

**Årsrapport for perioden
1. juli 2019 til 30. juni 2020**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

3/11 20

Tom Andersen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	7
Balance pr. 30. juni 2020	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 9. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

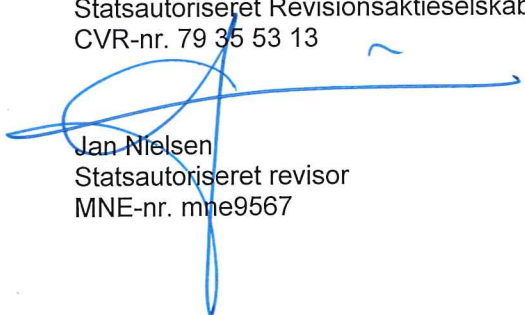
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet,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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til 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 9. oktober 2020

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



Jan Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9567

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S Tømrervej 2 4600 Køge
	Telefon: 56 63 13 13
	CVR-nr.: 83 43 19 11
	Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2019/20 udviser et underskud på kr. 53.829, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.930.813.

Årets resultat anses som utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ledelse havde en forventning om et resultat på niveau med regnskabsåret 2019/2020. På baggrund af den nuværende situation omkring Covid-19 - kan selskabets ledelse ikke på nuværende tidspunkt udtale sig om de økonomiske konsekvenser og forventede resultater for regnskabsåret 2020/2021.

Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		192.332	1.317.196
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-237.312</u>	<u>-245.719</u>
Resultat før finansielle poster		-44.980	1.071.477
Finansielle indtægter	3	14.923	68.043
Finansielle omkostninger		<u>-38.955</u>	<u>-39.361</u>
Resultat før skat		-69.012	1.100.159
Skat af årets resultat	4	<u>15.183</u>	<u>-198.311</u>
Årets resultat		<u>-53.829</u>	<u>901.848</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	700.000
Overført resultat		<u>-53.829</u>	<u>201.848</u>
		<u>-53.829</u>	<u>901.848</u>

Balance pr. 30. juni 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		8.270.952	8.506.427
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.243	0
Materielle anlægsaktiver	5	8.289.195	8.506.427
Anlægsaktiver i alt		8.289.195	8.506.427
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.063	48.187
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		570.692	569.009
Andre tilgodehavender		15.648	1.969
Tilgodehavender		593.403	619.165
Likvide beholdninger		357.685	1.820.280
Omsætningsaktiver i alt		951.088	2.439.445
Aktiver i alt		9.240.283	10.945.872

Balance pr. 30. juni 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.700.000	1.700.000
Reserve for opskrivninger		2.750.036	2.750.036
Overført resultat		480.777	534.606
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	700.000
Egenkapital	6	4.930.813	5.684.642
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		1.225.774	1.240.957
Hensatte forpligtelser i alt		1.225.774	1.240.957
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.670.891	2.894.108
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.670.891	2.894.108
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	223.771	257.299
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	47.650
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	174.894
Anden gæld		189.034	569.927
Periodeafgrænsningsposter		0	76.395
Kortfristede gældsforpligtelser		412.805	1.126.165
Gældsforpligtelser i alt		3.083.696	4.020.273
Passiver i alt		9.240.283	10.945.872
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter

	2019/20	2018/19
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

Det gennemsnitlige antal beskæftigede medarbejdere i regnskabsåret er 0, og der har ikke været udbetalt lønninger, pensioner eller andre udgifter til social sikring.

	2019/20	2018/19
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	237.312	245.719
	237.312	245.719

	2019/20	2018/19
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.923	16.112
Kursreguleringer	0	51.931
	14.923	68.043

	2019/20	2018/19
	<small>kr.</small>	<small>kr.</small>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	174.894
Årets udskudte skat	-15.183	23.417
	-15.183	198.311

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2019	8.462.614	86.732
Tilgang i årets løb	0	20.080
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. juni 2020	<u>8.462.614</u>	<u>106.812</u>
Opskrivninger 1. juli 2019	3.525.686	0
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Opskrivninger 30. juni 2020	<u>3.525.686</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	3.481.873	86.732
Årets afskrivninger	235.475	1.837
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	<u>3.717.348</u>	<u>88.569</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>8.270.952</u>	<u>18.243</u>

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	1.700.000	2.750.036	534.606	700.000	5.684.642
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	0	-53.829	0	-53.829
Egenkapital 30. juni 2020	1.700.000	2.750.036	480.777	0	4.930.813

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 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.151.407	2.894.662	223.771	1.561.774
	3.151.407	2.894.662	223.771	1.561.774

8 Eventualforpligtelser

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, 2.895 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 8.271 t.kr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 3.600 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Strøby Holding A/S

Øvrige nærtstående parter

Strøby Holding A/S

TA EI ApS

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S for 2019/20 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 2019/20 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. 14.100 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.