

Årsrapport 2017

1. januar – 31. december

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 13/3 2018

Christian Sinding
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 2017 for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

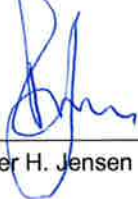
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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.

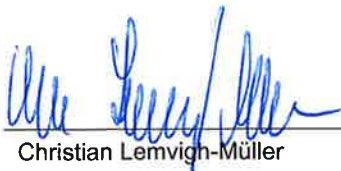
Herlev, den 13. marts 2018

I direktionen:



Per H. Jensen

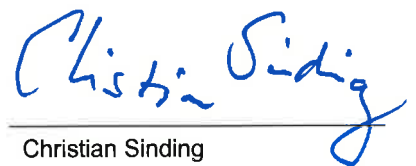
I bestyrelsen:



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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 13. marts 2018
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 13. marts 2018 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

tkr.	2017	2016	2015	2014	2013
Hovedtal ¹⁾					
Omsætning	55.094	61.213	60.654	58.880	54.963
Resultat af primær drift	47.889	20.652	31.586	18.004	17.775
Resultat af finansielle poster, netto	6.274	-2.953	-1.481	-1.990	-1.974
Resultat før skat	54.163	17.699	30.105	16.014	15.801
Årets resultat	52.805	15.169	25.905	12.863	12.671
Langfristede aktiver	321.705	446.581	362.488	381.404	388.996
Kortfristede aktiver	114.567	13.246	6.746	4.777	16.323
Aktiver i alt	436.272	459.827	369.234	386.181	405.319
Anpartskapital	1.018	1.018	1.018	1.018	1.018
Egenkapital	405.315	352.510	337.341	311.436	298.573
Langfristede forpligtelser	9.445	4.963	4.548	3.627	2.676
Kortfristede forpligtelser	21.512	102.354	27.345	71.118	104.070
Pengestrøm fra driften	-181.116	88.604	-25.793	-6.314	24.589
Pengestrøm til investering, netto	181.116	-88.604	25.793	6.314	-24.589
Heraf til investering i materielle aktiver, netto	234.572	17.359	25.793	6.314	-24.589
Pengestrøm fra finansiering	0	0	0	0	0
Pengestrøm i alt	0	0	0	0	0
Nøgletal ²⁾					
Overskudsgrad	86,9 %	33,7 %	52,1 %	30,6 %	32,3 %
Afkast af den investerede kapital	12,4 %	5,9 %	8,9 %	4,8 %	4,8 %
Bruttomargin	37,0 %	49,2 %	47,9 %	45,1 %	40,7 %
Likviditetsgrad	532,6 %	12,9 %	24,7 %	6,7 %	15,7 %
Egenkapitalandel (soliditet)	92,9 %	76,7 %	91,4 %	80,6 %	73,7 %
Egenkapitalforrentning	13,0 %	4,4 %	8,0 %	4,1 %	4,3 %
Gennemsnitligt antal fuldtids- beskæftigede	0	0	0	0	0

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 2017 solgt fire ejendomme. Disse salg har netto medført en regnskabsmæssig avance på 37,9 mio. kr.

Omsætning og resultat

Årets omsætning udgør 55,1 mio. kr., og årets resultat udgør 52,8 mio. kr.

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

Investeringer og nye tiltag

Selskabet har i 2017 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. Herudover har selskabet ved udnyttelse af optionsaftaler, forpligtet sig til køb af to ejendomme i 2018, som selskabet på nuværende tidspunkt lejer.

Kapitalberedskab

Soliditetsgraden udgør 93 %, svarende til en egenkapital pr. 31. december 2017 på 405,3 mio. kr. Afledt af salget af en række af selskabets ejendomme indstilles det til generalforsamlingen at udlodde et udbytte på 100 mio. kr.

Forventninger til fremtiden

Selskabets omsætning for 2018 forventes at blive lavere end i 2017. Dette skyldes salg af en række ejendomme.

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	2017	2016
Omsætning		55.094	61.213
Driftsomkostninger	3	-34.733	-31.104
Bruttoresultat		20.361	30.109
Andre driftsindtægter	4	53.698	14.170
Eksterne omkostninger	5	-3.874	-4.448
Personaleomkostninger	6	-240	-240
Af- og nedskrivninger	11	-6.279	-18.939
Andre driftsomkostninger	7	-15.777	0
Resultat af primær drift		47.889	20.652
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	12	7.271	0
Andre finansielle indtægter	8	1.373	152
Finansielle omkostninger	9	-2.370	-3.105
Resultat før skat		54.163	17.699
Skat af årets resultat	10	-1.358	-2.530
Årets resultat		52.805	15.169
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-54.466	15.169
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.271	0
Foreslået udbytte		100.000	0
		52.805	15.169

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Totalindkomstopgørelse

tkr.	2017	2016
Årets resultat	52.805	15.169
Totalindkomst i alt	52.805	15.169
Fordeles således:		
Anpartshaverne i Lemvigh-Müller Ejendomme ApS	52.805	15.169

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2017	2016
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver	11		
Investeringsejendomme		129.891	317.044
		<u>129.891</u>	<u>317.044</u>
Finansielle aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	107.256	99.985
Værdipapirer		60.714	5.978
Huslejedeposita		22.406	21.886
Tilgodehavender		1.438	1.688
		<u>191.814</u>	<u>129.537</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>321.705</u>	<u>446.581</u>
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender	13	346	397
Forudbetalte omkostninger		5.438	5.337
Tilgodehavende hos moderselskabet		108.783	7.483
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		0	29
		<u>114.567</u>	<u>13.246</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>114.567</u>	<u>13.246</u>
AKTIVER I ALT		<u>436.272</u>	<u>459.827</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2017	2016
PASSIVER			
Egenkapital			
Anpartskapital	14	1.018	1.018
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.271	0
Overført resultat		297.026	351.492
Foreslået udbytte		100.000	0
Egenkapital i alt		405.315	352.510
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	15	8.844	4.393
Andre gældsforpligtelser	16	601	570
Langfristede forpligtelser i alt		9.445	4.963
Kortfristede forpligtelser			
Leverandørgæld		2.703	1.384
Gæld til moderselskab		0	100.117
Gæld til tilknyttede selskaber		3.731	0
Andre gældsforpligtelser	16	15.078	853
Kortfristede forpligtelser i alt		21.512	102.354
Forpligtelser i alt		30.957	107.317
PASSIVER I ALT		436.272	459.827
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	17		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

tkr.	2017	2016
Pengestrøm fra drift		
Årets resultat	52.805	15.169
Regulering for ikke-kontante driftsposter m.v.:		
Af- og nedskrivninger	6.279	18.939
Andre driftsindtægter	-53.698	-14.170
Andre driftsomkostninger	15.777	0
Hensatte forpligtelser	0	0
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	-7.271	0
Finansielle indtægter	-1.373	-152
Finansielle omkostninger	2.370	3.105
Skat af årets resultat	1.358	2.530
Pengestrøm fra drift før ændring i driftskapital	16.247	25.421
Ændring i driftskapital:		
Ændring i tilgodehavender	-105.982	1.077
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-96.588	72.462
Pengestrøm fra drift før renter m.v.	-186.323	98.960
Modtagne renter m.v.	93	152
Betalte renter m.v.	-2.370	-3.105
Refunderet/betalt selskabsskat, netto	7.484	-7.403
	<u>181.116</u>	<u>88.604</u>
Pengestrøm til investering		
Køb af finansielle aktiver	-53.456	-105.963
Salg af investeringsejendomme	234.572	17.359
	<u>181.116</u>	<u>-88.604</u>
Pengestrøm fra finansiering		
Anpartshaverne:		
Betalt udbytte	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvider ved årets udgang		
Pengestrøm fra drift	-181.116	88.604
Pengestrøm til investering	181.116	-88.604
Pengestrøm fra finansiering	0	0
Nettopengestrøm (ændring i likvider)	0	0
Likvider ved årets begyndelse	0	0
Likvider ved årets udgang	<u>0</u>	<u>0</u>

Pengestrømsopgørelse kan ikke direkte udledes af årsregnskabets 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
Egenkapital 1. januar 2016	1.018	336.323	0	0	337.341
Totalindkomst i 2016					
Årets totalindkomst	0	15.169	0	0	15.169
		15.169	0		15.169
Egenkapital 31. december 2016	1.018	351.492	0		352.510
Egenkapital 1. januar 2017	1.018	351.492	0	0	352.510
Totalindkomst i 2017					
Årets totalindkomst	0	-54.466	7.271	100.000	52.805
	0	-54.466	7.271	100.000	52.805
Egenkapital 31. december 2017	1.018	297.026	7.271	100.000	405.315

Yderligere oplysninger er givet i note 14.

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 associerede virksomheder |
| 13 | Tilgodehavender |
| 14 | Egenkapital |
| 15 | Udskudt skat |
| 16 | Andre gældsforpligtelser |
| 17 | Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser |
| 18 | Finansielle risici og finansielle instrumenter |
| 19 | Operationel leasing |
| 20 | Nærtstående parter og transaktioner med disse |
| 21 | Begivenheder efter regnskabsårets afslutning |
| 22 | 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 2017 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.

Bestyrelse og direktion har den 13. marts 2018 behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS. Årsrapporten forelægges til Lemvigh-Müller Ejendomme ApS' anpartshavere til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 13. marts 2018.

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 2017 implementeret følgende nye eller tilrettede standarder og fortolkningsbidrag:

- IAS 7, Pengestrømsopgørelsen: Krav om yderligere oplysninger om afstemning af finansielle forpligtelser. Rentebærende gæld skal afstemmes fra primo til ultimo.
- IAS 12, Indkomstskatter: Det præciseres, hvornår der er tale om en midlertidig forskel på skatteaktiver vedrørende finansielle aktiver, der er opgjort til dagsværdi. Når en virksomhed har erhvervet et tilgodehavende, der behandles som "available for sale", og derfor måles til dagsværdi over anden totalindkomst, vil et efterfølgende fald i dagsværdien på tilgodehavendet således medføre en midlertidig forskel mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi, hvilket der skal beregnes udskudt skat af.
- Årlige forbedringer (2014-2016): De årlige forbedringer har medført en enkelt mindre præcisering:
 - IFRS 12, Oplysninger om kapitalandele i andre virksomheder: Præcisering af, at oplysningsregler for kapitalandele i IFRS 12 også gælder, når kapitalandelene er bestemt for salg, bestemt for udlodning eller klassificeret som ophørende aktivitet efter IFRS 5, mens andre oplysningskrav er undtaget.

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 omfatter huslejeindtægter, periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen, 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 administrationsselskab 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Der foretages nedskrivning på et individuelt niveau til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudte indtægter

Udskudte indtægter måles til kostpris.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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".

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 18.

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.	2017	2016
Leasingydelse	26.190	25.583
Skatter og afgifter	4.619	5.247
El, vand, varme og renovation	66	174
Forsikringer	70	53
Reparationer	3.788	27
Øvrige driftsomkostninger	0	20
	<u>34.733</u>	<u>31.104</u>

Heraf driftsomkostninger vedrørende ikke udlejede ejendomme:

tkr.		
Skatter og afgifter	0	848
El, vand, varme og renovation	0	106
Forsikringer	0	51
Reparationer	0	178
Øvrige driftsomkostninger	0	8
	<u>0</u>	<u>1.191</u>

4 Andre driftsindtægter

tkr.		
Avance ved salg af ejendomme	53.698	14.170
	<u>53.698</u>	<u>14.170</u>

5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revision

Samlet honorar til generalforsamlingsvalgt revisor specificeres således:

tkr.		
Lovpligtig revision	54	53
Skatte- og momsmæssig rådgivning	56	35
	<u>110</u>	<u>88</u>
Fordeles således:		
PwC	110	88
	<u>110</u>	<u>88</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Personaleomkostninger

tkr.	2017	2016
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.	2017	2016
Tab ved salg af ejendomme	15.777	0
	15.777	0

8 Andre finansielle indtægter

tkr.	2017	2016
Værdiregulering af værdipapirer m.v.	1.280	0
Andre renteindtægter	93	152
	1.373	152

9 Finansielle omkostninger

tkr.	2017	2016
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.370	2.740
Værdiregulering af værdipapirer mv.	0	365
	2.370	3.105

10 Skat af årets resultat

tkr.	2017	2016
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:		
Forventet pålignet skat for året	-3.093	2.587
Regulering til tidligere års skat	0	-352
Årets regulering af udskudt skat	4.451	295
	1.358	2.530

Skat af årets resultat kan forklares således:
 Beregnet 22 % skat af årets resultat før skat
 Udnyttelse af fremførte særunderskud
 Regulering af tidligere års skat
 Skatteeffekt af:

Ikke-skattepligtige indtægter	-1.599	-1.011
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	58	
	1.358	2.530

Effektiv skatteprocent	2,5 %	14,3 %
------------------------	-------	--------

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

11 Materielle aktiver

tkr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	531.092
Tilgang	0
Afgang	-11.945
Kostpris 31. december 2016	519.147
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-191.920
Årets afskrivninger	-9.039
Årets nedskrivninger	-9.900
Af- og nedskrivninger vedrørende udgåede aktiver	8.756
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	-202.103
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	317.044
Kostpris 1. januar 2017	519.147
Tilgang	0
Afgang	-260.946
Kostpris 31. december 2017	258.201
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	-128.310
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	129.891

Oplysninger om dagsværdi vedrørende investeringsejendomme

Investerings ejendomme 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 8,45 % (2016: 7,85 %).

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 24.116 tkr. (2016: 51.791 tkr.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 1 %-point medføre en stigning i dagsværdien på 30.825 tkr. (2016: 67.569 tkr.).

Den beregnede dagsværdi overstiger den regnskabsmæssige værdi med 95.557 tkr. (2016: 134.435 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 53.698 tkr. (2016: 14.170 tkr.) og 15.777 tkr. (2016: 0 tkr.). Beløbene indgår i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og under andre drifts-komkostninger. Investerings ejendomme er med udgangspunkt i de opgjorte salgsværdier nedskrevet med 0 tkr. (2016: 9.900 tkr.)

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

12 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9 A/S
tkr.	
Kostpris 1. januar 2016	0
Tilgang ved køb af kapitalandele	99.985
Afgang ved salg af kapitalandele	0
Kostpris 31. december 2016	99.985
Op- og nedskrivninger 1. januar 2016	0
Andel i årets resultat efter skat	0
Op- og nedskrivninger 31. december 2016	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	99.985

	Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9 A/S
tkr.	
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
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	107.256

Den associerede virksomhed, Core Bolig VII Investoraktieselskab nr. 9 A/S har kalenderåret som regnskabsår. Kapitalandelen måles pr. 31. december 2017 til indre værdi. Idet der endnu ikke foreligger årsrapport for 2017 for det associerede selskab, anvendes årsrapporten for 2016.

13 Tilgodehavender

tkr.	2017	2016
Tilgodehavender fra salg	0	60
Andre tilgodehavender	346	337
	346	397

14 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

15 Udskudt skat		
tkr.	2017	2016
Udskudt skat 1. januar	-4.393	-4.098
Årets regulering, jf. note 10	-4.451	-295
	<u>-8.844</u>	<u>-4.393</u>
Den udskudte skat vedrører:		
Kortfristede aktiver	-964	-942
Materielle aktiver	-7.598	-3.451
Andre langfristede aktiver	-282	0
	<u>-8.844</u>	<u>-4.393</u>
Udskudt skatteaktiv, der ikke er indregnet i balancen.		
Kildeartsbestemte tab	<u>4.303</u>	<u>44.948</u>

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

16 Andre gældsforpligtelser		
tkr.		
Anden gæld	15.078	853
Deposita	601	570
	<u>15.679</u>	<u>1.423</u>

Af andre gældsforpligtelser er 601 tkr. (2016: 570 tkr.) klassificeret som langfristede gældsforpligtelser. Deposita kan forfalde inden for 5 år.

17 Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualaktiver

Det vurderes, at selskabet ikke har nogen eventualaktiver, udover det i note 15 omtalte kildeartsbestemte tab.

Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke væsentlige eventualforpligtelser ud over de operationelle leasingforpligtelser, jf. note 19.

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 1.577 tkr. pr. 31. december 2017 (2016: tilgodehavende 9.309 tkr.).

Sikkerhedsstillelser

Der er ikke foretaget sikkerhedsstillelser.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

18 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 2017 vil en stigning i renteniveauet på 1 procentpoint medføre en stigning i selskabets nettofinansieringsindtægter på 1 mio. kr. årligt.

Likviditetsrisici

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

Selskabets gældsforpligtelser forfalder som følger:

		2017				
tkr.	Regnskabsmæssig værdi	Kontraktlige pengestrømme	Inden for 1 år	1-5 år	Efter 5 år	
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Leverandørgæld	2.703	2.703	2.703	-	-	
Gæld til moderselskab	0	0	0	-	-	
Gæld til tilknyttede selskaber	3.731	3.731	3.731	-	-	
	6.434	6.434	6.434	-	-	
		2016				
tkr.	Regnskabsmæssig værdi	Kontraktlige pengestrømme	Inden for 1 år	1-5 år	Efter 5 år	
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Leverandørgæld	1.384	1.384	1.384	-	-	
Gæld til moderselskab	100.117	103.871	103.871	-	-	
Gæld til tilknyttede selskaber	0	0	0	-	-	
	101.501	105.255	105.255	-	-	

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

18 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 19.

På baggrund af selskabets forventninger til den fremtidige drift og aktuelle likviditetsberedskab er der ikke identificeret andre likviditetsrisici. Herudover har selskabet påtaget sig forpligtelser til køb af ejendomme på i alt 369 mio. kr. (2016: 369 mio. kr.)

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. De anvendte metoder er uændrede sammenholdt med 2016.

Tilgodehavender og andre gældsforpligtelser (måles til amortiseret kostpris i balancen)

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

Dagsværdien af finansielle instrumenter svarer i alt væsentligt til den bogførte værdi.

tkr.	2017		2016	
	Regnskabsmæssig værdi	Dagsværdi	Regnskabsmæssig værdi	Dagsværdi
Kategorier af finansielle instrumenter:				
Tilgodehavender fra salg	0	0	60	60
Tilgodehavender hos moderselskab	108.783	108.783	7.483	7.483
Tilgodehavender tilknyttede selskaber	0	0	29	29
Andre tilgodehavender	346	346	337	337
Udlån og tilgodehavender	109.129	109.129	7.909	7.909
Leverandørgæld	2.703	2.703	1.384	1.384
Gæld til moderselskab	0	0	100.117	100.117
Andre gældsforpligtelser	15.078	15.078	1.423	1.423
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	17.781	17.781	102.924	102.924

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

18 Finansielle risici og finansielle instrumenter (fortsat)

Kapitalstyring

Selskabet vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen.

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

19 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.

Uopsigelige operationelle leasingydelser er, som følger:

tkr.	2017	2016
0-1 år	0	21.910
1-5 år	0	4.382
> 5 år	0	0
	<u>0</u>	<u>26.292</u>

Der er i resultatopgørelsen indregnet leasingydelser vedrørende operationel leasing som følger:

	<u>26.190</u>	<u>25.583</u>
--	---------------	---------------

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

0-1 år	24.516	62.642
1-5 år	26.913	97.374
> 5 år	0	48.767
	<u>51.429</u>	<u>208.783</u>

20 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

20 Nærtstående parter og transaktioner med disse (fortsat)

Der er gennemført følgende transaktioner med tilknyttede virksomheder:

tkr.	2017	2016
Køb af tjenesteydelser	3.600	3.600
Udlejning af ejendomme	52.716	58.962

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

21 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 2017.

22 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: Der indføres en ny model for nedskrivninger på udlån og tilgodehavender, baseret på forventede tab. Denne nye model vil som altovervejende hovedregel medføre større nedskrivninger end efter IAS 39. Antallet af kategorier for finansielle aktiver reduceres til tre: amortiseret kostpris, dagsværdi over resultatopgørelsen og dagsværdi over anden totalindkomst. Dagsværdiændringer på finansielle forpligtelser, der henføres til dagsværdi og som hidrører fra ændring i egen kreditrisiko, skal indregnes i anden totalindkomst. Der indføres forenklede bestemmelser om regnskabsmæssig sikring.

Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.

- IFRS 15, Omsætning fra kontrakter med kunder: Ny standard om indtægtsregning, der bl.a. afløser IAS 11 og IAS 18. Standarden kan potentielt påvirke indregning af indtægter på en række områder, herunder:
 - Den tidsmæssige placering af indregningen af omsætning
 - Indregning af variabelt vederlag
 - Allokering af indtægter fra sammensatte kontrakter (kontrakter med flere ydelser)
 - Indregning af indtægter fra licensrettigheder
 - Omkostninger ved indgåelse af kontrakter
 - Standarden indeholder tillige en lang række nye oplysningskrav.

IFRS 15, Omsætning fra kontrakter med kunder: Præciseringer til IFRS 15 vedrørende identifikation af leveringsforpligtelser ("performance obligations"), vurdering af agent/principal og vurdering af licenser samt ændring til overgangsreglerne.

IFRS 15 og præciseringerne træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

22 Kommende regnskabsregulering (fortsat)

- 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.

For leasinggiver fortsætter de nuværende regler i stort set uændret form. De skal derfor fortsat klassificere leasingaftaler i operationelle og finansielle leasingaftaler.

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

J-F. Lemvig-Müller Holding A/S har vurderet effekten af de nye IFRS standarder og fortolkninger. Det er vurderingen, at ovennævnte standarder og fortolkninger, bortset fra IFRS 16, ikke har væsentlig betydning på regnskabet for koncernen.

IFRS 16 "Leasing". Standarden, der træder i kraft for regnskabsåret, der begynder 1. januar 2019, ændrer den regnskabsmæssige behandling betydeligt for de leasingkontrakter, der i dag behandles som operationelle leasingaftaler. Standarden kræver således, at alle leasingkontrakter uanset type – med få undtagelser – skal indregnes i leasingtagers balance som et aktiv med en tilhørende leasingforpligtelse. Samtidig vil leasingtagers resultatopgørelse blive påvirket, idet den årlige leasingomkostning fremover vil bestå af henholdsvis afskrivning og renter. Endelig forventes koncernens pengestrømsopgørelse tillige at blive påvirket, idet de nuværende operationelle leasingbetalinger, der i dag præsenteres som pengestrømme fra driftsaktivitet, fremover vil blive præsenteret som finansieringsaktivitet. For et overblik over koncernens leasingforpligtelser henvises til note 19.

IASB har udstedt følgende ændringer til standarder og nye fortolkningsbidrag, der kunne være relevante for Lemvig-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.

- IAS 40, Investeringsejendomme: Ændringerne præciserer, at der kun må ske overførsler mellem investeringsejendomme og varelager eller domicilejendomme, når der er sket en aktuel ændring i brugen af ejendommen.

Ændringen i brug skal være dokumenteret, og ledelsens intentioner er ikke dokumentation nok i sig selv for en ændring i brugen af ejendommen.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.

- 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.

- IFRIC 22, Valutaomregning ved forudbetalinger: IAS 21 kræver, at virksomheder bruger valutakursen på transaktionsdagen, der defineres som det tidspunkt, hvor transaktionen først opfylder kriterierne for indregning.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

22 Kommende regnskabsregulering (fortsat)

- 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.

- Årlige forbedringer (2014-2016): De årlige forbedringer medfører to mindre præciseringer:
 - IAS 28, Investeringer i associerede virksomheder og joint ventures: når en venture virksomhed vælger at måle kapitalandele i en associeret virksomhed eller et joint venture til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen præciseres det, at dette valg kan foretages for hvert joint venture.

Ændringerne træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.

- 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, bortset fra IFRS 16, enten ikke er relevante for selskabet eller ikke har væsentlig betydning på regnskabet for selskabet.