



Godkendt revisionspartnerselskab
Sports Allé 5B, 3., 4300 Holbæk
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. 34592500

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. juni 2023

John Steen Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 15. juni 2023

Direktion

John Steen Petersen
Direktør

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 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til 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 15. juni 2023

Revision & Rådgivningsgruppen
Godkendt 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
Telefon	John:60611726
E-mail	thomaslaubsgade10@hotmail.com
CVR-nr.	34592500
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	John Steen Petersen
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt revisionspartnerselskab Mynstersvej 5, 4. sal 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 2022 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 produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder 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 andre eksterne omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendommen

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsjendommens 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.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Værdipapirer, 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.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuets og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		747.075	684.199
Personaleomkostninger	1	-121.196	-120.846
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-400.000	200.000
Driftsresultat		225.879	763.353
Andre finansielle indtægter		0	20.575
Finansielle omkostninger		-192.213	-198.857
Resultat før skat		33.666	585.071
Skat af årets resultat	2	2.190	-131.444
Årets resultat		35.856	453.627
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		35.856	453.627
Resultatdisponering		35.856	453.627

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	16.400.000	16.800.000
Materielle anlægsaktiver		16.400.000	16.800.000
Anlægsaktiver		16.400.000	16.800.000
Andre tilgodehavender		11.643	27.779
Tilgodehavender		11.643	27.779
Andre værdipapirer og kapitalandele		475.650	524.700
Værdipapirer og kapitalandele		475.650	524.700
Likvide beholdninger		539.499	265.485
Omsætningsaktiver		1.026.792	817.964
Aktiver		17.426.792	17.617.964

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		5.508.664	5.472.859
Egenkapital		5.588.664	5.552.859
Hensættelser til udskudt skat		2.498.987	2.589.111
Hensatte forpligtelser		2.498.987	2.589.111
Gæld til realkreditinstitutter		3.432.855	3.674.489
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.537.492	4.537.492
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.970.347	8.211.981
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		245.000	155.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		465.755	538.032
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.671	69.795
Selskabsskat		77.409	83.291
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		289.159	177.501
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		245.800	240.394
Kortfristede gældsforpligtelser		1.368.794	1.264.013
Gældsforpligtelser		9.339.141	9.475.994
Passiver		17.426.792	17.617.964
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2022	2021
1. Personalemkostninger		
Lønninger	121.196	120.846
	121.196	120.846
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	87.934	79.552
Udskudt skat af årets resultat	-79.757	51.892
Regulering af tidl. års skat	-10.367	0
	-2.190	131.444

3. Investeringsejendomme

Der er tale om en boligudlejningsejendom beliggende på ydre Østerbro. Diskonteringsfaktoren er fastsat til 3,95% baseret på ejendommens type, beliggenhed og stand.

Kostpris primo	15.696.979	15.696.979
Kostpris ultimo	15.696.979	15.696.979
Opskrivninger primo	1.103.021	903.021
Årets opskrivninger	-400.000	200.000
Opskrivninger ultimo	703.021	1.103.021
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.400.000	16.800.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.432.855	245.000	2.584.489
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.537.492	0	0
	7.970.347	245.000	2.584.489

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 2022 TDKK 3.678. Ejendommen er i årsrapporten indregnet til TDKK 16.400.

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

Navnet returneret af dansk NemID var:

Sune Bacher

Registreret revisor

ID: 65775918

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 15:25:45

Underskrevet med NemID

NEM ID

John Steen Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Steen Petersen

Direktør

ID: ddf3981-e52b-47f1-b24a-457c93d0f874

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 17:13:32

Underskrevet med MitID



John Steen Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Steen Petersen

Dirigent

ID: ddf3981-e52b-47f1-b24a-457c93d0f874

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 17:13:32

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: eeb6d0JmyTy250220456

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.