

## **Ejendomsselskabet Tomsbo ApS**

Skovparken 30  
2990 Nivå

CVR-nr. 15 83 81 16



### **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. marts 2017

---

Carsten Ralf Petersen  
Dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Tomsbo ApS  
Skovparken 30  
2990 Nivå

CVR-nr.: 15 83 81 16  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 9. december 1975  
Hjemsted: Fredensborg

### Bestyrelse

Lisbet Judith Meadows  
Carsten Ralf Petersen

### Direktion

Carsten Ralf Petersen, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Tomsbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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.

Nivå, den 23. marts 2017

### Direktion



Carsten Ralf Petersen  
direktør

### Bestyrelse



Lisbet Judith Meadows



Carsten Ralf Petersen

## **Den uafhængige revisors reviewerklæring**

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tomsbo ApS***

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tomsbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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**

Vor ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af regnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 23. marts 2017

**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer*  
CVR-nr. 54 87 99 11



Torben Fritzbøger  
registreret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har tidligere bestået i drift af udlejningsejendommen Frederikssundsvej 90A og B.

Selskabet har i regnskabsåret 2016 afhændet selskabets ejendom beliggende på Frederikssundsvej 90A og B.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 15.370.127, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 18.389.496.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tomsbo ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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

### Bruttoresultat

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

### Nettoomsætning

Indtægter ved ejendomsudlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre tilgodehavender måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv.

Hensatte forpligtelser måles til dagsværdi.

Forpligtigelse i relation til boligreguleringslovens §18b med deraf følgende indbetalingspligt til Grundejerens Investeringsfond optages under hensættelser. Udgiftsførelsen omfatter årets hensættelse med fradrag af faktiske vedligeholdelsesomkostninger, i det omfang de oversiger hensættelse i henhold til boligreguleringslovens §18.

Vedligeholdelsespligten i henhold til boligreguleringslovens §18 oplyses i note til årsrapporten.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>19.537.195</b>	<b>636.581</b>
Personaleomkostninger	1	-57.422	-158.320
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>19.479.773</b>	<b>478.261</b>
Finansielle indtægter		84.369	202.170
Finansielle omkostninger		-189.619	-142.367
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.374.523</b>	<b>538.064</b>
Skat af årets resultat	2	-4.004.396	-128.590
<b>Årets resultat</b>		<b>15.370.127</b>	<b>409.474</b>
Foreslået udbytte		703.400	101.200
Overført resultat		14.666.727	308.274
		<b>15.370.127</b>	<b>409.474</b>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		0	7.296.194
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>7.296.194</b>
Andre tilgodehavender		1.972.430	1.790.928
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.972.430</b>	<b>1.790.928</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.972.430</b>	<b>9.087.122</b>
Andre tilgodehavender		0	33.525
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>33.525</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.945.142</b>	<b>1.183.337</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>23.945.142</b>	<b>1.216.862</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>25.917.572</b>	<b>10.303.984</b>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	1.406.310
Overført resultat		17.561.096	2.894.369
Foreslået udbytte for regnskabsåret		703.400	101.200
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>18.389.496</b>	<b>4.526.879</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	588.539
Andre hensættelser	5	1.972.430	2.416.891
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.972.430</b>	<b>3.005.430</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.790.009
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>1.790.009</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	231.108
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.042	82.477
Selskabsskat		4.211.965	13.594
Anden gæld		1.286.639	654.487
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.555.646</b>	<b>981.666</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.555.646</b>	<b>2.771.675</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>25.917.572</b>	<b>10.303.984</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	56.041	156.425
Andre omkostninger til social sikring	1.381	1.438
Andre personaleomkostninger	0	457
	<b>57.422</b>	<b>158.320</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.301.965	128.594
Årets udskudte skat	-297.569	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-4
	<b>4.004.396</b>	<b>128.590</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2016		5.973.605
Afgang i årets løb		-5.973.605
Kostpris 31. december 2016		0
Opskrivninger 1. januar 2016		1.322.589
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver		-1.322.589
Opskrivninger 31. december 2016		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	1.406.310	2.894.369	101.200	4.526.879
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.406.310	0	0	-1.406.310
Årets resultat	0	0	14.666.727	703.400	15.370.127
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>17.561.096</b>	<b>703.400</b>	<b>18.389.496</b>



## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>5 Andre hensættelser</b>		
Hensat til indvendig vedligeholdelse	0	561.482
Hensat til ekstra vedligeholdelse §18	1.972.430	1.855.409
<b>Saldo ultimo 31. december 2016</b>	<b>1.972.430</b>	<b>2.416.891</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.021.117	0	0	0
	<b>2.021.117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.