



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

EJENDOMSELSKABET TOMSGÅRDSVEJ 32 A/S

CVR NR 11 30 23 94

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 29/5 2013

CARSTEN HATTENS
Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4-5
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	10
Balance pr. 31. december 2012	11-12
Noter	13-15

Selskab

Ejendomsselskabet Tomsgårdsvej 32 A/S
Lemchesvej 34
2900 Hellerup

CVR-nummer 11 30 23 94

23. regnskabsår

Hjemsted: Hellerup

Direktion

Carsten Hattens

Bestyrelse

Liise Hattens

Carsten Hattens

Henrik Hattens

Charlotte Dew-Hattens

Revision

INFO:REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg

Flemming Andreasen, statsautoriseret revisor
Martin Hansen, Revisor, Cand.merc.aud.

Hovedaktivitet

Ejendomsselskabet Tomsgårdsvej 32 A/S' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har i regnskabsåret valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende måling af selskabets investeringsejendomme. Selskabets regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme ændres fra måling til kostpris til måling til dagsværdi. Ændringen er foretaget for at følge koncernens regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme. Som følge heraf ændres selskabets måling af realkreditgældsforpligtelser ligeledes til dagsværdi.

Nedenstående er oplyst hvordan praksisændringen har indvirket på egenkapitalen pr. 1. januar 2012, samt indvirkningen på årets resultat i forhold til resultatet opgjort efter den tidligere praksis.

Selskabets egenkapital pr. 1. januar 2012 er påvirket med kr. 0. Årets resultat før skat er påvirket positivt med kr. 1.938.805. Skat af årets resultat er påvirket med kr. 484.701 som indregnes som udskudt skat.

Praksisændringen er indregnet i året og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis, jf. anvendt regnskabspraksis, har ledelsen foretaget regnskabsmæssige skøn for så vidt angår dagsværdireguleringen af investeringsejendommen, hvilket har haft en betydelig indflydelse på regnskabsafregningen. Ændring heri kan påvirke selskabets resultat og finansielle stilling.

Selskabets måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder flere elementer der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold, herunder afkastprocent, regulering til markedsleje samt korrektioner til dagsværdi.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et positivt resultat. Resultatet har indfriet ledelsens forventninger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2012.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Tomsgårdsvej 32 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Hellerup, den 1. maj 2013

I direktionen


Carsten Hattens

I bestyrelsen


Liise Hattens
Formand


Carsten Hattens


Charlotte Dew-Hattens


Henrik Hattens

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tomsgårdsvej 32 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tomsgårdsvej 32 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

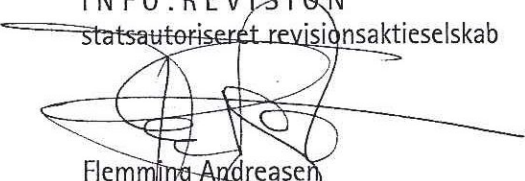
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 1. maj 2013

INFO:REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab



Flemming Andreasen
Statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at udarbejde enkelte noter i henhold til årsregnskabslovens regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

ÆNDRING AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabets ledelse har i regnskabsåret valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende måling af selskabets investeringsejendom. Selskabets regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme ændres fra måling til kostpris til måling til dagsværdi. Ændringen er foretaget for at følge koncernens regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme. Som følge heraf ændres selskabets måling af realkreditgældsforpligtelser ligeledes til dagsværdi.

Nedenstående er oplyst hvordan praksisændringen har indvirket på egenkapitalen pr. 1. januar 2012, samt indvirkningen på årets resultat i forhold til resultatet opgjort efter den tidligere praksis.

Selskabets egenkapital pr. 1. januar 2012 er påvirket med kr. 0. Årets resultat før skat er påvirket positivt med kr. 1.938.805. Skat af årets resultat er påvirket med kr. 484.701 som indregnes som udskudt skat.

Praksisændringen er indregnet i året og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING, FORTSAT

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har valgt at sammendrage posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne kunderabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 25% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med Børnenes Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabet anvender acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er medtaget i posten skat af årets resultat.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmetode, jf. afsnittet "Regnskabsmæssige skøn". Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under nettoværdiregulering ejendomme og prioritetsgæld.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af investeringsejendomme til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse.

Småanskaffelser under kr. 12.300 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter er indregnet til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

REGNSKABSMÆSSIGE SKØN

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis, har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige skøn, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

Dagsværdiregulering investeringsejendomme

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringen føres over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens driftsresultat, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet p.t. anser som mest velegnet til værdiansættelsen.

Den af selskabet anvendte model har følgende hovedelementer:

+	Årlige lejeindtægter
+/-	Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
-	Driftsomkostninger
-	Indvendig og udvendig vedligeholdelse
-	Administration
=	Nettoresultat (sum af ovenstående)
/	Afkastprocent
=	Dagsværdi

Afkast procent

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes af flere faktorer, hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav til ejendommen.

Afkastprocenten fastsættes af selskabet på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed. For konstatering af udviklingen i markedsforholdene anvender selskabet blandt andet løbende analyserapporter fra anerkendte ejendomsrådgivere m.fl. og selskabets øvrige observationer på ejendomsmarkedet samt den enkelte ejendoms forhold danner grundlaget for fastsættelse af en afkastprocent for hver enkelt ejendom.

Nedenstående vises fordelingen af afkastprocenter efter ejendommenes beliggenhed:

<u>Beliggenhed</u>	<u>Interval for afkastprocent</u>
Ydre centrale København	6,50%

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
BRUTTOFORTJENESTE	614.329	605.451
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
INDTJENINGSBIDRAG	614.329	605.451
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	614.329	605.451
Nettoværdiregulering ejendomme og prioritetsgæld	1.938.805	0
2 Andre finansielle indtægter	51.987	49.453
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-307.728</u>	<u>-281.456</u>
RESULTAT FØR SKAT	2.297.393	373.448
4 Skat af årets resultat	<u>-594.931</u>	<u>-93.362</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.702.462</u></u>	<u><u>280.086</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	1.702.462	280.086
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ARETS RESULTAT	<u><u>1.702.462</u></u>	<u><u>280.086</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
5 Investeringsejendomme	<u>8.000.000</u>	<u>5.978.864</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>8.000.000</u>	<u>5.978.864</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>8.000.000</u>	<u>5.978.864</u>
Tilgodehavende leje	0	333
Andre tilgodehavender	<u>939.115</u>	<u>878.398</u>
TILGODEHAVENDER	<u>939.115</u>	<u>878.731</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>473.953</u>	<u>130.400</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.413.068</u>	<u>1.009.131</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>9.413.068</u></u>	<u><u>6.987.995</u></u>

<u>Note</u>		<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført overskud	2.527.836	825.374
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
7	EGENKAPITAL	<u>3.027.836</u>	<u>1.325.374</u>
4	Hensættelser til udskudt skat	<u>569.401</u>	<u>63.273</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>569.401</u>	<u>63.273</u>
	Depositum	375.278	373.151
8	Prioritetsgæld	<u>2.915.375</u>	<u>2.872.074</u>
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.290.653</u>	<u>3.245.225</u>
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	77.500	75.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.405	50.287
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	27.012	25.462
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.151.888	2.010.795
4	Selskabsskat	88.803	83.001
	Anden gæld	<u>127.570</u>	<u>109.578</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>2.525.178</u>	<u>2.354.123</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>6.385.232</u>	<u>5.662.621</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>9.413.068</u></u>	<u><u>6.987.995</u></u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Ejerforhold		

1 Personalemkostninger

Selskabet har ingen ansatte. Selskabets direktør er ulønnet.

<u>2 Andre finansielle indtægter</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Renteindtægter i øvrigt	<u>51.987</u>	<u>49.453</u>
I ALT	<u><u>51.987</u></u>	<u><u>49.453</u></u>

<u>3 Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	120.191	129.793
Renteomkostninger i øvrigt	<u>187.537</u>	<u>151.663</u>
I ALT	<u><u>307.728</u></u>	<u><u>281.456</u></u>

<u>4 Selskabsskat og udskudt skat</u>	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>	<u>2011</u>
Skyldig pr. 1/1 2012	83.001	63.273		
Skat af periodens resultat	88.803	506.128	594.931	93.362
Refusion sambeskatning			0	0
Overf. administrationselskab	<u>-83.001</u>			
SKYLDIG PR. 31/12 2012	<u><u>88.803</u></u>	<u><u>569.401</u></u>		
SKAT AF ARETS RESULTAT			<u><u>594.931</u></u>	<u><u>93.362</u></u>

5	Investeringsejendomme	31/12 2012	31/12 2011
	Kostpris pr. 1/1 2012	5.978.864	5.978.864
	Tilgang i året	0	0
	Afgang i året	0	0
	KOSTPRIS PR. 31/12 2012	5.978.864	5.978.864
	Opskrivninger pr. 1/1 2012	0	0
	Opskrivninger i året	2.021.136	0
	Opskrivninger, afgang i året	0	0
	OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2012	2.021.136	0
	Af- nedskrivninger pr. 1/1 2012	0	0
	Afskrivninger i året	0	0
	Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0
	Af- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2012	0	0
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2012	8.000.000	5.978.864
	Den offentlige kontantværdi af grunde og bygninger udgør pr. 1. oktober 2012	6.900.000	6.900.000
6	Virksomhedskapital	31/12 2012	31/12 2011
	Kapitalandele (aktier) 50 stk. a kr. 10.000	500.000	500.000
	I ALT	500.000	500.000

7 Egenkapital	31/12 2012	31/12 2011
Virksomhedskapital pr. 31/12 2012	500.000	500.000
Overført resultat pr. 1/1 2012	825.374	545.288
Overført af årets resultat	1.702.462	280.086
Overført overskud pr. 31/12 2012	2.527.836	825.374
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2012	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2012	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2012	3.027.836	1.325.374

8 Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.992.875	77.500	2.592.875
I ALT	2.992.875	77.500	2.592.875

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet tabskontokautiøn overfor kreditinstitut på i alt kr. 787.082.

Realkreditpantebrev, nom. kr. 3.421.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 8.000.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

10 Ejerforhold

Følgende aktionærer er omfattet af Selskabslovens § 55:

Børnenes Holding ApS, Gentofte