

Dr. Lassens Gade 17 ApS

Nordre Fasanvej 120, 1. th, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 41 78 96 89

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2023.

Mikkel Moesgaard Odby
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Dr. Lassens Gade 17 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. marts 2023

Direktion

Mikkel Moesgaard Odby

Mads Moesgaard Ramm

Casper Brochmann Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Dr. Lassens Gade 17 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dr. Lassens Gade 17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 24. marts 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor
mne35471

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dr. Lassens Gade 17 ApS Nordre Fasanvej 120, 1. th 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 41 78 96 89
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mikkel Moesgaard Odby Mads Moesgaard Ramm Casper Brochmann Hansen
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Moesgaard Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering og udlejning af ejendomme og dertilhørende aktiviteter i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 225.395 kr. mod 79.190 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 254.768 kr. mod 16.688 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2022 - 31/12 2022	23/10 2020 - 31/12 2021
Bruttofortjeneste	225.395	79.190
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-47.249	-17.050
Resultat før finansielle poster	178.146	62.140
Andre finansielle indtægter	491.267	0
Øvrige finansielle omkostninger	-322.828	-40.557
Resultat før skat	346.585	21.583
Skat af årets resultat	-91.817	-4.895
Årets resultat	254.768	16.688
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	254.768	16.688
Disponeret i alt	254.768	16.688

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	5.138.182	1.978.909
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.138.182</u>	<u>1.978.909</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.138.182</u>	<u>1.978.909</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	3.751
Andre tilgodehavender	7.645	4.225
Tilgodehavender i alt	<u>7.645</u>	<u>7.976</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.645</u>	<u>7.976</u>
Aktiver i alt	<u>5.145.827</u>	<u>1.986.885</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	271.456	16.688
Egenkapital i alt	311.456	56.688
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.048.333	1.316.594
Deposita	156.854	77.735
Gæld til tilknyttede virksomheder	333.827	0
Anden gæld	0	221.198
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.539.014	1.615.527
2 Kortfristet del af langfristet gæld	90.500	44.610
3 Gæld til pengeinstitutter	53.145	248.569
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.826	5.345
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.070	7.500
Selskabsskat	0	8.646
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	88.066	0
Anden gæld	33.750	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	295.357	314.670
Gældsforpligtelser i alt	4.834.371	1.930.197
Passiver i alt	5.145.827	1.986.885

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**5 **Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	16.688	56.688
Årets overførte overskud eller underskud	0	254.768	254.768
	40.000	271.456	311.456

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	1.995.959	0
Tilgang i årets løb	3.206.522	1.995.959
Kostpris 31. december 2022	5.202.481	1.995.959
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-17.050	0
Årets afskrivninger	-47.249	-17.050
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-64.299	-17.050
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	5.138.182	1.978.909

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.138.833	90.500	4.048.333	3.700.694
Deposita	156.854	0	156.854	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	333.827	0	333.827	0
	4.629.514	90.500	4.539.014	3.700.694

3. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter omfatter en kassekredit med frirum, som ikke forventes at forfalde til betaling indenfor et år.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.180 t.kr., er der givet pant på nom. 4.215 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.138 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 125 t.kr. til sikkerhed for ejerforening og bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Moesgaard Invest ApS, CVR-nr. 43070185, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dr. Lassens Gade 17 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende udlejning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Udlejningsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	60 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Dr. Lassens Gade 17 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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