



Registreret revisionspartnerselskab  
Mynstersvej 5, 4  
1827 Frederiksberg C  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
Telefax: +45 70 14 14 88  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## **Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS**

Thomas Laubs Gade 10, 2. th  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34 59 25 00

### **Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2016.

---

John Steen Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet .....	3
Selskabsoplysninger .....	4
Anvendt regnskabspraxis.....	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december .....	7
Balance 31. december .....	8
Noter.....	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 9. marts 2016

**Direktionen**

John Steen Petersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

## Til kapitalejeren i Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg C, den 9. marts 2016

## Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771177

Sune Bacher Nielsen  
Partner, registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS  
Thomas Laubs Gade 10, 2. th  
2100 København Ø

CVR-nummer: 34 59 25 00  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

John Steen Petersen

### Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen  
Registreret revisionspartnerselskab  
Mynstersvej 5, 4.  
1827 Frederiksberg C

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter husleje opkrævet vedrørende regnskabsåret. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger omfatter de til ejendommen direkte henførbare driftsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 4,5% baseret på ejendommens type, beliggenhed og stand.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi, dog måles gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Note	<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>40.110</b>	<b>75</b>
1	Personaleomkostninger	50.600	19
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-31.249	28
	<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>20.759</b>	<b>28</b>
	Andre finansielle omkostninger	250.717	203
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-229.958</b>	<b>-174</b>
	Skat af årets resultat	-50.591	-32
	<b>Årets resultat</b>	<b>-179.367</b>	<b>-142</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført fra tidligere år	4.642.913	4.883
	Årets resultat	-179.367	-142
	<b>Til disposition</b>	<b>4.463.546</b>	<b>4.741</b>
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	98
	Overført til næste år	4.362.346	4.643
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.463.546</b>	<b>4.741</b>



Note	Balance 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
3	Investeringsejendom	14.800.000	14.800
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.800.000</b>	<b>14.800</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.800.000</b>	<b>14.800</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.481	31
	Andre tilgodehavender	12.088	8
	Periodeafgrænsningsposter	0	10
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>42.569</b>	<b>49</b>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	560.035	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>560.035</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>200.344</b>	<b>98</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>802.948</b>	<b>147</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.602.948</b>	<b>14.947</b>

Note	Balance 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	4.362.346	4.643
	Foreslået udbytte	101.200	98
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.543.546</b>	<b>4.821</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelse til udskudt skat	2.425.497	2.476
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.425.497</b>	<b>2.476</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.616.659	5.721
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	982
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	211.031	220
	Anden gæld	262.074	201
	Kortfristet del af langfristet gæld	-74.400	-82
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.015.364</b>	<b>7.042</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristet gæld	74.400	82
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	167.183	148
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.118	80
	Anden gæld	323.840	297
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>618.541</b>	<b>607</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.633.905</b>	<b>7.649</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.602.948</b>	<b>14.947</b>
7	Selskabets væsentligste aktiviteter		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter m.v.		

<b>Noter</b>		2015	2014		
		DKK	1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>				
	Lønninger	50.600	19		
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>50.600</b>	<b>19</b>		
<b>2</b>	<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>				
	Dagsværdireg. af gæld	-31.249	28		
	<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b>-31.249</b>	<b>28</b>		
<b>3</b>	<b>Investeringsejendom</b>				
	Anskaffelsessum, primo	14.400.000	14.400		
	Opskrivning, primo	400.000	400		
	<b>Investeringsejendom i alt</b>	<b>14.800.000</b>	<b>14.800</b>		
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
		<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte</b>	
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Saldo primo	80.000	4.642.913	98.400	4.821.313
	Udbetalt udbytte	0	0	-98.400	-98.400
	Årets resultat	0	-280.567	101.200	-179.367
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>4.362.346</b>	<b>101.200</b>	<b>4.543.546</b>
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 7.224.				
<b>6</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>				
	Kortfristet del af prioritetsgæld		74.400		0
	Kortfristet del af andre kreditinstitutter		0		82
	<b>Kortfristet del af langfristet gæld i alt</b>		<b>74.400</b>		<b>82</b>

<b>Noter</b>	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

---

**7 Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at udleje ejendomme til beboelse.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst pantebreve TDKK 7.666 med pant i ejendommen, restgælden udgør pr. 31. december TDKK 7.617. Ejendommen er i årsrapporten indregnet til TDKK 14.800.

**9 Eventualposter m.v.**

Ingen.

# PENNEO

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

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

## John Steen Petersen

direktør

På vegne af: Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-364248412499

IP: 62.44.135.199

12-05-2016 kl. 11:22:16 UTC

NEM ID 

## Sune Bacher

registreret revisor

På vegne af: REVISION OG RÅDGIVNINGSGRUPPEN REGISTRERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:33771177-RID:65775918

IP: 194.150.115.5

12-05-2016 kl. 11:39:28 UTC

NEM ID 

## John Steen Petersen

dirigent

På vegne af: Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-364248412499

IP: 62.44.135.199

12-05-2016 kl. 11:54:49 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 33455-AJQG6-QSNOE-4I230-S15YD-DKEPX

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](mailto: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>