

**Årsrapport for perioden
1. juli 2021 til 30. juni 2022**

**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 26. oktober 2022

Tom Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	7
Balance pr. 30. juni 2022	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Tom Andersen Erhvervsvejendomme 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 25. oktober 2022

Direktion

Tom Andersen
direktør

Bestyrelse

Tom Andersen

Birgit Jensine Andersen

Kenneth Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København Ø, den 25. oktober 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 2021/22 udviser et overskud på kr. 218.593, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.766.377.

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.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		441.680	1.405.593
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-221.577</u>	<u>-221.577</u>
Resultat før finansielle poster		220.103	1.184.016
Finansielle indtægter	3	112.719	28.550
Finansielle omkostninger		<u>-52.576</u>	<u>-44.775</u>
Resultat før skat		280.246	1.167.791
Skat af årets resultat	4	<u>-61.653</u>	<u>-250.820</u>
Årets resultat		<u>218.593</u>	<u>916.971</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	1.300.000
Overført resultat		<u>218.593</u>	<u>-383.029</u>
		<u>218.593</u>	<u>916.971</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.102.155	7.319.716
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.210	14.226
Materielle anlægsaktiver	5	7.112.365	7.333.942
Anlægsaktiver i alt		7.112.365	7.333.942
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		67.814	12.306
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		516.820	1.268.880
Andre tilgodehavender		0	7.282
Tilgodehavender		584.634	1.288.468
Likvide beholdninger		1.432.859	1.401.061
Omsætningsaktiver i alt		2.017.493	2.689.529
Aktiver i alt		9.129.858	10.023.471

Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.700.000	1.700.000
Reserve for opskrivninger		2.750.036	2.625.053
Overført resultat		316.341	222.732
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.300.000
Egenkapital	6	4.766.377	5.847.785
Hensættelse til udskudt skat		1.305.383	1.305.679
Hensatte forpligtelser i alt		1.305.383	1.305.679
Gæld til realkreditinstitutter		2.286.975	2.253.229
Deposita		145.938	130.938
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.432.913	2.384.167
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	108.736	221.088
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.188	67.341
Gæld til tilknyttede virksomheder		352.289	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.790	8.952
Skyldigt sambeskatningsbidrag		61.949	170.915
Anden gæld		94.233	17.544
Kortfristede gældsforpligtelser		625.185	485.840
Gældsforpligtelser i alt		3.058.098	2.870.007
Passiver i alt		9.129.858	10.023.471
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	1.700.000	2.750.036	97.748	1.300.000	5.847.784
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.300.000	-1.300.000
Årets resultat	0	0	218.593	0	218.593
Egenkapital 30. juni 2022	1.700.000	2.750.036	316.341	0	4.766.377

Noter

1 Personalemkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

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

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>221.577</u>	<u>221.577</u>
	<u>221.577</u>	<u>221.577</u>

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11.022	28.550
Andre finansielle indtægter	284	0
Kursreguleringer	<u>101.413</u>	<u>0</u>
	<u>112.719</u>	<u>28.550</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	61.949	170.915
Årets udskudte skat	<u>-296</u>	<u>79.905</u>
	<u>61.653</u>	<u>250.820</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2021	7.619.125	104.974
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. juni 2022	<u>7.619.125</u>	<u>104.974</u>
Opskrivninger 1. juli 2021	3.365.453	0
Årets opskrivninger	0	0
Opskrivninger 30. juni 2022	<u>3.365.453</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	3.664.862	90.748
Årets afskrivninger	217.561	4.016
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>3.882.423</u>	<u>94.764</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>7.102.155</u>	<u>10.210</u>

6 Egenkapital

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

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.474.317	2.395.711	108.736	1.870.343
Deposita	0	145.938	0	0
	<u>2.474.317</u>	<u>2.541.649</u>	<u>108.736</u>	<u>1.870.343</u>

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, 2.395 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 7.102 t.kr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 3.000 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 1A
4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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. 31.000 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Likvide beholdninger

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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. Udskudt skat 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.

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.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tom Andersen

Direktør

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-10-30 17:12:10 UTC



Tom Andersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-10-30 17:12:10 UTC



Kenneth Andersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-11-02 09:58:58 UTC



Birgit Jensine Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dabd4e40-be5f-48a4-9697-5a32eae0eb42

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-11-02 18:14:57 UTC



Jan Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:79355313-RID:64386690

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-11-03 08:06:58 UTC



Tom Andersen

Dirigent

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-11-03 11:26:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: 60QJ8-3ATLE-POY7N-LFFAC-P733M-A2304

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 tidsstemplet 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/validate>