

**Årsrapport for perioden
1. juli 2018 til 30. juni 2019**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Tom Andersen
dirigent



17/10 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	11
Balance pr. 30. juni 2019	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Tom Andersen Erhvervsjendomme 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 8. oktober 2019

Direktion

Tom Andersen
direktør



Bestyrelse

Tom Andersen



Birgit Jensine Andersen



Kenneth Andersen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 revisors 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 8. oktober 2019

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


Jan Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9567

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S Tømmervej 2 4600 Køge
	Telefon: 56 63 13 13
	CVR-nr.: 83 43 19 11
	Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2018/19 udviser et overskud på kr. 901.848, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 5.684.642.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

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 2018/19 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 2018/19 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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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. 13.800 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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 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 nominel 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 2018 - 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		1.317.196	310.585
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-245.719</u>	<u>-247.116</u>
Resultat før finansielle poster		1.071.477	63.469
Finansielle indtægter	3	68.043	18.093
Finansielle omkostninger		<u>-39.361</u>	<u>-178.700</u>
Resultat før skat		1.100.159	-97.138
Skat af årets resultat	4	<u>-198.311</u>	<u>21.370</u>
Årets resultat		<u>901.848</u>	<u>-75.768</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		700.000	0
Overført resultat		<u>201.848</u>	<u>-75.768</u>
		<u>901.848</u>	<u>-75.768</u>

Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		8.506.427	9.113.346
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>8.506.427</u>	<u>9.113.346</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.506.427</u>	<u>9.113.346</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.187	42.555
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		569.009	476.596
Andre tilgodehavender		1.969	0
Tilgodehavender		<u>619.165</u>	<u>519.151</u>
Likvide beholdninger		<u>1.820.280</u>	<u>191.972</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.439.445</u>	<u>711.123</u>
Aktiver i alt		<u>10.945.872</u>	<u>9.824.469</u>

Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.700.000	1.700.000
Reserve for opskrivninger		2.750.036	2.750.036
Overført resultat		534.606	332.757
Foreslået udbytte for regnskabsåret		700.000	0
Egenkapital	6	5.684.642	4.782.793
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		1.240.957	1.217.540
Hensatte forpligtelser i alt		1.240.957	1.217.540
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.894.108	3.222.193
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.894.108	3.222.193
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	257.299	238.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.650	119.957
Skyldigt sambeskatningsbidrag		174.894	0
Anden gæld		569.927	243.705
Periodeafgrænsningsposter		76.395	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.126.165	601.943
Gældsforpligtelser i alt		4.020.273	3.824.136
Passiver i alt		10.945.872	9.824.469
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<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>		
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>245.719</u>	<u>247.116</u>
	<u>245.719</u>	<u>247.116</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	16.112	18.093
Kursreguleringer	<u>51.931</u>	<u>0</u>
	<u>68.043</u>	<u>18.093</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	174.894	0
Årets udskudte skat	<u>23.417</u>	<u>-21.370</u>
	<u>198.311</u>	<u>-21.370</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2018	8.823.813	86.732
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	-361.200	0
Kostpris 30. juni 2019	<u>8.462.613</u>	<u>86.732</u>
Opskrivninger 1. juli 2018	<u>3.525.686</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2019	<u>3.525.686</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	3.236.153	86.732
Årets afskrivninger	245.719	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>3.481.872</u>	<u>86.732</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>8.506.427</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	1.700.000	2.750.036	332.758	0	4.782.794
Årets resultat	0	0	201.848	700.000	901.848
Egenkapital 30. juni 2019	<u>1.700.000</u>	<u>2.750.036</u>	<u>534.606</u>	<u>700.000</u>	<u>5.684.642</u>

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

500 A-anparter á kr. 1.000	Pålydende værdi	500.000
1.200 B-anparter á kr. 1.000		1.200.000
		<u>1.700.000</u>

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

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.460.474	3.151.407	257.299	1.899.830
	<u>3.460.474</u>	<u>3.151.407</u>	<u>257.299</u>	<u>1.899.830</u>

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, 3.203 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 8.506 t.kr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 3.600 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er igennem Nordea stillet garanti på 827 t.kr. over for Retten i Roskilde.

Noter til årsrapporten

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