

LM Friis Ejendomme ApS

Vejlbjergvej 7, 8240 Risskov

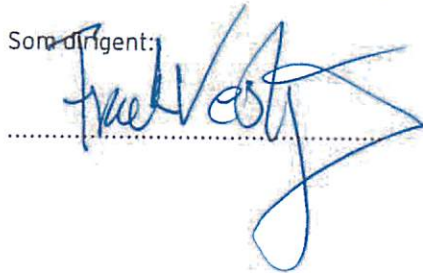
CVR-nr. 33 04 92 85



Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. september 2017

Som dirigent:



EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LM Friis Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. september 2017

Direktion:



Michael Friis
direktør



Lene Friis
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LM Friis Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LM Friis Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 29. september 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Gert Foldager
statsaut. revisor

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 2016/17 udviser et overskud på 1.607.064 kr. mod 6.194.493 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på 23.524.261 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	3.121.024	2.982.263
2	Personaleomkostninger	-75.000	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.046.024	2.982.263
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.130.427	8.235.085
	Regulering af gæld til amortiseret kostpris vedrørende investeringsejendomme	0	-1.355.005
	Resultat før finansielle poster	4.176.451	9.862.343
	Finansielle indtægter	11.232	13.708
3	Finansielle omkostninger	-2.110.496	-1.937.498
	Resultat før skat	2.077.187	7.938.553
4	Skat af årets resultat	-470.123	-1.744.060
	Årets resultat	1.607.064	6.194.493
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.607.064	6.194.493
		1.607.064	6.194.493

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	101.233.999	80.534.001
		<u>101.233.999</u>	<u>80.534.001</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>101.233.999</u>	<u>80.534.001</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	1.315.555	949.077
	Periodeafgrænsningsposter	13.362	0
		<u>1.328.917</u>	<u>949.077</u>
	Likvide beholdninger	<u>56.251</u>	<u>430.327</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.385.168</u>	<u>1.379.404</u>
	AKTIVER I ALT	<u>102.619.167</u>	<u>81.913.405</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	8.000.000	8.000.000
	Overført resultat	15.524.261	13.917.197
	Egenkapital i alt	<u>23.524.261</u>	<u>21.917.197</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.158.357	2.892.700
	Andre hensatte forpligtelser	1.601.296	1.237.959
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.759.653</u>	<u>4.130.659</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	65.770.462	51.578.986
		<u>65.770.462</u>	<u>51.578.986</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	469.209	354.315
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.251.650	2.427.924
	Skyldig sambeskatningsbidrag	204.466	211.643
	Anden gæld	1.639.466	1.292.681
		<u>8.564.791</u>	<u>4.286.563</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>74.335.253</u>	<u>55.865.549</u>
	PASSIVER I ALT	<u>102.619.167</u>	<u>81.913.405</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 10 Sikkerhedsstillelser
 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	8.000.000	13.917.197	21.917.197
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.607.064	1.607.064
Egenkapital 30. juni 2017	<u>8.000.000</u>	<u>15.524.261</u>	<u>23.524.261</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LM Friis Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme 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.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 administrationsselskab 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 posteringer 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 virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealizationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealizationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

kr.	2016/17	2015/16
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	75.000	0
	75.000	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	0
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	142.237	96.876
Andre finansielle omkostninger	1.968.259	1.840.622
	2.110.496	1.937.498
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	204.466	211.643
Årets regulering af udskudt skat	265.657	1.532.417
	470.123	1.744.060

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2016	67.424.392
Tilgang i årets løb	20.023.637
Afgang i årets løb	-454.066
Kostpris 30. juni 2017	<u>86.993.963</u>
Opskrivninger 1. juli 2016	13.109.609
Årets opskrivning	1.130.427
Opskrivninger 30. juni 2017	<u>14.240.036</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u><u>101.233.999</u></u>

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

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

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.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 101.234 t.kr. pr. 30. juni 2017. 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 20.772 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 35.229 t.kr.

7 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Saldo primo	8.000.000	8.000.000	80.000	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	0	7.920.000	0	0
	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	66.239.671	469.209	65.770.462	61.291.127
	66.239.671	469.209	65.770.462	61.291.127

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 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 66.240 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 101.234 t.kr.

Der er afgivet ejerpantebrev på 1.500 t.kr. overfor pengeinstitut i ejendom med en bogført værdi på 16.109 t.kr.

11 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
LM Friis Holding ApS	Aarhus	www.cvr.dk