

LM Ejendomme København ApS
C/O Ejendomsadministrationen 4-B A/S

1264 København K.
CVR-nr. 30 36 58 36

Årsrapport
1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den / 2024

Dirigentens underskrift

Dirigentens navn med blokbogstaver

Indhold

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for LM Ejendomme København ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2024

Direktion:

Lars Martin Michelsen

Fravalg af revision

Det er ledelsens vurdering, at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Generalforsamlingen har iht. gældende regler fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i LM Ejendomme København ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LM Ejendomme København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten er Deres 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, De 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.

Hellerup, den
Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 78 68 24 18 MNE-nr. 7404

Arne Bang
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

LM Ejendomme København ApS
C/O Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Store Kongensgade 67B
1264 København K.

Telefon:

Telefax:

Hjemmeside:

E-mail:

CVR-nr.: 30 36 58 36

Stiftet: 22.03.2007

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lars Martin Michelsen

Revision

Revisionsfirmaet Arne Bang
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Strandvejen 183, 1. th.
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsvirksomhed, køb og salg af fast ejendom og dermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LM Ejendomme København ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 (værdiansættes) aktiver og forpligtelser til dagsværdi.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning (indgår i bruttoresultatet)

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, på forfaldstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Vareforbrug (indgår i bruttoresultatet)

Omkostninger vedrørende ejendommen.

Andre eksterne omkostninger (indgår i bruttoresultatet)

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendom er indregnet til skønnet markedsværdi pr. 31.12.2022. Under hensyntagen til den herskende usikkerhed på de finansielle markeder og på ejendomsmarkedet er vurderingen fastsat uændret pr. 31.12.2023. Der afskrives ikke på ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender opgøres til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiserede kostpris, som i alt væsentligt svarer til lånets restgæld.

Kurstab/gevinst og omkostninger ved låneoptagelse tillægges ejendommens anskaffelsessum.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttoresultat	544.733	596.197
Personaleomkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær primær drift	544.733	596.197
Andre finansielle indtægter	578	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	5.581	14.796
Andre finansielle omkostninger	<u>138.497</u>	<u>149.609</u>
Ordinært resultat før skat	401.233	431.792
Skat af årets resultat	<u>88.672</u>	<u>95.016</u>
Årets resultat	<u>312.561</u>	<u>336.776</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	4.133.127	-
Overført resultat	<u>-3.820.566</u>	<u>336.776</u>
I alt	<u>312.561</u>	<u>336.776</u>

Balance pr. 31. december 2023

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Materielle anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>15.785.144</u>	<u>15.785.144</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.785.144</u>	<u>15.785.144</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.785.144</u>	<u>15.785.144</u>
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>119.327</u>	<u>10.977</u>
Tilgodehavender i alt	<u>119.327</u>	<u>10.977</u>
Likvide beholdninger	<u>183.899</u>	<u>236.699</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>303.226</u>	<u>247.676</u>
Aktiver i alt	<u><u>16.088.370</u></u>	<u><u>16.032.820</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
	125.000	125.000
2	4.133.127	-
	2.600.079	6.022.381
	0	0
	6.858.206	6.147.381
 Hensættelse til udskudt skat		
	2.342.162	2.259.097
	2.342.162	2.259.097
 Langfristede gældsforpligtelser		
3	5.596.788	6.085.397
	181.758	276.587
	5.778.546	6.361.984
 Kortfristede gældsforpligtelser		
	488.606	462.785
	0	4.545
	247.510	398.264
	5.607	11.929
	232.645	256.943
	135.088	129.892
	1.109.456	1.264.358
	6.888.002	7.626.342
	16.088.370	16.032.820

- 1 Information om gennemsnitligt antal ansatte / beskæftigede
- 4 Oplysning om eventualforpligtelser
- 5 Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Information om gennemsnitligt antal ansatte / beskæftigede		
Gennemsnitligt antal ansatte / beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Grunde og bygninger		
Værkstedvej 61, st., matr.nr. 2071		
Kostpris primo	11.652.017	11.652.017
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>11.652.017</u>	<u>11.652.017</u>
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		
Opskrivning til markedsværdi primo	4.133.127	4.133.127
Reg. opskrivning ejd. til markedsværdi i regnskabsår	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivning til markedsværdi ultimo	<u>4.133.127</u>	<u>4.133.127</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>15.785.144</u>	<u>15.785.144</u>
3 Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter der forfalder efter 5 år ca.:	<u>3.834.803</u>	<u>4.243.652</u>
4 Oplysning om eventualforpligtelser		
Hæftelse for selskabsskat i sambeskattede selskaber.		
5 Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
På selskabets ejendom er udover prioritetsgæld tinglyst ejerpantebreve på i alt kr. 4.600.000 der er stillet til sikkerhed for bankmellemværender i tilknyttede virksomheder.		
Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 138.000 til sikkerhed for mellemværende med ejerforening.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Martin Michelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Martin Michelsen

ID: 8974d38d-0a7c-48b7-ae20-8d12af60959f

Tidspunkt for underskrift: 15-02-2024 kl.: 11:41:13

Underskrevet med MitID



Arne Bang

Navnet returneret af dansk MitID var:

Arne Bang

ID: d612fa06-e7a8-480a-a269-294271898121

Tidspunkt for underskrift: 15-02-2024 kl.: 11:45:36

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: b817afUHts251568063