

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S

Snedkervej 1A, 4600 Køge

CVR-nr. 83 43 19 11

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. november 2023.

Tom Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Tom Andersen Erhvervsjendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 16. november 2023

Direktion

Tom Andersen
Direktør

Bestyrelse

Tom Andersen

Kenneth Andersen

Birgit Jensine 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 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

København, den 16. november 2023

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Nielsen

statsautoriseret revisor
mne9567

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S Snedkervej 1A 4600 Køge
	CVR-nr.: 83 43 19 11
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Tom Andersen Kenneth Andersen Birgit Jensine Andersen
Direktion	Tom Andersen, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Strøby Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg samt udlejning af faste ejendomme, håndværk og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 467 t.kr. mod 442 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 128 t.kr. mod 219 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste	467.020	441.680
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-221.577	-221.577
Driftsresultat	245.443	220.103
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.745	11.022
2 Andre finansielle indtægter	0	101.697
Øvrige finansielle omkostninger	-107.600	-52.576
Resultat før skat	165.588	280.246
3 Skat af årets resultat	-37.173	-61.653
Årets resultat	128.415	218.593
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	444.756	0
Overføres til overført resultat	0	218.593
Disponeret fra overført resultat	-316.341	0
Disponeret i alt	128.415	218.593

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	6.884.594	7.102.155
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.194	10.210
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.890.788</u>	<u>7.112.365</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.890.788</u>	<u>7.112.365</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.199	67.814
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.581.139	516.820
Tilgodehavender i alt	<u>1.625.338</u>	<u>584.634</u>
Likvide beholdninger	<u>267.897</u>	<u>1.432.859</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.893.235</u>	<u>2.017.493</u>
Aktiver i alt	<u>8.784.023</u>	<u>9.129.858</u>

Balance 30. juni

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.700.000	1.700.000
Reserve for opskrivninger	2.750.036	2.750.036
Overført resultat	0	316.341
Foreslået udbytte for regnskabsåret	444.756	0
Egenkapital i alt	<u>4.894.792</u>	<u>4.766.377</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.302.142	1.305.383
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.302.142</u>	<u>1.305.383</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.210.663	2.286.975
7 Deposita	145.938	145.938
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.356.601</u>	<u>2.432.913</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	108.000	108.736
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.093	21.604
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	352.289
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	1.790
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	40.414	61.949
Anden gæld	62.981	78.817
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>230.488</u>	<u>625.185</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.587.089</u>	<u>3.058.098</u>
Passiver i alt	<u>8.784.023</u>	<u>9.129.858</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for op- skrivninger kr.	Overført resul- tat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2022	1.700.000	2.750.036	316.341	0	4.766.377
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-316.341	444.756	128.415
	1.700.000	2.750.036	0	444.756	4.894.792

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	217.561	217.561
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.016	4.016
	221.577	221.577
2. Andre finansielle indtægter		
Renter, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	284
Gevinst på værdipapirer, der er omsætningsaktiver	0	101.413
	0	101.697
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	40.414	61.949
Årets regulering af udskudt skat	-3.241	-296
	37.173	61.653

Noter

4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. juli 2022	7.619.125	7.619.125
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. juni 2023	7.619.125	7.619.125
Opskrivninger 1. juli 2022	3.365.453	3.365.453
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger 30. juni 2023	3.365.453	3.365.453
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-3.882.423	-3.664.862
Årets afskrivninger	-217.561	-217.561
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	-4.099.984	-3.882.423
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	6.884.594	7.102.155

Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2022	104.974	104.974
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. juni 2023	104.974	104.974
Opskrivninger 1. juli 2022	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger 30. juni 2023	0	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-94.764	-90.748
Årets afskrivninger	-4.016	-4.016
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	-98.780	-94.764
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	6.194	10.210

Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.318.663	2.395.711
Heraf forfalder inden for 1 år	-108.000	-108.736
	<u>2.210.663</u>	<u>2.286.975</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.670.663</u>	<u>1.870.343</u>
7. Deposita		
Deposita i alt	145.938	145.938
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>145.938</u>	<u>145.938</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.395 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 6.885 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Strøby Holding A/S, CVR-nr. 26271738, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tom Andersen Erhvervsjendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms. Nettoomsætningen måles til dagsværdi af det aftale vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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.”

Tom Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fbaf51cd-0a21-4bbc-8d07-600d1611a656

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-11-25 09:02:09 UTC



Tom Andersen

Direktør og dirigent

Serienummer: fbaf51cd-0a21-4bbc-8d07-600d1611a656

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-11-25 09:02:09 UTC



Birgit Jensine Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 928b1557-aa3f-4f3a-bd86-d03dcca4f1e3

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-11-26 18:16:07 UTC



Kenneth Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d6e6575e-dacc-40eb-8627-217c94580667

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-11-29 10:19:00 UTC



Jan Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4026f755-996d-479a-aea0-ec86edfbaa4c

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-11-30 14:33:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: NTEG1-5TJ8X-3WINH-CGSAE-J6K4J-4TPCJ

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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**