



Registreret revisionspartnerselskab
Mynstersvej 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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2020

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 11. juni 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 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 11. juni 2020

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Sune Bacher
Partner, registreret revisor
mne34094

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS Thomas Laubs Gade 10, 2. th 2100 København Ø
E-mail	thomaslaubsgade10@hotmail.com
CVR-nr.	34 59 25 00
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	John Steen Petersen
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Mynstersvej 5,4 1827 Frederiksberg C
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
Kontaktpersoner	Sune Bacher, Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udleje ejendomme til beboelse.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Thomas Laubs Gade 10 ApS for 2019 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 huslejeoprævning vedrørende regnskabsåret. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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 som en særskilt post under personaleomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendommen

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering 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 3,75% 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 gældsmetode 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	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		373.055	309.995
Personaleomkostninger	1	-118.949	-131.154
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		70.707	180.000
Driftsresultat		324.813	358.841
Andre finansielle indtægter		14.388	0
Finansielle omkostninger		-167.083	-185.611
Resultat før skat		172.118	173.230
Skat af årets resultat	2	-37.514	-49.532
Årets resultat		134.604	123.698
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		134.604	123.698
Resultatdisponering		134.604	123.698

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	16.150.000	15.300.000
Materielle anlægsaktiver		16.150.000	15.300.000
Anlægsaktiver		16.150.000	15.300.000
Andre tilgodehavender		175.734	332.574
Tilgodehavender		175.734	332.574
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	375.708
Værdipapirer og kapitalandele		0	375.708
Likvide beholdninger		309.170	272.522
Omsætningsaktiver		484.904	980.804
Aktiver		16.634.904	16.280.804

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.733.495	4.598.891
Egenkapital		4.813.495	4.678.891
Hensættelser til udskudt skat		2.544.218	2.506.858
Hensatte forpligtelser		2.544.218	2.506.858
Gæld til kreditinstitutter		6.595.916	6.835.797
Anden gæld		1.105.957	1.060.503
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.701.873	7.896.300
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		239.600	237.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		454.081	452.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser		397.542	76.135
Selskabsskat		154	0
Anden gæld		483.941	432.679
Kortfristede gældsforpligtelser		1.575.318	1.198.755
Gældsforpligtelser		9.277.191	9.095.055
Passiver		16.634.904	16.280.804
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2019	2018	
1. Personalemkostninger			
Lønninger	118.949	131.154	
	118.949	131.154	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	154	0	
Udskudt skat af årets resultat	37.360	49.532	
	37.514	49.532	
3. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	14.400.000	14.400.000	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	779.293	0	
Kostpris ultimo	15.179.293	14.400.000	
Opskrivninger primo	900.000	720.000	
Årets opskrivninger	70.707	180.000	
Opskrivninger ultimo	970.707	900.000	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.150.000	15.300.000	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.595.916	239.600	5.284.634
Anden gæld	1.105.957	0	0
	7.701.873	239.600	5.284.634

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 2019 TDKK 6.596. Ejendommen er i årsrapporten indregnet til TDKK 16.150

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Sune Bacher

Som Registreret revisor NEM ID
RID: 65775918
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2020 kl.: 13:56:32
Underskrevet med NemID

John Steen Petersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-364248412499
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2020 kl.: 16:25:22
Underskrevet med NemID

John Steen Petersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-364248412499
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2020 kl.: 16:25:22
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 22cc6a3fMzg218123297

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.