2. december 2016

Direktion:

  
Tom Andersen

Bestyrelse:

  
Tom Andersen

  
Kenneth Andersen

  
Birgit Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 revisionshandlinger 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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, den 2. december 2016

**THORVALD REIN A/S**

CVR-nr. 79 35 53 13

Jan Nielsen  
Statsautoriseret revisor



**THORVALD REIN**  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S  
Tømrervej 2  
4600 Køge

Telefon: 56 63 13 13  
Telefax: 56 63 03 33  
CVR-nr.: 83 43 19 11  
Stiftet: 1. februar 1978  
Hjemsted: Køge  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion:** Tom Andersen

**Bestyrelse:** Tom Andersen  
Kenneth Andersen  
Birgit Andersen

**Revision:** Thorvald Rein A/S  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Øster Allé 56, 1. Sal  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets resultat for 2015/2016 udviser et underskud på kr. -89.075 og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 4.818.524.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### Forventninger til 2016/2017

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for regnskabsår 2016/2017.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte 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. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle poster

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

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning for koncernens tilknyttede virksomheder. Strøby Holding A/S er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

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

Administrationsselskabet afregner skat med tilknyttede virksomheder. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen under "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, 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.

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:

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen (fortsat)

#### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende 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 for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Note		2014/2015 i 1.000 kr.
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	245.695
1	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-249.052</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	-3.357
	Andre finansielle indtægter	10.417
	Andre finansielle omkostninger	<u>-121.216</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	-114.156
2	Skat af årets resultat	<u>25.081</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>-89.075</u></u>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
	Overført resultat	<u>-89.075</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<u><u>-89.075</u></u>

**Balance pr. 30. juni 2016**  
**AKTIVER**

Note		2014/2015 i 1.000 kr.
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
3	Materielle anlægsaktiver:	
	Grunde og bygninger	9.604.785      9.851
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>4.731</u> <u>8</u>
		<u>9.609.516</u> <u>9.859</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>9.609.516</u> <u>9.859</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
	Tilgodehavender:	
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	17.550      11
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	299.148      204
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u> <u>5</u>
		<u>316.698</u> <u>220</u>
	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	<u>222.914</u> <u>342</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>539.612</u> <u>562</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>10.149.128</u></u> <u><u>10.421</u></u>



**Balance pr. 30. juni 2016**  
**PASSIVER**

Note		2014/2015 i 1.000 kr.
<b>4</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	
	Selskabskapital	1.700.000
	Reserve for opskrivning	2.750.036
	Overført resultat	<u>368.488</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>4.818.524</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.225.712</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.225.712</u>
<b>5</b>	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	
	Pengeinstitutter	<u>3.523.228</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.523.228</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristet gæld	246.540
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.375
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0
	Periodeafgrænsningsposter	6.450
	Anden gæld	<u>292.299</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>581.664</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>10.149.128</u></u>
<b>6</b>	Eventualforpligtelser	
<b>7</b>	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
<b>8</b>	Nærtstående parter	

## Noter

		2014/2015 i 1.000 kr.	
1	<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
	Grunde og bygninger	245.719	150
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.333	2
		<u>249.052</u>	<u>152</u>
2	<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	20
	Regulering af udskudt skat	-25.081	67
		<u>-25.081</u>	<u>87</u>



## Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. juli 2015	8.823.813	90.065
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30. juni 2016	<u>8.823.813</u>	<u>90.065</u>
Opskrivninger pr. 1. juli 2015	3.525.687	0
Opskrivninger i år	0	0
Opskrivninger tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 30. juni 2016	<u>3.525.687</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1. juli 2015	2.498.996	82.001
Årets af- og nedskrivninger	245.719	3.333
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 30. juni 2016	<u>2.744.715</u>	<u>85.334</u>
<b>Bogført værdi pr. 30. juni 2016</b>	<u><u>9.604.785</u></u>	<u><u>4.731</u></u>
Offentlig ejendomsvurdering 2015	<u><u>11.450.000</u></u>	

## Noter

4	EGENKAPITAL	Pr. 01.07.2015	Regulering	Forslag til årets resultat- fordeling	Pr. 30.06.2016
	Selskabskapital	1.700.000	0	0	1.700.000
	Reserve for opskrivninger	2.750.036	0	0	2.750.036
	Overført resultat	<u>457.563</u>	<u>0</u>	<u>-89.075</u>	<u>368.488</u>
		<u>4.907.599</u>	<u>0</u>	<u>-89.075</u>	<u>4.818.524</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de sidste 5 år.

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 500 stk. á 1.000	500.000
B-aktier, 1.200 stk. á 1.000	<u>1.200.000</u>
	<u>1.700.000</u>

## Noter

### 5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Pr. 30.06.2016 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2014/2015 i 1.000 kr.
Pengeinstitutter, euro	350.317	37.908	171.604	383
Pengeinstitutter	<u>3.419.451</u>	<u>208.632</u>	<u>2.371.299</u>	<u>3.571</u>
	<u><u>3.769.768</u></u>	<u><u>246.540</u></u>	<u><u>2.542.903</u></u>	<u><u>3.954</u></u>

## Noter

### 6 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Strøby Holding A/S som administrationsselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet har en leasingaftale og forpligtelsen for de resterende leasingperioder andrager pr. 30. juni 2016, 59.490 kr.

### 7 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.770 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2016 udgør 9.605 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 714.285 kr. Der er endvidere igennem Nordea stillet garanti på 500.000 kr. over for Tryg Garantiforsikring A/S.

### 8 NÆRTSTÅENDE PARTER

Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse:

Strøby Holding A/S

Direktør Tom Andersen

#### Ejerforhold:

Ifølge selskabets ejerbogsfortegnelse er følgende kapitalejere noteret med bestemmende indflydelse:

Strøby Holding A/S

Tømmervej 2

4600 Køge