

Tom Andersen Erhvervsejendomme A/S

Snedkervej 1A, 4600 Køge

CVR-nr. 83 43 19 11

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2025.

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 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Tom Andersen Erhvervsejendomme 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 17. december 2025

Direktion

Tom Andersen
Direktør

Bestyrelse

Tom Andersen

Kenneth Andersen

Birgit Jensine Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Tom Andersen Erhvervsjendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Tom Andersen Erhvervsjendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 revisoreres 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 17. december 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Emil Odfeldt

statsautoriseret revisor
mne50608

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 Lautrupsgade 11 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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 381 t.kr. mod 429 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -106 t.kr. mod 74 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som værende utilfredsstillende.

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>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste	380.602	428.657
1 Personaleomkostninger	-274.502	-92.500
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-208.537	-221.577
Driftsresultat	-102.437	114.580
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	40.426	48.992
Andre finansielle indtægter	759	76
Øvrige finansielle omkostninger	-73.947	-68.061
Resultat før skat	-135.199	95.587
Skat af årets resultat	28.881	-21.165
Årets resultat	-106.318	74.422
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	74.422
Disponeret fra overført resultat	-106.318	0
Disponeret i alt	-106.318	74.422

Balance 30. juni**Aktiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	6.460.674	6.667.033
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2.178
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.460.674</u>	<u>6.669.211</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.460.674</u>	<u>6.669.211</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	60.120	62.964
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.416.874	1.310.633
Andre tilgodehavender	296	0
Periodeafgrænsningsposter	0	6.132
Tilgodehavender i alt	<u>1.477.290</u>	<u>1.379.729</u>
Likvide beholdninger	<u>179.327</u>	<u>282.783</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.656.617</u>	<u>1.662.512</u>
Aktiver i alt	<u>8.117.291</u>	<u>8.331.723</u>

Balance 30. juni**Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.700.000	1.700.000
Reserve for opskrivninger	0	2.750.036
Overført resultat	2.718.140	74.422
Egenkapital i alt	4.418.140	4.524.458
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.256.674	1.298.887
Hensatte forpligtelser i alt	1.256.674	1.298.887
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.991.280	2.100.448
5 Deposita	145.938	145.938
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.137.218	2.246.386
Kortfristet del af langfristet gæld	108.000	108.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.403	50.723
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.046	26.373
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	15.906	24.420
Anden gæld	136.904	52.476
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	305.259	261.992
Gældsforpligtelser i alt	2.442.477	2.508.378
Passiver i alt	8.117.291	8.331.723

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedska- pital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli 2024	1.700.000	2.824.458	4.524.458
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-106.318</u>	<u>-106.318</u>
	<u>1.700.000</u>	<u>2.718.140</u>	<u>4.418.140</u>

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>274.502</u>	<u>92.500</u>
	<u>274.502</u>	<u>92.500</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2024	<u>10.984.578</u>	<u>7.619.125</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>10.984.578</u>	<u>7.619.125</u>
Opskrivninger 1. juli 2024	<u>0</u>	<u>3.365.453</u>
Opskrivninger 30. juni 2025	<u>0</u>	<u>3.365.453</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	-4.317.545	-4.099.984
Årets afskrivninger	<u>-206.359</u>	<u>-217.561</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>-4.523.904</u>	<u>-4.317.545</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>6.460.674</u>	<u>6.667.033</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2024	<u>104.974</u>	<u>104.974</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>104.974</u>	<u>104.974</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	-102.796	-98.780
Årets afskrivninger	<u>-2.178</u>	<u>-4.016</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>-104.974</u>	<u>-102.796</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>0</u>	<u>2.178</u>

Noter

	30/6 2025 kr.	30/6 2024 kr.
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.099.280	2.208.448
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-108.000</u>	<u>-108.000</u>
	<u>1.991.280</u>	<u>2.100.448</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.451.280</u>	<u>1.562.663</u>
5. 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>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.099 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 6.460 t.kr.		
7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
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 har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 salg, administration, lokaler og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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, 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 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 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.