

## LM Ejendomme København ApS

Værkstedsvvej 61, 2500 Valby

CVR-nr. 30 36 58 36

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 09/02 2017



---

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	6
Balance pr. 31. december 2016	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. februar 2017

Direktion



Lars Martin Michelsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapital ejeren 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 2016. 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 Etiske 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 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 9. februar 2017

**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  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

Direktion

Lars Martin Michelsen

Revisor

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

## 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 % 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 2016 udviser et overskud på kr. 1.249.435, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.770.261.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>639.192</b>	<b>480.102</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.533.552	110.854
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.172.744</b>	<b>590.956</b>
Finansielle indtægter		19.132	0
Finansielle omkostninger	1	-589.813	-472.190
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.602.063</b>	<b>118.766</b>
Skat af årets resultat	2	-352.628	-17.757
<b>Årets resultat</b>		<b>1.249.435</b>	<b>101.009</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.249.435	101.009
		<b>1.249.435</b>	<b>101.009</b>



## Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		13.486.819	11.953.267
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>13.486.819</b>	<b>11.953.267</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.486.819</b>	<b>11.953.267</b>
Andre tilgodehavender		23.859	748
Selskabsskat		67.818	131.167
<b>Tilgodehavender</b>		<b>91.677</b>	<b>131.915</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>91.677</b>	<b>131.915</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.578.496</b>	<b>12.085.182</b>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.645.261	395.826
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1.770.261</b>	<b>520.826</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.255.052	834.606
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.255.052</b>	<b>834.606</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.965.409	4.560.563
Andre kreditinstitutter		742.478	2.259.527
Modtagne forudbetalinger fra kunder		209.649	209.649
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.164.145	2.140.325
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>9.081.681</b>	<b>9.170.064</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	636.578	767.995
Kreditinstitutter		455.896	450.966
Modtagne forudbetalinger fra kunder		29.200	76.904
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	7.203
Gæld til tilknyttede virksomheder		137.043	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		60.000	60.000
Anden gæld		152.785	196.618
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.471.502</b>	<b>1.559.686</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.553.183</b>	<b>10.729.750</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.578.496</b>	<b>12.085.182</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	108.330	93.084
Andre finansielle omkostninger	481.483	379.106
	<u>589.813</u>	<u>472.190</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-67.818	-131.167
Årets udskudte skat	420.446	148.924
	<u>352.628</u>	<u>17.757</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
		kr.
Kostpris 1. januar 2016		11.652.017
Kostpris 31. december 2016		<u>11.652.017</u>
Opskrivninger 1. januar 2016		301.250
Årets opskrivninger		1.533.552
Opskrivninger 31. december 2016		<u>1.834.802</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<u><u>13.486.819</u></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	395.826	520.826
Årets resultat	0	1.249.435	1.249.435
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>1.645.261</b>	<b>1.770.261</b>

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à 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 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.010.558	6.283.987	318.578	4.678.647
Andre kreditinstitutter	2.577.527	1.060.478	318.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	209.649	209.649	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.140.325	2.164.145	0	0
	<b>9.938.059</b>	<b>9.718.259</b>	<b>636.578</b>	<b>4.678.647</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 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 % og fortsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsf forhold 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 markedsf forhold 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.

### 7 Eventualposter m.v.

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.284, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 13.487.

Til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 1.516 har selskabet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 13.487.

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 2016 udgør t.kr. 13.487. Bankgælden i A/S Michelsen & Rasmussen udgør t.kr. 422 pr. 31. december 2016

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LM Ejendomme København ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 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. Efterfølgende måles ejendommen til dagsværdi

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 adkastkrav. Ved måling tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje mv.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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