

Årsrapport 2019

1. januar – 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 17. marts 2020

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	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Oversigt over noter til årsregnskabet	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 17. marts 2020

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 17. marts 2020
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 17. marts 2020 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

tkr.	2019	2018	2017	2016	2015
Hovedtal ¹⁾					
Omsætning	18.936	24.276	55.094	61.213	60.654
Resultat af primær drift	11.743	41.445	47.889	20.652	31.586
Resultat af finansielle poster, netto	15.113	14.913	6.274	-2.953	-1.481
Resultat før skat	26.856	56.358	54.163	17.699	30.105
Årets resultat	23.583	53.227	52.805	15.169	25.905
Langfristede aktiver	333.304	317.493	321.705	446.581	362.488
Kortfristede aktiver	23.894	53.955	114.567	13.246	6.746
Aktiver i alt	357.198	371.448	436.272	459.827	369.234
Anpartskapital	1.018	1.018	1.018	1.018	1.018
Egenkapital	347.125	358.542	405.315	352.510	337.341
Langfristede forpligtelser	9.260	9.089	9.445	4.963	4.548
Kortfristede forpligtelser	813	3.817	21.512	102.354	27.345
Nøgletal ²⁾					
Overskudsgrad	62,0 %	170,7 %	86,9 %	33,7 %	52,1 %
Afkast af den investerede kapital	3,3 %	10,6 %	12,4 %	5,9 %	8,9 %
Bruttomargin	82,7 %	73,5 %	37,0 %	49,2 %	47,9 %
Likviditetsgrad	2.939 %	1.413,5 %	532,6 %	12,9 %	24,7 %
Egenkapitalandel (soliditet)	97,2 %	96,5 %	92,9 %	76,7 %	91,4 %
Egenkapitalforrentning	6,7 %	13,9 %	13,0 %	4,4 %	8,0 %
Gennemsnitligt antal fuldtids- beskæftigede					
	0	0	0	0	0

1) Hoved- og nøgletal for 2018-2019 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 2019 udviklet sig som forventet.

Omsætning og resultat

Årets omsætning udgør 18,9 mio. kr., og årets resultat udgør 23,6 mio. kr.

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

Investeringer og nye tiltag

Selskabet har i 2019 fortsat udbygningen af indirekte ejendomsinvesteringer i samarbejde med udvalgte forvaltere.

Kapitalberedskab

Soliditetsgraden udgør 97,2 %, svarende til en egenkapital pr. 31. december 2019 på 347,1 mio. kr. Det indstilles til generalforsamlingen at udlodde et udbytte på 15 mio. kr.

Forventninger til fremtiden

Selskabets omsætning for 2020 forventes at blive lavere end i 2019 som følge af fraflytning af lejere.

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	2019	2018
Nettoomsætning		18.936	24.276
Andre driftsindtægter	1	0	29.893
Eksterne omkostninger	2	-3.271	-8.569
Bruttoresultat		15.665	45.600
Personaleomkostninger	3	-240	-240
Af- og nedskrivninger	7	-3.682	-3.915
Resultat af primær drift		11.743	41.445
Indtægter fra kapitalandele i dattervirksomheder	8	783	157
Andre finansielle indtægter	4	14.835	14.813
Finansielle omkostninger	5	-505	-57
Resultat før skat		26.856	56.358
Skat af årets resultat	6	-3.273	-3.131
Årets resultat		<u>23.583</u>	<u>53.227</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.800	18.070
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		783	157
Foreslået udbytte		15.000	35.000
		<u>23.583</u>	<u>53.227</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2019	2018
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Investerings ejendomme	7	114.122	117.804
		<u>114.122</u>	<u>117.804</u>
Finansielle aktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	9.661	8.878
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	208.583	189.623
Andre tilgodehavender		938	1.188
		<u>219.182</u>	<u>199.689</u>
Langfristede aktiver i alt		<u>333.304</u>	<u>317.493</u>
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos moderselskabet		22.319	52.537
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber		0	1
Andre tilgodehavender		312	1.075
Forudbetalte omkostninger		16	18
		<u>22.647</u>	<u>53.631</u>
Likvider		<u>1.247</u>	<u>324</u>
Kortfristede aktiver i alt		<u>23.894</u>	<u>53.955</u>
AKTIVER I ALT		<u>357.198</u>	<u>371.448</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2019	2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Anpartskapital	10	1.018	1.018
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		940	157
Overført resultat		330.167	322.367
Foreslået udbytte		15.000	35.000
Egenkapital i alt		347.125	358.542
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	11	8.760	8.569
Andre gældsforpligtelser		500	520
Langfristede forpligtelser i alt		9.260	9.089
Kortfristede forpligtelser			
Leverandørgæld		11	108
Andre gældsforpligtelser		331	3.709
Selskabsskat		471	0
Kortfristede forpligtelser i alt		813	3.817
Forpligtelser i alt		10.073	12.906
PASSIVER I ALT		357.198	371.448
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	12		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

tkr.	2019	2018
Pengestrøm fra drift		
Årets resultat	23.583	53.227
Regulering for ikke-kontante driftsposter m.v.:		
Af- og nedskrivninger	3.682	3.915
Andre driftsindtægter	0	-29.893
Indtægter fra kapitalandele i dattervirksomheder	-783	-157
Finansielle indtægter	-14.835	-14.813
Finansielle omkostninger	505	57
Skat af årets resultat	3.273	3.131
Pengestrøm fra drift før ændring i driftskapital	15.425	15.467
Ændring i driftskapital:		
Ændring i tilgodehavender	28.618	80.499
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-89	-21.182
Pengestrøm fra drift før renter m.v.	43.954	74.784
Modtagne renter m.v.	4.515	689
Betalte renter m.v.	-5	-57
Refunderet/betalt selskabsskat, netto	-3.401	3.093
	<u>45.063</u>	<u>78.509</u>
Pengestrøm til investering		
Køb af finansielle aktiver, netto	-9.140	-16.250
Salg af investeringsejendomme, netto	0	38.065
	<u>-9.140</u>	<u>21.815</u>
Pengestrøm fra finansiering		
Anpartshaverne:		
Betalt udbytte	-35.000	-100.000
	<u>-35.000</u>	<u>-100.000</u>
Likvider ved årets udgang		
Pengestrøm fra drift	45.063	78.509
Pengestrøm til investering	-9.140	21.815
Pengestrøm fra finansiering	-35.000	-100.000
Nettopengestrøm (ændring i likvider)	923	324
Likvider ved årets begyndelse	324	0
Likvider ved årets udgang	<u>1.247</u>	<u>324</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 2019	1.018	308.635	13.889	35.000	358.542
Ændring af regnskabspraksis	0	13.732	-13.732	0	0
	1.018	322.367	157	35.000	358.542
Årets resultat	0	7.800	783	15.000	23.583
Udloddet udbytte	0	0	0	-35.000	-35.000
Egenkapital 31. december 2019	1.018	330.167	940	15.000	347.125

Yderligere oplysninger er givet i note 10.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

Oversigt over noter til årsregnskabet

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Andre driftsindtægter

tkr.	2019	2018
Avance ved salg af ejendomme	0	29.893
	<u>0</u>	<u>29.893</u>

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revision

Samlet honorar til generalforsamlingsvalgt revisor specificeres således:

tkr.		
Lovpligtig revision	25	52
Øvrig assistance	9	8
	<u>34</u>	<u>60</u>

3 Personalemkostninger

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 til tilknyttede virksomheder	283	609
Dagsværdireguleringer, værdipapirer	14.483	14.125
Andre finansielle indtægter	69	79
	<u>14.835</u>	<u>14.813</u>

5 Finansielle omkostninger

tkr.		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Dagsværdireguleringer, værdipapirer	501	0
Andre finansielle omkostninger	4	57
	<u>505</u>	<u>57</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Skat af årets resultat

tkr.	2019	2018
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:		
Forventet pålignet skat for året	3.087	3.406
Regulering til tidligere års skat	-5	0
Årets regulering af udskudt skat	191	-275
	<u>3.273</u>	<u>3.131</u>

7 Materielle aktiver

tkr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	239.260
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2019	<u>239.260</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-121.456
Årets afskrivninger	-3.682
Året nedskrivninger	0
Af- og nedskrivninger vedrørende udgåede aktiver	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-125.138</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>114.122</u>

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

tkr.	Kapitalandele i dattervirksomheder
Kostpris 1. januar 2019	8.721
Kapitalindskud ved stiftelse	0
Afgang ved salg af kapitalandele	0
Kostpris 31. december 2019	<u>8.721</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2019	157
Andel i årets resultat efter skat	783
Op- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>940</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>9.661</u>

	Hjemsted	Ejerandel
Kapitalandele:		
Komplementarselskabet Milnersvej 45 Hillerød ApS	Herlev	100 %
Milnersvej 45 Hillerød P/S	Herlev	100 %

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

9 Andre værdipapirer og kapitalandele	
tkr.	2019
Kostpris 1. januar 2019	170.774
Tilgang ved køb af kapitalandele	11.509
Kostpris 31. december 2019	182.283
Op- og nedskrivninger 1. januar 2019	18.849
Årets værdireguleringer	13.982
Udbytte / udlodninger	-6.531
Op- og nedskrivninger 31. december 2019	26.300
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	208.583

10 Egenkapital

Anpartskapitalen består af 1.018.000 anparter á 1 kr.

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

11 Udskudt skat

tkr.	2019	2018
Udskudt skat 1. januar	8.569	8.844
Årets regulering, jf. note 6	191	-275
	8.760	8.569

12 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke væsentlige eventualforpligtelser ud over de operationelle leasingforpligtelser, jf. note 17.

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 12.763 tkr. pr. 31. december 2019 (2018: 1.539 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. 138 mio. kr. (2018: 34 mio. kr.).

Sikkerhedsstillelser

Der er ikke foretaget sikkerhedsstillelser.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

13 Operationel leasing

Selskabet har i tidligere år leaset ejendomme under operationelle leasingkontrakter med en leasingperiode på mellem 2 og 20 år.

tkr.	2019	2018
Der er i resultatopgørelsen indregnet leasingydelse vedrørende operationel leasing som følger:	0	4.382

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

0-1 år	18.823	18.930
1-5 år	26.664	26.250
	<u>45.487</u>	<u>45.180</u>

14 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 familiedlemmer. 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.

15 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 2019.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

16 Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet for Lemvigh-Müller Ejendomme ApS for 2019 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

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2019 valgt at aflægge års- og koncernregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Tidligere er årsregnskabet aflagt i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder.

Overgangen til aflæggelse af års- og koncernregnskab efter årsregnskabslovens bestemmelser har bortset fra enkelte klassifikationsmæssige tilretninger ikke haft betydning for indregning og måling af aktiver og forpligtelser hvorved årets resultat og egenkapitalen er upåvirket heraf.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, driftsudgifter vedrørende udlejnings- ejendomme mv.

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.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Materielle aktiver (fortsat)

Grunde afskrives ikke.

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

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår og 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.

Aktuel og udskudt skat

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

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

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

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

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

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

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 registereret, 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: 195.41.xxx.xxx

2020-03-17 10:21:10Z

NEM ID 

Per Henning Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-602561298802

IP: 195.41.xxx.xxx

2020-03-17 10:21:10Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-460613412305

IP: 195.41.xxx.xxx

2020-03-17 10:58:45Z

NEM ID 

Christian Sinding

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-302761179774

IP: 213.173.xxx.xxx

2020-03-17 12:32:19Z

NEM ID 

Rasmus Friis Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-716535607730

IP: 83.136.xxx.xxx

2020-03-17 12:35:31Z

NEM ID 

Christian Jakobsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-064104756880

IP: 83.136.xxx.xxx

2020-03-17 12:39:09Z

NEM ID 

Christian Sinding

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-302761179774

IP: 213.173.xxx.xxx

2020-03-17 13:01:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TEU1X-P6QM3-PIDOV-APFJ8-OKLEM-M82AT

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>