



Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringsvedvej 61, 4300 Holbæk  
Mynstervej 5, 4., 1827 Frederiksberg C  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
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 for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019



John Steen Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                                    | 6  |
| Ledelsesberetning   | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis                                  | 8  |
| Resultatopgørelse   | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 31. maj 2019

Direktion

  
John Steen Petersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til

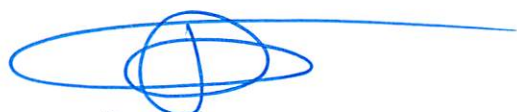
## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

årsregnskabsloven.

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

Frederiksberg C, den 31. maj 2019

**Revision & Rådgivningsgruppen**  
**Registreret revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771177



Sune Bacher  
Partner, registreret revisor  
mne34094

## Virksomhedsoplysninger

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>    | Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS<br>Thomas Laubs Gade 10, 2. th<br>2100 København Ø   |
| <b>CVR-nr.</b>         | 34 59 25 00  |
| <b>Regnskabsår</b>     | 1. januar 2018 - 31. december 2018   |
| <b>Direktion</b>       | John Steen Petersen  |
| <b>Revisor</b>         | Revision & Rådgivningsgruppen<br>Registreret revisionspartnerselskab<br>Mynstersvej 5,4<br>1827 Frederiksberg C<br>CVR-nr.: 33771177 |
| <b>Kontaktpersoner</b> | Sune Bacher  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udleje ejendomme til beboelse.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Lejeindtægter fratrukket omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Nettoomsætning

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

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

Andre personaleomkostninger indregnes under som en særskilt post under personaleomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendommen

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme, samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

#### 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende 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 til 4,5% baseret på ejendommens type, beliggenhed og stand.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som en del af værdiregulering i investeringsaktiver.

#### Tilgodehavender

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### 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. 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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2018<br>kr.    | 2017<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>309.995</b> | <b>358.680</b> |
| Personaleomkostninger                        | 1    | -131.154       | -131.161       |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver |      | 180.000        | 0              |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>358.841</b> | <b>227.519</b> |
| Finansielle omkostninger                     |      | -185.611       | -171.719       |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>173.230</b> | <b>55.800</b>  |
| Skat af årets resultat                       | 2    | -49.532        | -12.279        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>123.698</b> | <b>43.521</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |                |
| Overført resultat                            |      | 123.698        | 43.521         |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>123.698</b> | <b>43.521</b>  |

## Balance 31. december 2018

|                                      | Note | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                       |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                | 3    | <u>15.300.000</u> | <u>15.120.000</u> |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>      |      | <u>15.300.000</u> | <u>15.120.000</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                 |      | <u>15.300.000</u> | <u>15.120.000</u> |
| Andre tilgodehavender                |      | <u>332.574</u>    | <u>725.124</u>    |
| <b>Tilgodehavender</b>               |      | <u>332.574</u>    | <u>725.124</u>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele  |      | <u>375.708</u>    | <u>386.183</u>    |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b> |      | <u>375.708</u>    | <u>386.183</u>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>          |      | <u>272.522</u>    | <u>100.340</u>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>             |      | <u>980.804</u>    | <u>1.211.647</u>  |
| <b>Aktiver</b>                       |      | <u>16.280.804</u> | <u>16.331.647</u> |

## Balance 31. december 2018

|  | Note | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 80.000            | 80.000            |
| Overført resultat                                  |      | 4.598.891         | 4.475.193         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>4.678.891</b>  | <b>4.555.193</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                      |      | 2.506.858         | 2.457.326         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>2.506.858</b>  | <b>2.457.326</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter                         |      | 6.835.797         | 7.070.742         |
| Anden gæld   |      | 1.060.503         | 1.016.936         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>7.896.300</b>  | <b>8.087.678</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 237.500           | 235.400           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |      | 452.441           | 462.743           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 76.135            | 63.545            |
| Anden gæld   |      | 432.679           | 469.762           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>1.198.755</b>  | <b>1.231.450</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>9.095.055</b>  | <b>9.319.128</b>  |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>16.280.804</b> | <b>16.331.647</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 5    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 6    |                   |                   |

## Noter

|   | 2018                  | 2017                     |                       |
|---|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>            |                       |                          |                       |
| Lønninger                                 | 131.154               | 131.161                  |                       |
|   | <u>131.154</u>        | <u>131.161</u>           |                       |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede         | <u>1</u>              | <u>1</u>                 |                       |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>          |                       |                          |                       |
| Udskudt skat af årets resultat            | 49.532                | 12.276                   |                       |
| Regulering af tidl. års skat              | 0                     | 3                        |                       |
|   | <u>49.532</u>         | <u>12.279</u>            |                       |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>           |                       |                          |                       |
| Kostpris primo                            | 14.400.000            | 14.400.000               |                       |
| Kostpris ultimo                           | <u>14.400.000</u>     | <u>14.400.000</u>        |                       |
| Opskrivninger primo                       | 720.000               | 720.000                  |                       |
| Årets opskrivninger                       | 180.000               | 0                        |                       |
| Opskrivninger ultimo                      | <u>900.000</u>        | <u>720.000</u>           |                       |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo              | <u>15.300.000</u>     | <u>15.120.000</u>        |                       |
| <b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b> |                       |                          |                       |
|   | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
| Gæld til kreditinstitutter                | 6.835.797             | 237.500                  | 5.535.050             |
| Anden gæld                                | 1.060.503             | 0                        | 0                     |
|   | <u>7.896.300</u>      | <u>237.500</u>           | <u>5.535.050</u>      |

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst pantebreve TDKK 7.703 med pant i ejendommen, restgælden udgør pr. 31. december TDKK 7.073. Ejendommen er i årsrapporten indregnet til TDKK 15.300