

## **LM Ejendomme København ApS**

Center Boulevard 5, st., 2300 København S,

**CVR-nr. 30 36 58 36**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18. februar 2020

---

Niels Ulrik Heine  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance pr. 31. december 2019	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. februar 2020

### Direktion

Lars Martin Michelsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i LM Ejendomme København ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for LM Ejendomme København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. februar 2020

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

Ramazan Turan  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32779

## Selskabsoplysninger

Selskabet	LM Ejendomme København ApS Center Boulevard 5, st., 2300 København S CVR-nr.: 30 36 58 36 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 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 består i at eje og udleje ejendommen Værkstedsvej 61, 2500 Valby.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 258.901, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.529.593.

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 4,3%. Værdien af selskabets investeringsejendom er på baggrund heraf opgjort til t.kr.13.568.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -1.385 og t.kr. 1.750.

### 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

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>550.072</b>	<b>424.975</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		61.514	87.795
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>611.586</b>	<b>512.770</b>
Finansielle omkostninger	1	-373.986	-383.030
<b>Resultat før skat</b>		<b>237.600</b>	<b>129.740</b>
Skat af årets resultat	2	21.301	-102.380
<b>Årets resultat</b>		<b>258.901</b>	<b>27.360</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		258.901	27.360
		<b>258.901</b>	<b>27.360</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	13.567.621	13.506.107
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.567.621</b>	<b>13.506.107</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.567.621</b>	<b>13.506.107</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	78.902
Andre tilgodehavender		186.955	44.053
Selskabsskat		44.326	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>231.281</b>	<b>122.955</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>231.281</b>	<b>122.955</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.798.902</b>	<b>13.629.062</b>



## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.404.593	1.642.698
<b>Egenkapital</b>		<b>3.529.593</b>	<b>1.767.698</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.522.024	1.425.426
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.522.024</b>	<b>1.425.426</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.969.154	5.324.665
Andre kreditinstitutter		0	361.484
Deposita		270.656	263.880
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.387.748	3.178.946
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>7.627.558</b>	<b>9.128.975</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	377.781	589.950
Kreditinstitutter		325.560	465.435
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	7.346
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		60.000	60.000
Anden gæld		356.386	184.232
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.119.727</b>	<b>1.306.963</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.747.285</b>	<b>10.435.938</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.798.902</b>	<b>13.629.062</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	1.642.698	1.767.698
Årets resultat	0	258.901	258.901
Tilskud fra koncern	0	1.502.994	1.502.994
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>3.404.593</b>	<b>3.529.593</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	132.827	142.666
Andre finansielle omkostninger	241.159	240.364
	<b>373.986</b>	<b>383.030</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-44.326	0
Årets udskudte skat	96.598	102.380
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-73.573	0
	<b>-21.301</b>	<b>102.380</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2019		11.652.017
Kostpris 31. december 2019		11.652.017
Værdireguleringer 1. januar 2019		1.854.090
Årets værdireguleringer		61.514
Værdireguleringer 31. december 2019		1.915.604
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b>13.567.621</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019 kr.	Gæld 31. december 2019 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.645.635	6.346.935	377.781	4.446.338
Andre kreditinstitutter	630.464	0	0	0
Deposita	263.880	270.656	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.178.946	1.387.748	0	0
	<b>9.718.925</b>	<b>8.005.339</b>	<b>377.781</b>	<b>4.446.338</b>

### 5 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 4,3 %. Værdien af selskabets investeringsejendom er på baggrund heraf opgjort til t.kr. 13.568.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -1.385 og t.kr. 1.750.

## Noter

### 6 Eventualposter mv.

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.347, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 13.568.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld i den tilknyttede virksomhed A/S Michelsen & Rasmussen givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 13.568. Bankgælden i A/S Michelsen & Rasmussen udgør t.kr. 116 pr. 31. december 2019.

Til sikkerhed for ejerforeningen, er der tinglyst pant i selskabets investeringsejendomme på i alt t.kr. 138.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LM Ejendomme København ApS for 2019 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i omsætningen for den periode, indtægten vedrører såfremt lejen kan opgøres pålideligt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration, ejendommens driftsomkostninger 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdiregulering af investeringsaktiver". 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.