

LM Ejendomme København ApS

Store kongensgade 67B, 1264 København K

CVR-nr. 30 36 58 36

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. februar 2022

Niels Ulrik Heine
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance pr. 31. december 2021 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 23. februar 2022

Direktion

Lars Martin Michelsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i LM Ejendomme København ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LM Ejendomme København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 23. februar 2022

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 2021 Stiftet: 22. marts 2007 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 2021 udviser et overskud på kr. 928.192, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.810.605.

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.15.785.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -913 og t.kr. 3.027.

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 | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Bruttofortjeneste | | 627.277 | 559.764 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 810.400 | 1.407.123 |
| Finansielle indtægter | 1 | 1.708 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -238.552 | -232.501 |
| Resultat før skat | | 1.200.833 | 1.734.386 |
| Skat af årets resultat | 3 | -272.641 | -381.565 |
| Årets resultat | | 928.192 | 1.352.821 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 928.192 | 1.352.821 |
| | | 928.192 | 1.352.821 |

Balance pr. 31. december 2021

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 15.785.144 | 14.974.744 |
| Materielle anlægsaktiver | | 15.785.144 | 14.974.744 |
| Anlægsaktiver i alt | | 15.785.144 | 14.974.744 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 5.593 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 55.322 | 42.553 |
| Andre tilgodehavender | | 161.592 | 161.592 |
| Selskabsskat | | 0 | 11.068 |
| Tilgodehavender | | 222.507 | 215.213 |
| Likvide beholdninger | | 1.217.468 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.439.975 | 215.213 |
| Aktiver i alt | | 17.225.119 | 15.189.957 |

Balance 31. december

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 5.685.605 | 4.757.413 |
| Egenkapital | | 5.810.605 | 4.882.413 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.176.010 | 1.914.657 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 2.176.010 | 1.914.657 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.548.182 | 5.580.165 |
| Deposita | | 274.263 | 270.656 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 1.443.257 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 6.822.445 | 7.294.078 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 465.922 | 388.987 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 150.154 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 1.864 | 99.860 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.450.292 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 124.896 | 122.400 |
| Selskabsskat | | 11.288 | 0 |
| Anden gæld | | 361.797 | 337.408 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.416.059 | 1.098.809 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 9.238.504 | 8.392.887 |
| Passiver i alt | | 17.225.119 | 15.189.957 |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. januar 2021 | 125.000 | 4.757.413 | 4.882.413 |
| Årets resultat | 0 | 928.192 | 928.192 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 125.000 | 5.685.605 | 5.810.605 |

Noter

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|----------------|-----------------------------------|
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.708 | 0 |
| | 1.708 | 0 |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 62.035 | 57.282 |
| Andre finansielle omkostninger | 176.517 | 175.219 |
| | 238.552 | 232.501 |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 11.288 | -11.068 |
| Årets udskudte skat | 261.353 | 392.633 |
| | 272.641 | 381.565 |
| 4 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme kr. |
| Kostpris 1. januar 2021 | | 11.652.017 |
| Kostpris 31. december 2021 | | 11.652.017 |
| Værdireguleringer 1. januar 2021 | | 3.322.727 |
| Årets værdireguleringer | | 810.400 |
| Værdireguleringer 31. december 2021 | | 4.133.127 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | | 15.785.144 |

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, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 4% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i området.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre t.kr. 621 med en udlejningsprocent på 100%.

Værdien af selskabets investeringsejendom er på baggrund heraf opgjort til t.kr.15.785.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -913 og t.kr. 3.027.

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2021 kr. | Gæld 31. december 2021 kr. | Afdrag næste år kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.969.152 | 7.014.104 | 465.922 | 1.450.292 |
| Deposita | 270.656 | 274.263 | 0 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.443.257 | 0 | 0 | 0 |
| | 7.683.065 | 7.288.367 | 465.922 | 1.450.292 |

Noter

6 Eventualforpligtelser

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. 7.014, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 15.785.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld i den tilknyttede virksomhed A/S Michelsen & Rasmussen givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 15.785. Bankgælden i A/S Michelsen & Rasmussen udgør t.kr. 989 pr. 31. december 2021.

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 2021 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 netto-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 nominel værdi.