

## Årsrapport 2018

1. januar – 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 19/3 2019

Christina Sidi  
dirigent

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Totalindkomstopgørelse	9
Balance	10
Pengestrømsopgørelse	12
Egenkapitalopgørelse	13
Oversigt over noter til årsregnskabet	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerheder, som selskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 19. marts 2019

I direktionen:



---

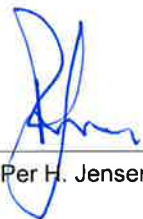
Per H. Jensen

I bestyrelsen:



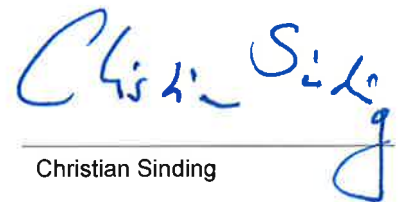
---

Christian Lemvigh-Müller  
formand



---

Per H. Jensen



---

Christian Sinding

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Lemvigh-Müller Ejendomme ApS

#### Konklusion

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for selskabet ("regnskabet").

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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.

#### Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet


Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 19. marts 2019  
**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33 77 12 31

  
Christian Fredensborg Jakobsen  
statsaut. revisor  
mne16539

  
Rasmus Friis Jørgensen  
statsaut. revisor  
mne28705

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Lemvigh-Müller Ejendomme ApS  
Stationsalléen 40  
2730 Herlev

Telefon:	36 95 14 00
Telefax:	36 95 14 10
CVR-nr.:	28 69 24 98
Stiftet:	2005
Hjemstedskommune:	Herlev
Regnskabsår:	1. januar – 31. december

### **Bestyrelse**

Christian Lemvigh-Müller, formand  
Per H. Jensen  
Christian Sinding

### **Direktion**

Per H. Jensen

### **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 19. marts 2019 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

tkr.	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Hovedtal <sup>1)</sup></b>					
Omsætning	24.276	55.094	61.213	60.654	58.880
Resultat af primær drift	41.445	47.889	20.652	31.586	18.004
Resultat af finansielle poster, netto	14.913	6.274	-2.953	-1.481	-1.990
Resultat før skat	56.358	54.163	17.699	30.105	16.014
<b>Årets resultat</b>	<b>53.227</b>	<b>52.805</b>	<b>15.169</b>	<b>25.905</b>	<b>12.863</b>
Langfristede aktiver	317.493	321.705	446.581	362.488	381.404
Kortfristede aktiver	53.955	114.567	13.246	6.746	4.777
<b>Aktiver i alt</b>	<b>371.448</b>	<b>436.272</b>	<b>459.827</b>	<b>369.234</b>	<b>386.181</b>
Anpartskapital	1.018	1.018	1.018	1.018	1.018
<b>Egenkapital</b>	<b>358.542</b>	<b>405.315</b>	<b>352.510</b>	<b>337.341</b>	<b>311.436</b>
Langfristede forpligtelser	9.089	9.445	4.963	4.548	3.627
Kortfristede forpligtelser	12.906	21.512	102.354	27.345	71.118
Pengestrøm fra driften	78.509	-181.116	88.604	-25.793	-6.314
Pengestrøm til investering, netto	21.815	181.116	-88.604	25.793	6.314
Heraf til investering i materielle aktiver, netto	38.065	234.572	17.359	25.793	6.314
Pengestrøm fra finansiering	-100.000	0	0	0	0
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nøgletal <sup>2)</sup></b>					
Overskudsgrad	170,7 %	86,9 %	33,7 %	52,1 %	30,6 %
Afkast af den investerede kapital	10,6 %	12,4 %	5,9 %	8,9 %	4,8 %
Bruttomargin	73,5 %	37,0 %	49,2 %	47,9 %	45,1 %
Likviditetsgrad	1.413,5 %	532,6 %	12,9 %	24,7 %	6,7 %
Egenkapitalandel (soliditet)	96,5 %	92,9 %	76,7 %	91,4 %	80,6 %
Egenkapitalforrentning	13,9 %	13,0 %	4,4 %	8,0 %	4,1 %
<b>Gennemsnitligt antal fuldtids-beskæftigede</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

1) Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU

2) Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal"

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning, køb og salg af fast ejendom samt at investere i selskaber med tilsvarende aktiviteter.

Selskabets ejendomme udlejes hovedsageligt til søsterselskabet Lemvigh-Müller A/S.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2018 overdraget to ejendomme, som var solgt i tidligere regnskabsår. Disse salg har medført en regnskabsmæssig avance på 30 mio. kr.

#### Omsætning og resultat

Årets omsætning udgør 24,3 mio. kr., og årets resultat udgør 53,2 mio. kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, og det er i henhold til forventningerne.

#### Investeringer og nye tiltag

Selskabet har i 2018 alene haft begrænsede investeringer i selskabets ejendomme og der er ikke erhvervet nye ejendomme. Selskabet har foretaget en række indirekte ejendomsinvesteringer i samarbejde med udvalgte forvaltere.

#### Kapitalberedskab

Soliditetsgraden udgør 96,5 %, svarende til en egenkapital pr. 31. december 2018 på 358,5 mio. kr. Det indstilles til generalforsamlingen at udlodde et udbytte på 35 mio. kr.

#### Forventninger til fremtiden

Selskabets omsætning for 2019 forventes at blive lavere end i 2018. Dette skyldes salg af ejendomme, som vil få fuld effekt på lejeindtægterne i 2019.

Årets resultat forventes at blive positivt.

#### Særlige risici

Selskabets væsentligste driftsrisiko er risikoen for udeblivelse af lejeindtægter vedrørende ejendomme, hvor den aktuelle lejer opsiger lejemålet, og hvor det ikke lykkes at genudleje. Herudover vil der være risici forbundet med afkastet af selskabets indirekte ejendomsinvesteringer, herunder værdireguleringen af disse.

Selskabet er som følge af sin soliditet kun i begrænset omfang eksponeret over for ændringer i renteniveauet.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

tkr.	Note	2018	2017
Omsætning		24.276	55.094
Driftsomkostninger	3	-6.436	-34.733
<b>Bruttoresultat</b>		17.840	20.361
Andre driftsindtægter	4	29.893	53.698
Eksterne omkostninger	5	-2.133	-3.874
Personaleomkostninger	6	-240	-240
Af- og nedskrivninger	11	-3.915	-6.279
Andre driftsomkostninger	7	0	-15.777
<b>Resultat af primær drift</b>		41.445	47.889
Indtægter fra kapitalandele i dattervirksomheder	12	157	0
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	13	9.930	7.271
Andre finansielle indtægter	8	4.883	1.373
Finansielle omkostninger	9	-57	-2.370
<b>Resultat før skat</b>		56.358	54.163
Skat af årets resultat	10	-3.131	-1.358
<b>Årets resultat</b>		53.227	52.805
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		11.609	-54.466
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.618	7.271
Foreslået udbytte		35.000	100.000
		53.227	52.805

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Totalindkomstopgørelse

tkr.	2018	2017
Årets resultat	53.227	52.805
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>53.227</b>	<b>52.805</b>
Fordeles således:		
Anpartshaverne i Lemvigh-Müller Ejendomme ApS	53.227	52.805

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>			
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Materielle aktiver</b>			
Investeringsejendomme	11	117.804	129.891
		<u>117.804</u>	<u>129.891</u>
<b>Finansielle aktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	8.878	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	13	113.717	107.256
Værdipapirer		75.906	60.714
Huslejedeposita		0	22.406
Tilgodehavender		1.188	1.438
		<u>199.689</u>	<u>191.814</u>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<u>317.493</u>	<u>321.705</u>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender	14	1.075	346
Forudbetalte omkostninger		18	5.438
Tilgodehavende hos moderselskabet		52.537	108.783
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		1	0
Likvider		324	0
		<u>53.955</u>	<u>114.567</u>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<u>53.955</u>	<u>114.567</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>371.448</u>	<u>436.272</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anparts kapital	15	1.018	1.018
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.889	7.271
Overført resultat		308.635	297.026
Foreslået udbytte		35.000	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>358.542</b>	<b>405.315</b>
<b>Forpligtelser</b>			
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Udskudt skat	16	8.569	8.844
Andre gældsforpligtelser	17	520	601
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>9.089</b>	<b>9.445</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Leverandørgæld		108	2.703
Gæld til moderselskab		0	0
Gæld til tilknyttede selskaber		0	3.731
Andre gældsforpligtelser	17	3.709	15.078
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>3.817</b>	<b>21.512</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>12.906</b>	<b>30.957</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>371.448</b>	<b>436.272</b>
<b>Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser</b>	18		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Pengestrømsopgørelse

tkr.	2018	2017
<b>Pengestrøm fra drift</b>		
Årets resultat	53.227	52.805
Regulering for ikke-kontante driftsposter m.v.:		
Af- og nedskrivninger	3.915	6.279
Andre driftsindtægter	-29.893	-53.698
Andre driftsomkostninger	0	15.777
Indtægter fra kapitalandele i dattervirksomheder	-157	0
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	-9.930	-7.271
Finansielle indtægter	-4.883	-1.373
Finansielle omkostninger	57	2.370
Skat af årets resultat	3.131	1.358
Pengestrøm fra drift før ændring i driftskapital	15.467	16.247
Ændring i driftskapital:		
Ændring i tilgodehavender	80.499	-105.982
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-21.182	-96.588
Pengestrøm fra drift før renter m.v.	74.784	-186.323
Modtagne renter m.v.	689	93
Betalte renter m.v.	-57	-2.370
Refunderet/betalt selskabsskat, netto	3.093	7.484
	78.509	181.116
<b>Pengestrøm til investering</b>		
Køb af finansielle aktiver	-16.250	-53.456
Salg af investeringsejendomme, netto	38.065	234.572
	21.815	181.116
<b>Pengestrøm fra finansiering</b>		
Anpartshaverne:		
Betalt udbytte	-100.000	0
	-100.000	0
<b>Likvider ved årets udgang</b>		
Pengestrøm fra drift	78.509	-181.116
Pengestrøm til investering	21.815	181.116
Pengestrøm fra finansiering	-100.000	0
<b>Nettopengestrøm (ændring i likvider)</b>	324	0
Likvider ved årets begyndelse	0	0
<b>Likvider ved årets udgang</b>	324	0

Pengestrømsopgørelse kan ikke direkte udledes af årsregnskabet's øvrige bestanddele.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

tkr.	Anparts- kapital	Overført resultat	Reserve for netto- opskriv- ning efter indre værdis metode	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	1.018	351.492	0	0	352.510
<b>Totalindkomst i 2017</b>					
Årets totalindkomst	0	-54.466	7.271	100.000	52.805
	0	-54.466	7.271	100.000	52.805
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	1.018	297.026	7.271	100.000	405.315
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	1.018	297.026	7.271	100.000	405.315
<b>Totalindkomst i 2018</b>					
Årets totalindkomst	0	11.609	6.618	35.000	53.227
	0	11.609	6.618	35.000	53.227
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Udloddet udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
	0	0	0	-100.000	-100.000
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	1.018	308.635	13.889	35.000	358.542

Yderligere oplysninger er givet i note 15.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### Oversigt over noter til årsregnskabet

Note

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger
- 3 Driftsomkostninger
- 4 Andre driftsindtægter
- 5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revision
- 6 Personaleomkostninger
- 7 Andre driftsomkostninger
- 8 Andre finansielle indtægter
- 9 Finansielle omkostninger
- 10 Skat af årets resultat
- 11 Materielle aktiver
- 12 Kapitalandele i dattervirksomheder
- 13 Kapitalandele i associerede virksomheder
- 14 Tilgodehavender
- 15 Egenkapital
- 16 Udskudt skat
- 17 Andre gældsforpligtelser
- 18 Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser
- 19 Finansielle risici og finansielle instrumenter
- 20 Operationel leasing
- 21 Nærtstående parter og transaktioner med disse
- 22 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
- 23 Kommende regnskabsregulering

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Lemvigh-Müller Ejendomme ApS er et selskab hjemmehørende i Danmark.

Årsregnskabet for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS for 2018 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven for regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Lemvigh-Müller Ejendomme ApS har i henhold til årsregnskabsloven §112, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab. Der henvises til J-F. Lemvigh-Müller Holding A/S hvor koncernregnskabet udarbejdes.

#### Grundlag for udarbejdelse

Årsregnskabet præsenteres i DKK afrundet til nærmeste 1.000 DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene. For standarder, der implementeres fremadrettet, korrigeres sammenligningstal ikke.

#### Implementering af nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag

Der er i regnskabsåret 2018 implementeret de nye eller tilrettede standarder og fortolkningsbidrag som er godkendt af EU og som træder i kraft for regnskabsåret 2018, herunder:

- IFRS 9 Finansielle instrumenter introducerer en ny model for nedskrivninger på udlån og tilgodehavender, baseret på forventede tab. Antallet af kategorier for finansielle aktiver reduceres til tre: amortiseret kostpris, dagsværdi over resultatopgørelsen og dagsværdi over anden totalindkomst. Herudover forenkler IFRS 9 bestemmelserne om regnskabsmæssig sikring
- IFRS 15 Omsætning fra kontrakter med kunder introducerer en omfattende model for indregning af omsætning. Omsætningen fra en salgstransaktion indregnes i takt med at kontrollen over varen henholdsvis serviceydelsen overgår til kunden.

Selskabet har vurderet effekten af de nye IFRS standarder og fortolkninger. Det er vurderingen, at alle de gældende standarder og fortolkninger, der er trådt i kraft for regnskabsåret enten ikke er relevante for selskabet eller ikke har væsentlig betydning på regnskabet for selskabet.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Resultatopgørelsen

##### Omsætning

Omsætningen, der alene omfatter huslejeindtægter, periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede kontrakter, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

##### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder avancer ved salg af ejendomme samt regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

##### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af danske regler om tvungen sambeskatning af J-F. Lemvigh-Müller Holding A/S-koncernens danske datterselskaber.

Moderselskabet, J-F. Lemvigh-Müller Holding A/S, er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle aktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Efterfølgende omkostninger, f.eks. ved udskiftning af bestanddele af et materielt aktiv, indregnes i den regnskabsmæssige værdi af det pågældende aktiv, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele. De udskiftede bestanddele ophører med at være indregnet i balancen, og den regnskabsmæssige værdi overføres til resultatopgørelsen. Alle andre omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Materielle aktiver afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Særlige installationer	5-20 år

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og scrapværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger scrapværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller scrapværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles i årsregnskabet for moderselskabet efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med henholdsvis fradrag og tillæg af interne fortjenester og tab og med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

I resultatet indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og eliminering af urealiserede interne fortjenester og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill.

Ved køb af kapitalandele i dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelsen af virksomhedssammenslutninger.

##### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med henholdsvis fradrag og tillæg af forholdsmæssige interne fortjenester og tab og med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

I resultatet indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og eliminering af en forholdsmæssig andel af urealiserede interne fortjenester og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen.

#### Værdiforringelse af langfristede aktiver

Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

Den regnskabsmæssige værdi af øvrige langfristede aktiver vurderes årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse. Når en sådan indikation er til stede, beregnes aktivets genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien er den højeste af aktivets dagsværdi med fradrag af forventede afhændelsesomkostninger eller kapitalværdi. Kapitalværdien beregnes som nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme fra aktivet eller den pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet er en del af.

Et tab ved værdiforringelse indregnes, når den regnskabsmæssige værdi af et aktiv henholdsvis en pengestrømsfrembringende enhed overstiger aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds genindvindingsværdi. Tab ved værdiforringelse indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivninger på andre aktiver tilbageføres i det omfang, der er sket ændringer i de forudsætninger og skøn, der førte til nedskrivningen. Nedskrivninger tilbageføres kun i det omfang, aktivets nye regnskabsmæssige værdi ikke overstiger den regnskabsmæssige værdi, aktivet ville have haft efter afskrivninger, hvis aktivet ikke havde været nedskrevet.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede forventede tabsmetode (expected credit-loss model), hvor det samlede forventede tab indregnes straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes. Herudover anvender ledelsen skøn i forbindelse med vurdering af erholdeligheden af tilgodehavender pr. balance-dagen. I vurderingen indgår en række indikatorer og parametre, herunder en vurdering af det overfor-faldne beløb, kundens betalingshistorik, engagementsstørrelse, som også sammenholdes med de generelle markedsforhold.

#### Værdipapirer

Andre kapitalandele, der er unoterede, indregnes under langfristede aktiver til dagsværdi tillagt omkostninger på handelsdatoen og måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede værdipapirer.

#### Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger måles til kostpris.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til dagsværdi efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

##### Aktuel og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabernes hæftelser for egne selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med datterselskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under skyldig selskabsskat, mens tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes som tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

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, der er gældende på balancedagen.

##### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter køb og salg af materielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af anpartskapitalen og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kassekredit, der indgår i den løbende likviditetsstyring.

##### Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal".

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 2 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

##### Skønsmæssig usikkerhed

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder. Tilsvarende indeholder oplysningerne om dagsværdi vedrørende investeringsejendomme jf. note 11, vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Som følge af de risici og usikkerheder, som selskabet er underlagt, kan faktiske udfald afvige fra de foretagne skøn. Særlige risici for selskabet er omtalt i note 19.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til grund for de tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

**3 Driftsomkostninger**

tkr.	2018	2017
Leasingydelse	4.382	26.190
Skatter og afgifter	1.921	4.619
El, vand, varme og renovation	52	66
Forsikringer	48	70
Reparation og vedligeholdelse	33	3.788
	<u>6.436</u>	<u>34.733</u>

Heraf driftsomkostninger vedrørende ikke udlejede ejendomme:

tkr.		
Skatter og afgifter	0	0
El, vand, varme og renovation	0	0
Forsikringer	0	0
Reparation og vedligeholdelse	0	0
Øvrige driftsomkostninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

**4 Andre driftsindtægter**

tkr.		
Avance ved salg af ejendomme	29.893	53.698
	<u>29.893</u>	<u>53.698</u>

**5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revision**

Samlet honorar til generalforsamlingsvalgt revisor specificeres således:

tkr.		
Lovpligtig revision	52	54
Øvrig assistance	8	56
	<u>60</u>	<u>110</u>
Fordeles således:		
PwC	60	110
	<u>60</u>	<u>110</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

**6 Personalemkostninger**

tkr.	2018	2017
Gager og lønninger	240	240
	240	240
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
Aflønning af bestyrelse kan specificeres således: Gager, lønninger og honorarer	240	240

**7 Andre driftsomkostninger**

tkr.		
Tab ved salg af ejendomme	0	15.777
	0	15.777

**8 Andre finansielle indtægter**

tkr.		
Renteindtægter til tilknyttede virksomheder	609	0
Værdiregulering af værdipapirer m.v., dagsværdioption	4.194	1.280
Andre renteindtægter	80	93
	4.883	1.373

**9 Finansielle omkostninger**

tkr.		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	2.370
Renteudgifter Bank	54	0
Kurstab valuta, netto	3	0
	57	2.370

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 10 Skat af årets resultat

tkr.	2018	2017
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:		
Forventet pålignet skat for året	3.406	-3.093
Regulering til tidligere års skat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-275	4.451
	<u>3.131</u>	<u>1.358</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet 22 % skat af årets resultat før skat	12.399	11.916
Udnyttelse af fremførte særunderskud	-6.577	-9.017
Regulering af tidligere års skat	0	0
Skatteeffekt af:		
Ikke-skattepligtige indtægter	-2.691	-1.599
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	0	58
	<u>3.131</u>	<u>1.358</u>
Effektiv skatteprocent	5,6 %	2,5 %

#### 11 Materielle aktiver

tkr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	519.147
Tilgang	0
Afgang	-260.946
Kostpris 31. december 2017	<u>258.201</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-202.103
Årets afskrivninger	-6.279
Året nedskrivninger	0
Af- og nedskrivninger vedrørende udgåede aktiver	80.072
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-128.310</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>129.891</u>
Kostpris 1. januar 2018	258.201
Tilgang	0
Afgang	-18.941
Kostpris 31. december 2018	<u>239.260</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-128.310
Årets afskrivninger	-3.915
Året nedskrivninger	0
Af- og nedskrivninger vedrørende udgåede aktiver	10.769
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-121.456</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u>117.804</u>



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 11 Materielle aktiver (fortsat)

##### Oplysninger om dagsværdi vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme klassificeres i niveau 3 i dagsværdihierakiet.

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det anvendte afkastkrav er fastsat af ledelsen for hver enkelt ejendom ud fra ejendommens beliggenhed og lejekontraktens længde. Afkastkravet varierer således mellem 6,75 % og 10 %, og det vægtede gennemsnit udgør 8,56 % (2017: 8,45 %).

De væsentligste ikke-observerbare input udgøres af normaliserede lejeindtægter og anslåede omkostninger til vedligeholdelse i det kommende år samt reguleringer vedrørende tomgang og udskudt vedligeholdelse. Dagsværdien ændres ved udsving i disse input og ved ændringer i afkastkravet.

Ved en stigning i afkastkravet på 1 %-point vil ejendommenes dagsværdi falde med 22.021 tkr. (2017: 24.116 tkr.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 1 %-point medføre en stigning i dagsværdien på 28.100 tkr. (2017: 30.825 tkr.).

Den beregnede dagsværdi overstiger den regnskabsmæssige værdi med 89.763 tkr. (2017: 95.557 tkr.).

##### Øvrige oplysninger

Der er ikke foretaget væsentlige skøn vedrørende materielle aktiver, bortset fra de i note 2 nævnte.

Avance og tab ved salg af investeringsejendomme udgør 29.893 tkr. (2017: 53.698 tkr.) og 0 tkr. (2017: 15.777 tkr.). Beløbene indgår i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og under andre driftsomkostninger.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 12 Kapitalandele i dattervirksomheder

tkr.	Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. januar 2018		0
Kapitalindsud ved stiftelse		8.721
Afgang ved salg af kapitalandele		0
Kostpris 31. december 2018		8.721
Op- og nedskrivninger 1. januar 2018		0
Andel i årets resultat efter skat		157
Op- og nedskrivninger 31. december 2018		157
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b>8.878</b>
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Kapitalandele:		
Komplementarselskabet Milnersvej 45 Hillerød ApS	Herlev	100 %
Milnersvej 45 Hillerød P/S	Herlev	100 %

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 13 Kapitalandele i associerede virksomheder

tkr.	Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9 A/S
Kostpris 1. januar 2017	99.985
Tilgang ved køb af kapitalandele	0
Afgang ved salg af kapitalandele	0
Kostpris 31. december 2017	99.985
Op- og nedskrivninger 1. januar 2017	0
Andel i årets resultat efter skat	7.271
Op- og nedskrivninger 31. december 2017	7.271
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>107.256</b>

tkr.	Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9 A/S
Kostpris 1. januar 2018	99.985
Tilgang ved køb af kapitalandele	0
Afgang ved salg af kapitalandele	0
Kostpris 31. december 2018	99.985
Op- og nedskrivninger 1. januar 2018	7.271
Andel i årets resultat efter skat	9.930
Udbytte	-3.469
Op- og nedskrivninger 31. december 2018	13.732
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>113.717</b>

Den associerede virksomhed, Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9 A/S har kalenderåret som regnskabsår. Kapitalandelen måles pr. 31. december 2018 til indre værdi. Idet der endnu ikke foreligger årsrapport for 2018 for det associerede selskab, anvendes perioderegnskabet pr. 30. september 2018.

#### 14 Tilgodehavender

tkr.	2018	2017
Tilgodehavender fra salg	0	0
Andre tilgodehavender	1.075	346
	<b>1.075</b>	<b>346</b>

#### 15 Egenkapital

Anpartskapitalen består af 1.018.000 anparter á 1 kr.

Der har ikke været bevægelser på anpartskapitalen i de seneste 5 år.

#### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

<b>16 Udskudt skat</b>		
tkr.	2018	2017
Udskudt skat 1. januar	-8.844	-4.393
Årets regulering, jf. note 10	275	-4.451
	<u>-8.569</u>	<u>-8.844</u>
Den udskudte skat vedrører:		
Kortfristede aktiver	0	-964
Materielle aktiver	-8.153	-7.598
Andre langfristede aktiver	-416	-282
	<u>-8.569</u>	<u>-8.844</u>
Udskudt skatteaktiv, der ikke er indregnet i balancen.		
<b>Kildeartsbestemte tab</b>	<u>4.303</u>	<u>4.303</u>

Der er ikke indregnet værdi af kildeartsbestemte tab, da der er væsentlig usikkerhed om, hvornår de pågældende tab efter ejendomsavancebeskatningsloven kan udnyttes.

<b>17 Andre gældsforpligtelser</b>		
tkr.		
Anden gæld	3.709	15.078
Deposita	520	601
	<u>4.229</u>	<u>15.679</u>

Af andre gældsforpligtelser er 520 tkr. (2017: 601 tkr.) klassificeret som langfristede gældsforpligtelser. Deposita kan forfalde inden for 5 år.

### 18 Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

#### Eventualaktiver

Det vurderes, at selskabet ikke har nogen eventualaktiver, udover det i note 16 omtalte kildeartsbestemte tab.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke væsentlige eventualforpligtelser ud over de operationelle leasingforpligtelser, jf. note 20.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i J-F. Lemvigh-Müller Holding A/S-koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 1.539 tkr. pr. 31. december 2018 (2017: 1.577 tkr.).

#### Sikkerhedsstillelser

Der er ikke foretaget sikkerhedsstillelser.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 19 Finansielle risici og finansielle instrumenter

##### Risikostyringspolitik

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering ikke væsentlig eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau. Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig alene mod styring af de finansielle risici, der er en direkte følge af selskabets drift og finansiering.

##### Valutarisici

Selskabet har ingen valutarisici, idet alle transaktioner foretages i danske kroner.

##### Renterisici

Selskabet er som følge af sin soliditet og sit finansielle beredskab kun begrænset eksponeret overfor ændringer i renteniveauet.

##### Rentefølsomhed

Beregnet ud fra situationen den 31. december 2018 vil en stigning i renteniveauet på 1 procentpoint medføre en stigning i selskabets nettofinansieringsindtægter på 0,5 mio. kr. årligt.

##### Likviditetsrisici

Selskabet har som følge af sin soliditet og sit finansielle beredskab ikke nogen væsentlig likviditetsrisiko.

Selskabets gældsforpligtelser forfalder som følger:

		2018				
tkr.	Regnskabsmæssig værdi	Kontraktlige pengestrømme	Inden for 1 år	1-5 år	Efter 5 år	
<b>Ikke-afledte finansielle instrumenter</b>						
Leverandørgæld	108	108	108	-	-	
Gæld til moderselskab	0	0	0	-	-	
Gæld til tilknyttede selskaber	0	0	0	-	-	
	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
		2017				
tkr.	Regnskabsmæssig værdi	Kontraktlige pengestrømme	Inden for 1 år	1-5 år	Efter 5 år	
<b>Ikke-afledte finansielle instrumenter</b>						
Leverandørgæld	2.703	2.703	2.703	-	-	
Gæld til moderselskab	0	0	0	-	-	
Gæld til tilknyttede selskaber	3.731	3.731	3.731	-	-	
	<b>6.434</b>	<b>6.434</b>	<b>6.434</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 19 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Forudsætninger for forfaldsanalyse:

- Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger. Rentebetalinger er estimeret på baggrund af de nuværende markedsforhold.
- Forpligtelser i henhold til operationelle leasingaftaler er ikke medtaget, men fremgår af note 20.

På baggrund af selskabets forventninger til den fremtidige drift og aktuelle likviditetsberedskab er der ikke identificeret andre likviditetsrisici.

#### Kreditrisici

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende samarbejdspartnere uden for J-F. Lemvigh-Müller Holding A/S-koncernen.

#### Metoder og forudsætninger for opgørelsen af dagsværdier

De anvendte metoder og forudsætninger ved opgørelse af dagsværdier af finansielle instrumenter er beskrevet pr. klasse af finansielle instrumenter.

Implementeringen af IFRS 9 har ikke haft væsentlig betydning for klassifikation og måling af selskabets finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Værdipapirer

Værdipapirer, der er aktier i unoterede virksomheder, måles ved første indregning til dagsværdi, tillagt omkostninger på handelsdatoen og måles efterfølgende til dagsværdi gennem resultatopgørelsen.

Der er i 2018 ikke modtaget udbytter herfra.

#### Finansielle aktiver og forpligtelser der måles til amortiseret kostpris

Tilgodehavender og andre gældsforpligtelser vurderes at have en dagsværdi, som er lig med den regnskabsmæssige værdi.

Selskabets tilgodehavender, som primært vedrører tilgodehavender hos moderselskabet, er tidligere klassificeret som udlån og tilgodehavender og målt til amortiseret kostpris. Selskabets forretningsmodel er at besidde disse aktiver med henblik på at modtage kontraktuelle pengestrømme, hvorfor disse aktiver klassificeres som finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris. Ændringen i klassifikation har ikke givet anledning til ændringer til bogførte bruttotilgodehavender.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 19 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Dagsværdien af de finansielle aktiver og forpligtelser der måles til amortiseret kostpris svarer i alt væsentligt til den bogførte værdi.

tkr.	2018		2017	
	Regnskabs- mæssig værdi	Dagsværdi	Regnskabs- mæssig værdi	Dagsværdi
Kategorier af finansielle instrumenter:				
Værdipapirer	75.906	75.906	60.714	60.714
<b>Finansielle aktiver, der måles til dags- værdi via resultatopgørelsen</b>	<b>75.906</b>	<b>75.906</b>	<b>60.714</b>	<b>60.714</b>
Tilgodehavender fra salg	0	0	0	0
Tilgodehavender hos moderselskab	52.537	52.537	108.783	108.783
Tilgodehavender tilknyttede selskaber	1	1	0	0
Andre tilgodehavender	1.075	1.075	346	346
<b>Finansielle aktiver, der måles til amorti- seret kostpris</b>	<b>53.613</b>	<b>53.613</b>	<b>109.129</b>	<b>109.129</b>
Leverandørgæld	108	108	2.703	2.703
Gæld til moderselskab	0	0	0	0
Andre gældsforpligtelser	3.709	3.709	15.078	15.078
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>3.817</b>	<b>3.817</b>	<b>17.781</b>	<b>17.781</b>

#### Kapitalstyring

Selskabet vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen.

Det er selskabets udbyttepolitik, at der over tid udloddes en væsentlig del af årets resultat.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 20 Operationel leasing

Selskabet leaser ejendomme under operationelle leasingkontrakter. Leasingperioden er typisk en periode på mellem 2 og 20 år med mulighed for forlængelse efter periodens udløb. Ingen af leasingkontrakterne indeholder betingede lejeydelser.

tkr.	2018	2017
Der er i resultatopgørelsen indregnet leasingydelser vedrørende operationel leasing som følger:	4.382	26.190

Selskabet udlejer typisk på operationelle leasingkontrakter med opsigelsesvarsler på mellem seks måneder og 20 år. Uopsigelige lejeindtægter er som følger:

0-1 år	18.930	24.516
1-5 år	26.250	26.913
> 5 år	0	0
	45.180	51.429

#### 21 Nærtstående parter og transaktioner med disse

Selskabets nærtstående parter omfatter selskaber i J-F. Lemvigh-Müller Holding A/S- koncernen, samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familie-medlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori før nævnte personkreds har væsentlige interesser.

Selskabet har følgende anpartshavere, der er optaget i selskabets fortegnelse over anpartshavere:

- J-F. Lemvigh-Müller Holding A/S, Herlev.

Der har ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet for J-F. Lemvigh-Müller Holding A/S-koncernen samt normalt ledelsesvederlag og udbytte, været gennemført transaktioner hverken i væsentligt omfang eller på usædvanlige vilkår med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige anpartshavere eller andre nærtstående parter.

Der er gennemført følgende transaktioner med tilknyttede virksomheder:

tkr.	2018	2017
Køb af tjenesteydelser	1.900	3.600
Udlejning af ejendomme	22.174	52.716

Mellemværender med nært tilknyttede virksomheder fremgår af balancen og forrentningen af mellemværender fremgår af note 8 og 9.

#### 22 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har i perioden fra balancedagen til datoen for underskrift af årsregnskabet ikke været væsentlige begivenheder, som har påvirket selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2018.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 23 Kommende regnskabsregulering

Følgende ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der kan have relevans for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS, er vedtaget af IASB og godkendt af EU. Standarderne træder i kraft senere, hvorfor de først vil blive implementeret i årsrapporterne, når de træder i kraft.

- IFRS 9, Finansielle instrumenter: En mindre ændring vedrørende klassifikationen af tilgodehavender, hvor låntager har en mulighed for at foretage en forudbetaling af lånet, og en sådan forudbetaling har negative konsekvenser for låntager. Disse kan måles til amortiseret kostpris eller dagsværdi med reguleringer over anden totalindkomst, hvis bestemte kriterier er opfyldt.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere.

- IFRS 16, Leasing: For leasingtager skal alle leasingaftaler fremadrettet indregnes i balancen med en leasingforpligtelse og et leasingaktiv med to undtagelser: kortfristede leasingaftaler (under 12 måneder) og leasingaftaler vedrørende aktiver af lav værdi. Det skal samtidig vurderes, om der er tale om en leasingaftale eller en serviceaftale.

Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere.

- IFRIC 23, Usikre skattepositioner: Fortolkningsbidraget præciserer, at det skal fastlægges, om hver skatteposition skal behandles særskilt eller sammen med andre usikre skattepositioner. Vurderingen skal ske ud fra en forudsætning om, at skattemyndighederne har samme viden om forholdene som virksomheden, hvorfor vurderingen skal se bort fra opdagelsesrisikoen. Fastlæggelsen kan fx baseres på, hvordan skatteopgørelser udarbejdes, eller hvordan virksomheden forventer, at myndighederne vil behandle de usikre skattepositioner. Den usikre skatteposition skal indregnes, hvis det er sandsynligt, at virksomheden kommer til at betale eller modtage tilbagebetalinger. Den usikre skatteposition skal måles, så den bedst afspejler tilgodehavendet/forpligtelsen og den hertil knyttede usikkerhed.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere.

Lemvigh-Müller Ejendomme ApS har vurderet effekten af de nye IFRS standarder og fortolkninger. Det er vurderingen, at ovennævnte standarder og fortolkninger ikke har væsentlig betydning på regnskabet for koncernen.

IASB har udstedt følgende ændringer til standarder og nye fortolkningsbidrag, der kunne være relevante for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS, men som endnu ikke er godkendt af EU:

- IAS 28, Investeringer i associerede virksomheder og joint ventures: En præcisering af, at en virksomhed skal anvende IFRS 9, herunder kravene om nedskrivning af finansielle aktiver, ved indregning af langfristede investeringer, selvom sådanne tilgodehavender anses som en del af nettoinvesteringen i associerede virksomheder eller joint ventures efter IAS 21. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere.
- IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger: En mindre ændring af definitionen af en virksomhed. Definitionen fokuserede tidligere på afkast i form af udbytte, lavere omkostninger og andre økonomiske fordele for investorer mv., hvorimod den nye definition fokuserer på, at outputtet af en virksomhed er at producere varer eller ydelser til kunder. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2020 eller senere.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 23 Kommende regnskabsregulering (fortsat)

Årlige forbedringer (2015-2017): Indeholder tre mindre præciseringer:

- IAS 12, Indkomstskatter: Skat vedrørende udbytteskat skal indregnes i resultatopgørelsen, jf. IAS 12.
- IAS 23, Låneomkostninger: Låneomkostninger på et specifikt lån kan efterfølgende overgå til at være låneomkostninger på et generelt lån, jf. IAS 23.
- IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger: En præcisering om, at en trinvis overtagelse af et joint venture, hvor virksomheden opnår kontrol, skal behandles efter IFRS 3.

Ændringerne træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere.

Lemvigh-Müller Ejendomme ApS forventer, at disse standarder og fortolkninger vil blive implementeret, når de træder i kraft. Det er vurderingen, at ovennævnte standarder og fortolkninger enten ikke er relevante for koncernen eller ikke har væsentlig betydning på regnskabet for koncernen.