

Årsrapport 2016

1. januar – 31. december

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 14/3 2017

Christina 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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS.

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

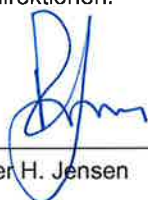
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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.

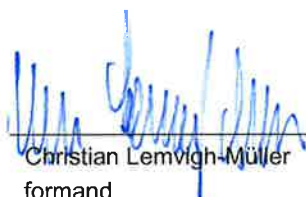
Hørlev, den 14. marts 2017

I direktionen:

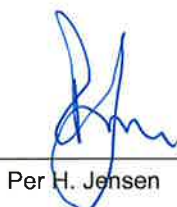


Per H. Jensen

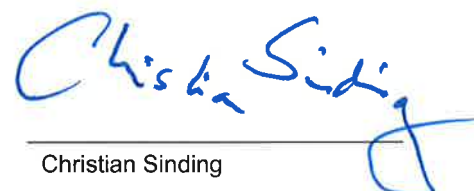
I bestyrelsen:



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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016, 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 bevisgelser 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 14. marts 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 77 12 31



Christian Fredensborg Jakobsen
statsaut. revisor



Rasmus Friis Jørgensen
statsaut. revisor

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 14. marts 2017 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

tkr.	2016	2015	2014	2013	2012
Hovedtal ¹⁾					
Omsætning	61.213	60.654	58.880	54.963	48.615
Resultat af primær drift	20.652	31.586	18.004	17.775	-7.695
Resultat af finansielle poster, netto	-2.953	-1.481	-1.990	-1.974	-1.018
Resultat før skat	17.699	30.105	16.014	15.801	-8.713
Årets resultat	15.169	25.905	12.863	12.671	-6.769
Langfristede aktiver	446.581	362.488	381.404	388.996	365.852
Kortfristede aktiver	13.246	6.746	4.777	16.323	13.479
Aktiver i alt	459.827	369.234	386.181	405.319	379.331
Anpartskapital	1.018	1.018	1.018	1.018	1.018
Egenkapital	352.510	337.341	311.436	298.573	285.902
Langfristede forpligtelser	4.963	4.548	3.627	2.676	0
Kortfristede forpligtelser	102.354	27.345	71.118	104.070	93.429
Pengestrøm fra driften	88.604	-25.793	-6.314	24.589	107.585
Pengestrøm til investering, netto	-88.604	25.793	6.314	-24.589	-107.585
Heraf til investering i materielle aktiver, netto	17.359	25.793	6.314	-24.589	-107.585
Pengestrøm fra finansiering	0	0	0	0	0
Pengestrøm i alt	0	0	0	0	0
Nøgletal ²⁾					
Overskudsgrad	33,7 %	52,1 %	30,6 %	32,3 %	-15,8 %
Afkast af den investerede kapital	5,9 %	8,9 %	4,8 %	4,8 %	-2,5 %
Bruttomargin	49,2 %	47,9 %	45,1 %	40,7 %	33,6 %
Likviditetsgrad	12,9 %	24,7 %	6,7 %	15,7 %	14,4 %
Egenkapitalandel (soliditet)	76,7 %	91,4 %	80,6 %	73,7 %	75,4 %
Egenkapitalforrentning	4,4 %	8,0 %	4,1 %	4,3 %	-2,3 %
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 2015"

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 2016 solgt to ejendomme. Disse salg har medført en regnskabsmæssig avance på 14,2 mio. kr. Derudover er der foretaget nedskrivning af værdien af tre af selskabets ejendomme med i alt 9,9 mio. kr.

Omsætning og resultat

Årets omsætning udgør 61,2 mio. kr., og årets resultat udgør 15,2 mio. kr.

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

Investeringer og nye tiltag

Selskabet har i 2016 alene haft begrænsede investeringer i selskabets ejendomme og der er ikke erhvervet nye ejendomme. Selskabet har foretaget indirekte ejendomsinvesteringer på 106 mio. kr. 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 77 %, svarende til en egenkapital pr. 31. december 2016 på 352,5 mio. kr.

Forventninger til fremtiden

Selskabets omsætning for 2017 forventes at blive på niveau med omsætningen i 2016.

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.

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

Samfundsansvar

For en beskrivelse af J-F. Lemvigh-Müller Holding A/S-koncernens politikker for samfundsansvar, herunder afrapportering om kønsbaseret sammensætning i ledelsen, menneskerettigheder og klimapåvirkning i henhold til ÅRL § 99a og § 99b, henvises til særskilt redegørelse på koncernens hjemmeside på www.Lemu.dk/CSR

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2016	2015
Omsætning		61.213	60.654
Driftsomkostninger	3	-31.104	-31.622
Bruttoresultat		30.109	29.032
Andre driftsindtægter	4	14.170	15.996
Eksterne omkostninger	5	-4.448	-4.140
Personaleomkostninger	6	-240	0
Af- og nedskrivninger	11	-18.939	-9.298
Andre driftsomkostninger	7	0	-4
Resultat af primær drift		20.652	31.586
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	12	0	0
Andre finansielle indtægter	8	152	132
Finansielle omkostninger	9	-3.105	-1.613
Resultat før skat		17.699	30.105
Skat af årets resultat	10	-2.530	-4.200
Årets resultat		15.169	25.905
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.169	25.905
		15.169	25.905

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Totalindkomstopgørelse

tkr.	2016	2015
Årets resultat	15.169	25.905
Totalindkomst i alt	15.169	25.905
Fordeles således:		
Anpartshaverne i Lemvigh-Müller Ejendomme ApS	15.169	25.905

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2016	2015
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver	11		
Investeringsjendomme		317.044	339.172
		<u>317.044</u>	<u>339.172</u>
Finansielle aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	99.985	0
Værdipapirer		5.978	0
Huslejedeposita		21.886	21.378
Tilgodehavender		1.688	1.938
		<u>129.537</u>	<u>23.316</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>446.581</u>	<u>362.488</u>
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender	13	397	250
Forudbetalte omkostninger		5.337	4.181
Tilgodehavende hos moderselskabet		7.483	2.315
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		29	0
		<u>13.246</u>	<u>6.746</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>13.246</u>	<u>6.746</u>
AKTIVER I ALT		<u>459.827</u>	<u>369.234</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2016	2015
PASSIVER			
Egenkapital			
Anpartskapital	14	1.018	1.018
Overført resultat		351.492	336.323
Egenkapital i alt		352.510	337.341
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	15	4.393	4.098
Andre gældsforpligtelser	16	570	450
Langfristede forpligtelser i alt		4.963	4.548
Kortfristede forpligtelser			
Leverandørgæld		1.384	28
Gæld til moderselskab		100.117	26.364
Andre gældsforpligtelser	16	853	953
Kortfristede forpligtelser i alt		102.354	27.345
Forpligtelser i alt		107.317	31.893
PASSIVER I ALT		459.827	369.234
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	17		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

tkr.	2016	2015
Pengestrøm fra drift		
Årets resultat	15.169	25.905
Regulering for ikke-kontante driftsposter m.v.:		
Af- og nedskrivninger	18.939	9.298
Andre driftsindtægter	-14.170	-15.996
Andre driftsomkostninger	0	4
Hensatte forpligtelser	0	0
Finansielle indtægter	-152	-132
Finansielle omkostninger	3.105	1.613
Skat af årets resultat	2.530	4.200
Pengestrøm fra drift før ændring i driftskapital	25.421	24.892
Ændring i driftskapital:		
Ændring i tilgodehavender	1.077	5.500
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	72.462	-49.533
Pengestrøm fra drift før renter m.v.	98.960	-19.141
Modtagne renter m.v.	152	132
Betalte renter m.v.	-3.105	-1.613
Refunderet/betalt selskabsskat, netto	-7.403	-5.171
	<u>88.604</u>	<u>-25.793</u>
Pengestrøm til investering		
Køb af finansielle aktiver	-105.963	0
Salg af investeringsejendomme	17.359	25.793
	<u>-88.604</u>	<u>25.793</u>
Pengestrøm fra finansiering		
Anpartshaverne:		
Betalt udbytte	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvider ved årets udgang		
Pengestrøm fra drift	88.604	-25.793
Pengestrøm til investering	-88.604	25.793
Pengestrøm fra finansiering	0	0
Nettopengestrøm (ændring i likvider)	<u>0</u>	<u>0</u>
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	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.018	310.418	0	311.436
Totalindkomst i 2015				
Årets totalindkomst	0	25.905	0	25.905
	0	25.905	0	25.905
Egenkapital 31. december 2015	1.018	336.323	0	337.341
Egenkapital 1. januar 2016	1.018	336.323	0	337.341
Totalindkomst i 2016				
Årets totalindkomst	0	15.169	0	15.169
	0	15.169	0	15.169
Egenkapital 31. december 2016	1.018	351.492	0	352.510

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 2016 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven for regnskabsklasse C stor, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Direktionen har den 14. marts 2017 behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS. Årsrapporten forelægges til Lemvigh-Müller Ejendomme ApS' anpartshavere til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 14. marts 2017.

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 2016 implementeret følgende nye eller tilrettede standarder og fortolkningsbidrag:

- Årlige forbedringer (2012-2014). De årlige forbedringer medfører en række mindre ændringer til IFRS.
- IFRS 11: Køb af kapitalandele i en joint operation, skal behandles som køb af enkeltaktiver eller køb af virksomhed.
- IAS 16/IAS 38: Omsætningsbaserede afskrivningsmetoder må ikke længere anvendes.
- IAS 27: Moderselskaber kan anvende indre værdis metode ved indregning kapitalandele for kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og joint ventures.
- IAS 16/IAS 41: Regnskabsmæssig behandling af flerårige planter (Bearer plants), som anvendes til at frembringe afgrøder i mere end én periode.
- IAS 1: Ændringer til IAS 1 med henblik på at forbedre oplysningskravene efter IFRS. Ændringen omfatter væsentlighed, præsentation af poster og mellemtotaler i resultatopgørelse og balance og rækkefølge af noterne).
- IFRS 10, IFRS 12 og IAS 28: Ændringer om investeringsvirksomhedens anvendelse af undtagelse fra at konsolidere dattervirksomheder.

Årlige forbedringer (2012-2014 medfører ændringer til IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 og IAS 34. Ændringerne må karakteriseres som meget specifikke ændringer med et snævert anvendelsesområde.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Udsudte 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 afhættelsesomkostninger 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 nettorealiseringsværdi.

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 gælds metode 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 2015".

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.	2016	2015
Leasingydelse	25.583	25.434
Skatter og afgifter	5.247	5.391
El, vand, varme og renovation	174	252
Forsikringer	53	156
Reparationer	27	334
Øvrige driftsomkostninger	20	55
	<u>31.104</u>	<u>31.622</u>

Heraf driftsomkostninger vedrørende ikke udlejede ejendomme:

tkr.		
Leasingydelse	0	445
Skatter og afgifter	848	441
El, vand, varme og renovation	106	41
Forsikringer	51	82
Reparationer	178	263
Øvrige driftsomkostninger	8	0
	<u>1.191</u>	<u>1.272</u>

4 Andre driftsindtægter

tkr.		
Avance ved salg af ejendomme	14.170	15.996
	<u>14.170</u>	<u>15.996</u>

5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revision

Samlet honorar til generalforsamlingsvalgt revisor specificeres således:

tkr.		
Lovpligtig revision	53	52
Skatte- og momsmæssig rådgivning	35	3
	<u>88</u>	<u>55</u>
Fordeles således:		
PwC	88	55
	<u>88</u>	<u>55</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Personaleomkostninger

tkr.	2016	2015
Gager og lønninger	240	0
	<u>240</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
Aflønning af bestyrelse kan specificeres således: Gager, lønninger og honorarer	240	0
	<u>240</u>	<u>0</u>

7 Andre driftsomkostninger

tkr.	2016	2015
Tab ved salg af ejendomme	0	4
	<u>0</u>	<u>4</u>

8 Andre finansielle indtægter

tkr.	2016	2015
Andre renteindtægter	152	132
	<u>152</u>	<u>132</u>

9 Finansielle omkostninger

tkr.	2016	2015
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.740	1.612
Værdiregulering af værdipapirer mv.	365	1
	<u>3.105</u>	<u>1.613</u>

10 Skat af årets resultat

tkr.	2016	2015
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:		
Forventet pålignet skat for året	2.587	3.022
Regulering til tidligere års skat	-352	-3
Årets regulering af udskudt skat	295	1.181
	<u>2.530</u>	<u>4.200</u>

Skat af årets resultat kan forklares således:

Beregnet 22 % skat af årets resultat før skat	3.893	7.075
Nedsættelse af dansk selskabsskat frem til 2016	0	-80
Regulering af tidligere års skat	-352	-3
Skatteeffekt af:		
Ikke-skattepligtige indtægter	-1.011	-2.792
	<u>2.530</u>	<u>4.200</u>

Effektiv skatteprocent	<u>14,3 %</u>	<u>14,0 %</u>
------------------------	---------------	---------------

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

11 Materielle aktiver

tkr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	590.591
Tilgang	0
Afgang	-59.499
Kostpris 31. december 2015	531.092
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-232.320
Årets afskrivninger	-9.298
Året nedskrivninger	0
Af- og nedskrivninger vedrørende udgåede aktiver	49.698
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	-191.920
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	339.172
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

Oplysninger om dagsværdi vedrørende investeringsejendomme

Investeringssejendomme 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 6,5 % og 11,75 %, og det vægtede gennemsnit udgør 7,85 % (2015: 7,5 %).

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 51.791 tkr. (2015: 55.526 tkr.). Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 1 %-point medføre en stigning i dagsværdien på 67.569 tkr. (2015: 72.937 tkr.).

Den beregnede dagsværdi overstiger den regnskabsmæssige værdi med 134.435 tkr. (2015: 176.077 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 14.170 tkr. (2015: 15.996 tkr.) og 0 tkr. (2015: -4 tkr.). Beløbene indgår i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og under andre drifts-komkostninger. Investeringssejendomme er med udgangspunkt i de opgjorte salgsværdier nedskrevet med 9.900 tkr. (2015: 0 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

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

13 Tilgodehavender

tkr.	2016	2015
Tilgodehavender fra salg	60	0
Andre tilgodehavender	337	250
	397	250

14 Egenkapital

Anpartskapitalen består af 1.018.000 anparter a 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.	2016	2015
Udskudt skat 1. januar	-4.098	-2.917
Årets regulering, jf. note 10	-295	-1.181
	<u>-4.393</u>	<u>-4.098</u>
Den udskudte skat vedrører:		
Kortfristede aktiver	-942	953
Materielle aktiver	-3.451	-4.098
	<u>-4.393</u>	<u>-4.098</u>
Udskudt skatteaktiv, der ikke er indregnet i balancen.		
Kildeartsbestemte tab	<u>44.948</u>	<u>73.533</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.	2016	2015
Anden gæld	853	953
Deposita	570	450
	<u>1.423</u>	<u>1.403</u>

Af andre gældsforpligtelser er 570 tkr. (2015: 450 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. Tilgodehavende selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 9.309 tkr. pr. 31. december 2016 (2015: -278 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 2016 vil en stigning i renteniveauet på 1 procentpoint medføre en stigning i selskabets nettofinansieringsomkostninger 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:

		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	-	-	
	<u>101.501</u>	<u>105.255</u>	<u>105.255</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
		2015				
tkr.	Regnskabsmæssig værdi	Kontraktlige pengestrømme	Inden for 1 år	1-5 år	Efter 5 år	
Ikke-afledte finansielle instrumenter						
Leverandørgæld	28	28	28	-	-	
Gæld til moderselskab	26.364	27.379	27.379	-	-	
	<u>26.392</u>	<u>27.407</u>	<u>27.407</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

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. (2015: 0 mio. kr.)

Kreditrisici

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende samarbejdspartnere uden for J-F. Lemvig-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 2015.

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.	2016		2015	
	Regnskabsmæssig værdi	Dagsværdi	Regnskabsmæssig værdi	Dagsværdi
Kategorier af finansielle instrumenter:				
Tilgodehavender fra salg	60	60	0	0
Tilgodehavender hos moderselskab	7.483	7.483	2.315	2.315
Tilgodehavender tilknyttede selskaber	29	29	0	0
Andre tilgodehavender	337	337	250	250
Udlån og tilgodehavender	7.909	7.909	2.565	2.565
Leverandørgæld	1.384	1.384	28	28
Gæld til moderselskab	100.117	100.117	26.364	26.364
Andre gældsforpligtelser	1.423	1.423	1.403	1.403
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	102.924	102.924	27.795	27.795

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.	2016	2015
0-1 år	21.910	25.682
1-5 år	4.382	108.974
> 5 år	0	217.148
	<u>26.292</u>	<u>351.804</u>

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

	<u>25.583</u>	<u>25.434</u>
--	---------------	---------------

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

0-1 år	62.642	60.633
1-5 år	97.374	193.162
> 5 år	48.767	232.800
	<u>208.783</u>	<u>486.595</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.	2016	2015
Køb af tjenesteydelser	3.600	3.600
Udlejning af ejendomme	58.962	58.137

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 2016.

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 15: "Indregning af omsætning fra kontrakter med kunder". Ny standard om indregning af omsætning. Standarden kan potentielt påvirke indregning af indtægter på en række områder afhængigt af hvilken branche virksomheden opererer i. Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.
- IFRS 9: "Måling og klassifikation af finansielle aktiver og forpligtelser". Antallet af kategorier for finansielle aktiver reduceres til tre: amortiseret kostpris-kategori eller dagsværdi over resultatopgørelsen og dagsværdi over anden totalindkomst. Virksomheder, som vælger at måle finansielle forpligtelser til dagsværdi (dagsværdi-optionen), skal under IFRS 9 præsentere den del af periodens ændring i dagsværdi, som kan henføres til ændringer i virksomhedens egen kreditværdighed (own credit risk), i anden totalindkomst. Reglerne for nedskrivninger på finansielle aktiver ændres til en model baseret på forventede kredittab, hvor ændringer i kreditrisikoen medfører ændringer i tabshensættelsen. Reglerne for regnskabsmæssig sikring lempes, så de i højere grad tilpasses virksomhedens risikostyringsstrategi og -mål. Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.

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

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:

- IFRS 14: "Regulatoriske aktiver/forpligtelser". Ny fælles standard om regulatoriske aktiver (over-/underdækning) ved overgang til IFRS. Denne standard har EU imidlertid positivt bestemt ikke skal gælde i EU. Standarden trådte i kraft for regnskabsår, der begyndte 1. januar 2016 eller senere.
- IFRS 16: "Leasing". Ny standard om regnskabsmæssig behandling af leasing. For leasingtager skal alle leasingaftaler fremadrettet indregnes i balancen med en leasingforpligtelse og et leasingaktiv. Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

22 Kommende regnskabsregulering (fortsat)

- IAS 12: Ændringer præciserer kravene til at indregne udskudte skatteaktiver på urealiserede tab på værdipapirer, som reguleres til dagsværdi via anden totalindkomst. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2017 eller senere.
- IAS 7: Krav om yderligere oplysninger om afstemning af finansielle forpligtelser. Rentebærende gæld skal afstemmes fra primo til ultimo. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2017 eller senere.
- IFRS 15: Præciseringer vedrørende identifikation af leveringsforpligtelser ("performance obligations"), vurdering af agent/principal og vurdering af licenser. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.
- IFRS 2: Ændringer vedrørende optjeningsbetingelser på kontantbaserede ordninger og regnskabsmæssig behandling af modifikationer til en kontantbaseret ordning. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.
- IFRIC 22: "Valutaomregning ved forudbetalinger". Valutakursomregning skal foretages på transaktionsdagen for forudbetalingen. Hvis der er flere forudbetalinger, skal der fastsættes en transaktionsdag for hver betaling. Fortolkningen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2017 eller senere.
- IAS 40: Ændringerne præciserer anvendelse af bestemmelserne om overførsel til og fra investeringsejendomme i IAS 40, Investeringsejendomme. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.
- Årlige forbedringer (2014-2016). De årlige forbedringer medfører en række mindre ændringer til IFRS.

Årlige forbedringer (2014-2016) medfører ændringer til IFRS 1, IFRS 12 og IAS 28. Ændringerne må karakteriseres som meget specifikke ændringer med et snævert anvendelsesområde.

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.

IFRS 16 "Leasing" er udsendt medio januar 2016. 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 selskabets pengestrømsopgørelse tillige at blive påvirket, idet de nuværende operationelle leasingbetalinger, der i dag præsenteres som pengestrømme fra driftsaktivitet, fremover vil blive præsenteret som finansieringsaktivitet.