

LM Friis Ejendomme ApS

Lokesvej 1, 8230 Åbyhøj

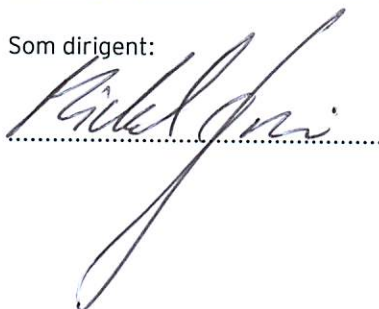
CVR-nr. 33 04 92 85



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. september 2016

Som dirigent:



.....



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Ledelsesberetning	5
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for LM Friis Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

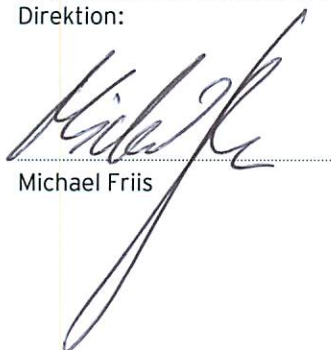
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 21. september 2016

Direktion:



Michael Friis



Lene Friis

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LM Friis Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LM Friis Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 21. september 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Mads Meldgaard
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

LM Friis Ejendomme ApS
Lokesvej 1, 8230 Åbyhøj

CVR-nr.
Hjemstedskommune
Regnskabsår

33 04 92 85
Aarhus
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion

Michael Friis
Lene Friis

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning og handel med fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 6.194.492 kr. mod 749.177 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 21.917.196 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Bruttofortjeneste	2.982.262	2.569.357
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.235.085	293.047
	Regulering af gæld til amortiseret kostpirs vedrørende investeringsejendomme	<u>-1.355.005</u>	<u>-62.330</u>
	Resultat af primær drift	9.862.342	2.800.074
	Finansielle indtægter	13.708	11.294
2	Finansielle omkostninger	<u>-1.937.498</u>	<u>-2.025.279</u>
	Resultat før skat	7.938.552	786.089
3	Skat af årets resultat	<u>-1.744.060</u>	<u>-36.912</u>
	Årets resultat	<u><u>6.194.492</u></u>	<u><u>749.177</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>6.194.492</u>	<u>749.177</u>
		<u><u>6.194.492</u></u>	<u><u>749.177</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsjendomme	80.534.000	72.128.000
		<u>80.534.000</u>	<u>72.128.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>80.534.000</u>	<u>72.128.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	949.076	926.407
		<u>949.076</u>	<u>926.407</u>
	Likvide beholdninger	430.327	241.609
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.379.403</u>	<u>1.168.016</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>81.913.403</u></u>	<u><u>73.296.016</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	8.000.000	8.000.000
	Overført resultat	13.917.196	7.722.704
	Egenkapital i alt	<u>21.917.196</u>	<u>15.722.704</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.892.700	1.360.283
	Andre hensatte forpligtelser	1.237.959	1.241.837
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.130.659</u>	<u>2.602.120</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	51.578.986	50.527.697
		<u>51.578.986</u>	<u>50.527.697</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	354.315	348.693
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.427.924	2.573.492
	Skyldig selskabsskat	211.643	131.929
	Anden gæld	1.292.680	1.389.381
		<u>4.286.562</u>	<u>4.443.495</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>55.865.548</u>	<u>54.971.192</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>81.913.403</u></u>	<u><u>73.296.016</u></u>
1	Anvendt regnskabspraksis		
8	Sikkerhedsstillelser		
9	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
10	Nærtstående parter		

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2014	80.000	6.973.527	7.053.527
Kapitalforhøjelse	7.920.000	0	7.920.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>749.177</u>	<u>749.177</u>
Egenkapital 1. juli 2015	8.000.000	7.722.704	15.722.704
Årets resultat	<u>0</u>	<u>6.194.492</u>	<u>6.194.492</u>
Egenkapital 30. juni 2016	<u>8.000.000</u>	<u>13.917.196</u>	<u>21.917.196</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LM Friis Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har som følge af vedtagelse af den nye årsregnskabslov ændret regnskabspraksis for indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme. Gæld til finansiering af investerings-ejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Ovenstående ændring af anvendt regnskabspraksis har medført, at årets resultat før skat er negativ påvirket med 1.355.005 kr., og årets resultat efter skat er negativ påvirket med 1.056.904 kr. Balancesummen er ikke påvirket af ændring, mens egenkapitalen er reduceret med 1.056.904 kr.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom.

Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de fremtidige økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet.

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 m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling). Selskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen og foretager afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

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, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger som selskabet i henhold til lejeloven er forpligtet til at bruge på vedligeholdelse af selskabets udlejningsejendomme. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	96.876	232.357
Renteomkostninger i øvrigt	<u>1.840.622</u>	<u>1.792.922</u>
	<u>1.937.498</u>	<u>2.025.279</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	211.643	131.929
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.532.417</u>	<u>-95.017</u>
	<u>1.744.060</u>	<u>36.912</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2015	67.253.476
Tilgang i årets løb	<u>170.915</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>67.424.391</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	4.874.524
Årets opskrivning	<u>8.235.085</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>13.109.609</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u><u>80.534.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Investeringsejendomme er værdiansat efter en afkastbaseret model. Afhængig af ejendommens beliggenhed og generelle stand er anvendt en afkastsats på mellem 4,0 - 4,3 % for de enkelte ejendomme.

5 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 4,1 % for 2015/16 mod 4,4 % for 2014/15.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 80.534 t.kr. pr. 30. juni 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0 %-point vil dagsværdien falde med 1.534 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.466 t.kr.

6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Saldo primo	8.000.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>7.920.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>8.000.000</u></u>	<u><u>8.000.000</u></u>	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>80.000</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>51.933.301</u>	<u>354.315</u>	<u>51.578.986</u>	<u>48.670.749</u>
	<u>51.933.301</u>	<u>354.315</u>	<u>51.578.986</u>	<u>48.670.749</u>

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 51.933 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 80.534 t.kr.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i LM Friis Holding ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties uden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

10 Nærtstående parter

LM Friis Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
LM Friis Holding ApS	Åbyhøj