

LM Ejendomme København ApS

Store kongensgade 67B, 1264 København K

CVR-nr. 30 36 58 36

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. marts 2021

Niels Ulrik Heine
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance pr. 31. december 2020	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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 1. marts 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 1. marts 2021

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

Ramazan Turan
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32779

Selskabsoplysninger

Selskabet	LM Ejendomme København ApS Store kongensgade 67B 1264 København K CVR-nr.: 30 36 58 36 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 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 2020 udviser et overskud på kr. 1.352.821, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.882.413.

I regnskabsåret er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

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%. Værdien af selskabets investeringsejendom er på baggrund heraf opgjort til t.kr.14.975.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -1.634 og t.kr. 2.101.

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	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		559.764	550.072
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.407.123	61.514
Finansielle omkostninger	1	-232.501	-373.986
Resultat før skat		1.734.386	237.600
Skat af årets resultat	2	-381.565	21.301
Årets resultat		1.352.821	258.901
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.352.821	258.901
		1.352.821	258.901

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	14.974.744	13.567.621
Materielle anlægsaktiver		14.974.744	13.567.621
Anlægsaktiver i alt		14.974.744	13.567.621
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		42.553	0
Andre tilgodehavender		161.592	186.955
Selskabsskat		11.068	44.326
Tilgodehavender		215.213	231.281
Omsætningsaktiver i alt		215.213	231.281
Aktiver i alt		15.189.957	13.798.902

Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.757.413	3.404.593
Egenkapital		4.882.413	3.529.593
Hensættelse til udskudt skat		1.914.657	1.522.024
Hensatte forpligtelser i alt		1.914.657	1.522.024
Gæld til realkreditinstitutter		5.580.165	5.969.154
Deposita		270.656	270.656
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.443.257	1.387.748
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.294.078	7.627.558
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	388.987	377.781
Kreditinstitutter		150.154	325.560
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.860	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		122.400	60.000
Anden gæld		337.408	356.386
Kortfristede gældsforpligtelser		1.098.809	1.119.727
Gældsforpligtelser i alt		8.392.887	8.747.285
Passiver i alt		15.189.957	13.798.902
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	3.404.592	3.529.592
Årets resultat	0	1.352.821	1.352.821
Egenkapital 31. december 2020	125.000	4.757.413	4.882.413

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	57.282	132.827
Andre finansielle omkostninger	175.219	241.159
	232.501	373.986
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-11.068	-44.326
Årets udskudte skat	392.633	96.598
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-73.573
	381.565	-21.301
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2020		11.652.017
Kostpris 31. december 2020		11.652.017
Værdireguleringer 1. januar 2020		1.915.604
Årets værdireguleringer		1.407.123
Værdireguleringer 31. december 2020		3.322.727
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		14.974.744

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme består af én udlejningsejendom beliggende i Valby.

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%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 4% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i området.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre t.kr. 588 med en udlejningsprocent på 100%.

Værdien af selskabets investeringsejendom er på baggrund heraf opgjort til t.kr.14.975.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -1.634 og t.kr. 2.101.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020 kr.	Gæld 31. december 2020 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.346.935	5.969.152	388.987	4.028.403
Deposita	270.656	270.656	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.387.748	1.443.257	0	0
	8.005.339	7.683.065	388.987	4.028.403

Noter

5 Eventualforpligtelser

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.969, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 14.975.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld i den tilknyttede virksomhed A/S Michelsen & Rasmussen givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 14.975. Bankgælden i A/S Michelsen & Rasmussen udgør t.kr. 116 pr. 31. december 2020.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration, ejendommens driftsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 videresalg.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 nettoprovenuet 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.