

Årsrapport 2020

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den, 16. marts 2021

dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	11
Egenkapitalopgørelse	12
Oversigt over noter til årsregnskabet	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 16. marts 2021

I direktionen:

Per H. Jensen

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, 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 årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

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

Hellerup, den 16. marts 2021

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 16. marts 2021 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

tkr.	2020	2019	2018	2017	2016
Hovedtal ¹⁾					
Omsætning	18.511	18.936	24.276	55.094	61.213
Resultat af primær drift	16.264	11.743	41.445	47.889	20.652
Resultat af finansielle poster, netto	21.083	15.113	14.913	6.274	-2.953
Resultat før skat	37.347	26.856	56.358	54.163	17.699
Årets resultat	35.200	23.584	53.227	52.805	15.169
Nøgletal ²⁾					
Langfristede aktiver	415.119	333.304	317.493	321.705	446.581
Kortfristede aktiver	3.730	23.894	53.955	114.567	13.246
Aktiver i alt	418.850	357.198	371.448	436.272	459.827
Anpartskapital	1.018	1.018	1.018	1.018	1.018
Egenkapital	367.325	347.126	358.542	405.315	352.510
Langfristede forpligtelser	7.568	9.259	9.089	9.445	4.963
Kortfristede forpligtelser	43.956	813	3.817	21.512	102.354
Gennemsnitligt antal fuldtids-					
beskæftigede	0	0	0	0	0

- 1) Hoved- og nøgletal for 2018-2020 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Sammenligningstallene for tidligere år er i henhold til selskabets tidligere regnskabspraksis baseret på 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

Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold har i løbet af 2020 udviklet sig som forventet.

Omsætning og resultat

Årets omsætning udgør 18,5 mio. kr., og årets resultat udgør 35,2 mio. kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, og på niveau med det forventede.

Investeringer og nye tiltag

Selskabet har i 2020 fortsat udbygningen af indirekte ejendomsinvesteringer i samarbejde med udvalgte forvaltere.

Kapitalberedskab

Soliditetsgraden udgør 87,7 %, svarende til en egenkapital pr. 31. december 2020 på 367,3 mio. kr.

Forventninger til fremtiden

Selskabets omsætning for 2021 forventes at blive lavere end i 2020 som følge af frasalg af ejendomme i 2020.

Årets resultat forventes at blive positivt.

Særlige risici

Selskabets væsentligste driftsrisiko er risikoen for udeblivelse af lejeindtægter vedrørende ejendomme, hvor den aktuelle lejer opsigter 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	2020	2019
Nettoomsætning		18.511	18.936
Andre driftsindtægter	1	4.764	0
Eksterne omkostninger	2	<u>-3.257</u>	<u>-3.271</u>
Bruttoresultat		20.017	15.665
Personaleomkostninger	3	-240	-240
Af- og nedskrivninger	7	<u>-3.513</u>	<u>-3.682</u>
Resultat af primær drift		16.264	11.743
Indtægter fra kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	783
Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder	9	1.269	0
Andre finansielle indtægter	4	20.628	14.836
Finansielle omkostninger	5	<u>-814</u>	<u>-506</u>
Resultat før skat		37.347	26.856
Skat af årets resultat	6	<u>-2.147</u>	<u>-3.272</u>
Årets resultat		<u><u>35.200</u></u>	<u><u>23.584</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	15.000
Reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode		329	783
Overført resultat		<u>34.871</u>	<u>7.801</u>
		<u><u>35.200</u></u>	<u><u>23.584</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2020	2019
Aktiver			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver	7		
Investeringsejendomme		<u>100.081</u>	<u>114.122</u>
		100.081	114.122
Finansielle aktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	48	9.661
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	13.325	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	301.665	208.583
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>938</u>
		315.038	219.182
Langfristede aktiver i alt		<u>415.119</u>	<u>333.304</u>
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos moderselskab		0	22.319
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8	0
Andre tilgodehavender		0	313
Forudbetalte omkostninger		<u>0</u>	<u>16</u>
		8	22.647
Likvide beholdninger		<u>3.722</u>	<u>1.247</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>3.730</u>	<u>23.894</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>418.850</u></u>	<u><u>357.198</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2020	2019
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	11	1.018	1.018
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.269	940
Overført resultat		365.038	330.168
Foreslået udbytte		0	15.000
Egenkapital i alt		367.325	347.126
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	12	7.168	8.759
Andre gældsforpligtelser		400	500
Langfristede forpligtelser i alt		7.568	9.259
Kortfristede forpligtelser			
Leverandørgæld		174	11
Andre gældsforpligtelser		551	331
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.247	0
Selskabsskat		2.983	471
Kortfristede forpligtelser i alt		43.956	813
Forpligtelser i alt		51.524	10.073
PASSIVER I ALT		418.850	357.198

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

tkr.	Note	2020	2019
Pengestrøm fra drift			
Årets resultat		35.200	23.584
Regulering for ikke-kontante driftsposter m.v.:			
Af- og nedskrivninger		3.513	3.682
Andre driftsindtægter		-4.764	0
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder		-1.269	-783
Finansielle indtægter		-20.628	-14.836
Finansielle omkostninger		814	506
Skat af årets resultat		2.147	3.272
		<u>15.013</u>	<u>15.425</u>
Pengestrøm fra drift før ændring i driftskapital		15.013	15.425
Ændring i driftskapital:			
Ændring i tilgodehavender		22.639	28.618
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser		40.531	-89
		<u>78.183</u>	<u>43.954</u>
Pengestrøm fra drift		78.183	43.954
Modtagne renter m.v.		4.922	4.515
Betalte renter m.v.		-116	-5
Betalt / refunderet selskabsskat, netto		-1.226	-3.401
		<u>81.763</u>	<u>45.063</u>
Pengestrøm til investering			
Salg af investeringsejendomme, netto		12.586	0
Salg af kapitalandele i dattervirksomheder		262	0
Køb af øvrige finansielle aktiver, netto		-77.136	-9.140
		<u>-64.288</u>	<u>-9.140</u>
Pengestrøm fra finansiering			
Betalt udbytte		-15.000	-35.000
		<u>-15.000</u>	<u>-35.000</u>
Likvider ved årets udgang			
Pengestrøm fra drift		81.763	45.063
Pengestrøm til investering		-64.288	-9.140
Pengestrøm fra finansiering		-15.000	-35.000
		<u>2.475</u>	<u>923</u>
Nettopengestrøm (ændring i likvider)		2.475	923
Likvider ved årets begyndelse		1.247	324
		<u>3.722</u>	<u>1.247</u>
Likvider ved årets udgang		3.722	1.247

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af årsregnskabets øvrige bestanddele.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Aktiekapital	Overført resultat	Reserve for nettoop-skrivning efter indre værdis metode	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.018	330.168	940	15.000	347.126
Årets resultat	0	34.871	329	0	35.200
Udloddet udbytte, ordinært	0	0	0	-15.000	-15.000
Egenkapital 31. december 2020	1.018	365.038	1.269	0	367.325

Yderligere oplysninger er givet i note 11.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Oversigt over noter til årsregnskabet

Note

- 1 Andre driftsindtægter
- 2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
- 3 Personaleomkostninger
- 4 Andre finansielle indtægter
- 5 Finansielle omkostninger
- 6 Skat af årets resultat
- 7 Materielle aktiver
- 8 Kapitalandele i dattervirksomheder
- 9 Kapitalandele i associerede virksomheder
- 10 Andre værdipapirer og kapitalandele
- 11 Egenkapital
- 12 Udskudt skat
- 13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
- 14 Operationel leasing
- 15 Nærtstående parter og transaktioner med disse
- 16 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
- 17 Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Andre driftsindtægter	2020	2019
tkr.		
Avance ved salg af ejendomme mv.	4.764	0
	<u>4.764</u>	<u>0</u>
2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
tkr.		
Samlet honorar til generalforsamlingsvalgt revisor specificeres således:		
Lovpligtig revision	25	25
Skatte- og momsmæssig rådgivning	0	0
Andre ydelser	10	9
	<u>35</u>	<u>34</u>
3 Personaleomkostninger		
tkr.		
Gager og lønninger	240	240
	<u>240</u>	<u>240</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
Aflønning af bestyrelse kan specificeres således:		
Gager, lønninger og honorarer	240	240
	<u>240</u>	<u>240</u>
4 Andre finansielle indtægter		
tkr.		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	75	283
Dagsværdireguleringer, værdipapirer	15.706	14.483
Andre finansielle indtægter	4.847	70
	<u>20.628</u>	<u>14.836</u>
5 Finansielle omkostninger		
tkr.		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	99	0
Dagsværdiregulering, værdipapirer	698	501
Andre finansielle omkostninger	17	5
	<u>814</u>	<u>506</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Skat af årets resultat	2020	2019
tkr.		
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:		
Forventet pålignet skat for året	4.030	3.087
Regulering til tidligere års skat	-292	-5
Årets regulering af udskudt skat	-1.591	191
	<u>2.147</u>	<u>3.272</u>
7 Materielle aktiver		Investe- ringsejendomme
tkr.		
Kostpris 1. januar 2020		239.260
Afgang		-20.762
		<u>218.498</u>
Kostpris 31. december 2020		218.498
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		-125.138
Årets afskrivninger		-3.513
Af- og nedskrivninger vedrørende afhændede aktiver		10.235
		<u>-118.417</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		-118.417
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>100.081</u>
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		Kapitalan- dele i dattervirk- somheder
tkr.		
Kostpris 1. januar 2020		8.721
Reklassifikation		-8.671
		<u>50</u>
Kostpris 31. december 2020		50
Op- og nedskrivninger 1. januar 2020		940
Årets resultat efter skat		0
Reklassifikation		-942
		<u>-2</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2020		-2
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>48</u>
	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Kapitalandele:		
Komplementarselskabet Milnersvej 45 Hillerød ApS	Herlev	100%

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

9 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Kapitalan- dele i associe- rede virk- somheder
tkr.	
Kostpris 1. januar 2020	0
Tilgang	12.057
Reklassifikation	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>12.057</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2020	0
Andel i årets resultat efter skat	<u>1.269</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>1.269</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>13.326</u>

Kapitalandele:
Milnersvej 45 Hillerød A/S

<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
København	50,0%

10 Andre værdipapirer og kapitalandele

	2020
tkr.	
Kostpris 1. januar 2020	182.283
Tilgang	84.061
Afgang	<u>-3.722</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>262.622</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2020	26.300
Årets afkast	19.765
Årets udbytte / udlodninger	-7.023
Tilbageførte værdireguleringer vedrørende salg	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>39.042</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>301.665</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

11 Egenkapital

Anpartskapitalen består af 1.018.000 anparter á 1 kr.

Der har ikke været bevægelser på aktiekapitalen i de seneste fem 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.

12 Udskudt skat

tkr.

Udskudt skat 1. januar

Årets regulering, jf. note 6

	2020	2019
	8.759	8.569
	-1.591	191
Udskudt skat 31. december	7.168	8.759

13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Koncernen er fra tid til anden part i enkelte retssager. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af disse retssager ikke vil påvirke koncernens finansielle stilling udover de tilgodehavender og forpligtelser, der er indregnet i balance pr. 31. december.

Selskabet har ikke væsentlige eventualforpligtelser ud over de operationelle leasingforpligtelser, jf. note 18

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 4.628 tkr. pr. 31. december 2020 (2019: 12.763 tkr.).

Selskabet har investeret i en række investeringsfonde. I den forbindelse er der afgivet forpligtende tilsagn over for de pågældende fonde om yderligere investeringer (rest commitment) for i alt ca. 104 mio. kr. (2019: 138 mio. kr.).

Sikkerhedsstillelser

Der er ikke foretaget sikkerhedsstillelser.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

14 Operationel leasing

Selskabet udlejer typisk på operationelle leasingkontrakter med opsigelsesvarsler på mellem 2 og 30 måneder. Opsigelige lejeindtægter er som følger:

tkr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
0-1 år	17.796	18.823
1-5 år	<u>21.830</u>	<u>26.664</u>
	<u>39.626</u>	<u>45.487</u>

15 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 familiemedlemmer. 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.

Mellemværender med nært tilknyttede virksomheder fremgår af balancen og forrentningen af mellemværender fremgår af note 4 og 5.

16 Begivenheder efter regnskabsårets slutning

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 2020.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

17 Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS for 2020 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

Grundlag for udarbejdelse

Årsregnskabet præsenteres i DKK afrundet til nærmeste 1.000 DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta efter transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter eller omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller kursen i den seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Omsætning

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

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, driftsudgifter vedrørende udlejningsejendomme mv.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab samt nedskrivninger vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

17 Anvendt regnskabspraksis

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 virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, 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.

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/komponenternes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Særlige installationer	5-20 år

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets scrapværdi 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

17 Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

Ved køb af kapitalandele i dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Andre værdipapirer og kapitalandeleer

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter hovedsageligt selskabets investeringer i ejendomme via noterede ejendoms-fonde. Investeringerne indregnes under langfristede aktiver til dagsværdi tillagt omkostninger på handelsdatoen og måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til en skønnet dagsværdi af selskabets andel af de underliggende ejendomsinvesteringer. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Skønnet dagsværdi opgøres på baggrund af aktuelle markedsdata, anerkendte værdiansættelsesmetoder (f.eks. afkastbaserede modeller) og/eller valuarvurderinger. De væsentligste forudsætninger er skøn for forventede pengestrømme fra drift af ejendommene og diskonteringsrente. De anvendte skøn er baseret på forudsætninger som er vurderet forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller til en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab foretages på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår og måles til kostpris.

Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

17 Anvendt regnskabspraksis

Finansielle forpligtelser (fortsat)

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Aktuel og udskudt skat

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

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på balancedagen.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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

17 Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

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

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktiviteter. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og solgte virksomheders pengestrømme indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, modtagne og betalte renter, modtagne udbytter og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktivitet samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Værdipapirer og banklån indgår ikke i de likvide beholdninger.

Nøgletal

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Henning Jensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-602561298802

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-03-16 08:38:15Z

NEM ID 

Per Henning Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-602561298802

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-03-16 08:38:15Z

NEM ID 

Christian Sinding

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-302761179774

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-03-16 08:44:20Z

NEM ID 

Christian Lemvigh-Müller (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-460613412305

IP: 87.63.xxx.xxx

2021-03-16 08:50:03Z

NEM ID 

Christian Jakobsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-064104756880

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-03-16 08:55:55Z

NEM ID 

Rasmus Friis Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers statsautoriseret...

Serienummer: PID:9208-2002-2-716535607730

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-03-16 09:02:45Z

NEM ID 

Christian Sinding

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-302761179774

IP: 109.70.xxx.xxx

2021-03-16 11:07:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OFYT5-XOUE4-XP365-YMV25-583ZE-CYY01

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>