

## LM Ejendomme København ApS

Værkstedsvvej 61, 2500 Valby

CVR-nr. 30 36 58 36

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 08/02 2016



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæringer

2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

6

Balance pr. 31. december 2015

7

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for LM Ejendomme København ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2016

Direktion

Lars Martin Michelsen



## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i LM Ejendomme København ApS*

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LM Ejendomme København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 8. februar 2016

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Ramazan Turan  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet

LM Ejendomme København ApS  
Værkstedsvej 61  
2500 Valby

CVR-nr.: 30 36 58 36  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

Direktion

Lars Martin Michelsen

Revisor

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Nimbusparken 24, 2.  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen Værkstedsvej 61, 2500 Valby.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Dette gør sig sig specielt gældende i forbindelse med værdiansættelse af selskabets ejendom.

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens normalbudget for det kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter samt omkostninger til ejendomsadministration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 5,5 % og fortsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendomme.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 101.009, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 520.826.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>480.102</b>	<b>549.616</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		110.854	342.413
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>590.956</b>	<b>892.029</b>
Finansielle omkostninger	1	-472.190	-469.470
<b>Resultat før skat</b>		<b>118.766</b>	<b>422.559</b>
Skat af årets resultat	2	-17.757	-86.847
<b>Årets resultat</b>		<b>101.009</b>	<b>335.712</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		101.009	335.712
		<b>101.009</b>	<b>335.712</b>



## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		11.953.267	11.842.413
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>11.953.267</b>	<b>11.842.413</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.953.267</b>	<b>11.842.413</b>
Andre tilgodehavender		748	0
Selskabsskat		131.167	59.929
Periodeafgrænsningsposter		0	81.799
<b>Tilgodehavender</b>		<b>131.915</b>	<b>141.728</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>131.915</b>	<b>141.729</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.085.182</b>	<b>11.984.142</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		395.826	294.818
<b>Egenkapital</b>	4	<b>520.826</b>	<b>419.818</b>
Hensættelse til udskudt skat		834.606	685.682
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>834.606</b>	<b>685.682</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.560.563	5.009.207
Andre kreditinstitutter		2.259.527	2.586.632
Modtagne forudbetalinger fra kunder		209.649	209.649
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.140.325	1.616.170
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>9.170.064</b>	<b>9.421.658</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	767.995	577.725
Kreditinstitutter		450.966	449.340
Modtagne forudbetalinger fra kunder		76.904	164.766
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.203	90.549
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		60.000	60.000
Anden gæld		196.618	114.604
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.559.686</b>	<b>1.456.984</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.729.750</b>	<b>10.878.642</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.085.182</b>	<b>11.984.142</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter mv.	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	93.084	75.679
Andre finansielle omkostninger	<u>379.106</u>	<u>393.791</u>
	<b><u>472.190</u></b>	<b><u>469.470</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-131.167	-59.929
Årets udskudte skat	<u>148.924</u>	<u>146.776</u>
	<b><u>17.757</u></b>	<b><u>86.847</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
		<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>11.652.017</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>11.652.017</u>
Opskrivninger 1. januar 2015		190.396
Årets opskrivninger		<u>110.854</u>
Opskrivninger 31. december 2015		<u>301.250</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>11.953.267</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	294.817	419.817
Årets resultat	0	101.009	101.009
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>395.826</b>	<b>520.826</b>

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.452.006	5.010.558	449.995	2.294.289
Andre kreditinstitutter	2.721.558	2.577.527	318.000	987.527
Modtagne forudbetalinger fra kunder	209.649	209.649	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.616.170	2.140.325	0	0
	<b>9.999.383</b>	<b>9.938.059</b>	<b>767.995</b>	<b>3.281.816</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.452, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 11.953.

Til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 3.029 har selskabet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 11.953.

## Noter til årsrapporten

### 6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** (Fortsat)

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld i den tilknyttede virksomhed A/S Michelsen & Rasmussen givet pant i Grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 11.953.

### 7 **Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 8 **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Dette gør sig sig specielt gældende i forbindelse med værdiansættelse af selskabets ejendom.

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens normalbudget for det kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter samt omkostninger til ejendomsadministration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 5,5 % og fortsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendomme.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LM Ejendomme København ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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 skattemæssigt overskud.

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og / eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "dagsværdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved måling taget hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje mv.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.