



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

EJENDOMSSELSKABET TOMSGÅRDSVEJ 32 A/S

CVR NR 11 30 23 94

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 26/5 2014

CARSTEN HATTENS
Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4-5
Årsregnskabet Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	10
Balance pr. 31. december 2013	11-12
Noter	13-16

Selskab

Ejendomsselskabet Tomsgårdsvej 32 A/S
Lemchesvej 34
2900 Hellerup

CVR-nummer 11 30 23 94

24. 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.

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 regnskabsafreggelsen. 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 2013.

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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Hellerup, den 1. maj 2014

I direktionen



Carsten Hattens

I bestyrelsen



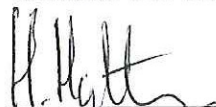
Liise Hattens
Formand



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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2014

~~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.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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 nominal 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 gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 24,5% 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 nominal 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 ejendomsmæglere 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>2013</u>	<u>2012</u>
BRUTTOFORTJENESTE	624.754	614.329
1 Personalemkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
INDTJENINGSBIDRAG	624.754	614.329
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	624.754	614.329
Nettoværdiregulering ejendomme og prioritetsgæld	5.245	1.938.805
2 Andre finansielle indtægter	49.717	51.987
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-249.194</u>	<u>-307.728</u>
RESULTAT FØR SKAT	430.522	2.297.393
4 Skat af årets resultat	<u>-94.716</u>	<u>-594.931</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>335.806</u></u>	<u><u>1.702.462</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	335.806	1.702.462
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ARETS RESULTAT	<u><u>335.806</u></u>	<u><u>1.702.462</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5 Investeringsejendomme	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
Andre tilgodehavender	<u>1.001.143</u>	<u>939.115</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.001.143</u>	<u>939.115</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>160.087</u>	<u>473.953</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.161.230</u>	<u>1.413.068</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>9.161.230</u></u>	<u><u>9.413.068</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>	
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført overskud	2.863.642	2.527.836
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
7	EGENKAPITAL	3.363.642	3.027.836
4	Hensættelser til udskudt skat	568.591	569.401
	HENSATTE FORPLIGTELSE	568.591	569.401
8	Depositum	388.800	375.278
	Prioritetsgæld	2.824.835	2.915.375
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	3.213.635	3.290.653
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	83.135	77.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.125	52.405
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	27.822	27.012
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.613.019	2.151.888
4	Selskabsskat	95.526	88.803
	Anden gæld	141.735	127.570
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	2.015.362	2.525.178
	GÆLDSFORPLIGTELSE	5.797.588	6.385.232
	PASSIVER I ALT	9.161.230	9.413.068
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Ejerforhold		

1 Personalemkostninger

Selskabet har ingen ansatte. Selskabets direktør er ulønnet.

<u>2 Andre finansielle indtægter</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Renteindtægter i øvrigt	<u>49.717</u>	<u>51.987</u>
I ALT	<u><u>49.717</u></u>	<u><u>51.987</u></u>

<u>3 Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	105.329	120.191
Renteomkostninger i øvrigt	<u>143.865</u>	<u>187.537</u>
I ALT	<u><u>249.194</u></u>	<u><u>307.728</u></u>

<u>4 Selskabsskat og udskudt skat</u>	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>	<u>2012</u>
Skyldig pr. 1/1 2013	88.803	569.401		
Skat af periodens resultat	95.526	-810	94.716	594.931
Refusion sambeskatning			0	0
Overf. administrationselskab	<u>-88.803</u>			
SKYLDIG PR. 31/12 2013	<u><u>95.526</u></u>	<u><u>568.591</u></u>		
SKAT AF ARETS RESULTAT			<u><u>94.716</u></u>	<u><u>594.931</u></u>

5	Investeringsejendomme	31/12 2013	31/12 2012
	Kostpris pr. 1/1 2013	5.978.864	5.978.864
	Tilgang i året	0	0
	Afgang i året	0	0
	KOSTPRIS PR. 31/12 2013	5.978.864	5.978.864
	Opskrivninger pr. 1/1 2013	2.021.136	0
	Opskrivninger i året	0	2.021.136
	Opskrivninger, afgang i året	0	0
	OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2013	2.021.136	2.021.136
	Af- nedskrivninger pr. 1/1 2013	0	0
	Afskrivninger i året	0	0
	Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0
	AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2013	0	0
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2013	8.000.000	8.000.000
	Den offentlige kontantværdi af grunde og bygninger udgør pr. 1. oktober 2013	6.900.000	6.900.000
6	Virksomhedskapital	31/12 2013	31/12 2012
	Kapitalandele (aktier) 50 stk. a kr. 10.000	500.000	500.000
	I ALT	500.000	500.000

7 Egenkapital	31/12 2013	31/12 2012
Virksomhedskapital pr. 31/12 2013	500.000	500.000
Overført resultat pr. 1/1 2013	2.527.836	825.374
Overført af årets resultat	335.806	1.702.462
Overført overskud pr. 31/12 2013	2.863.642	2.527.836
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2013	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2013	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2013	3.363.642	3.027.836

8 Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.907.970	83.135	2.377.315
I ALT	2.907.970	83.135	2.377.315

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter.

10 Pantsætninger og
sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet tabskontokautiion overfor kreditinstitut på i alt kr. 765.910.

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.

11 Ejerforhold

Følgende aktionærer er omfattet af Selskabslovens § 55:

Børmenes Holding ApS, Gentofte