

LMN Ejendomme ApS

Bødkervej 2C, 4300 Holbæk

CVR-nr. 35 40 08 50



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18. oktober 2016

Som dirigent:



Helle Vibeke Juul Hansen



Building a better
working world

Indhold

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for LMN Ejendomme 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. oktober 2016

Direktion:



Leif Børge Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LMN Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LMN 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.

Vejle, den 18. oktober 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Meldahl
statsaut. revisor

Oplysninger om selskabet

Navn	LMN Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Bødkervej 2C, 4300 Holbæk
CVR-nr.	35 40 08 50
Stiftet	1. juli 2013
Hjemstedskommune	Holbæk
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Leif Børge Larsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	749.360	727.924
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	-154.786
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	12.549	-4.089
	Resultat af primær drift	561.909	569.049
	Finansielle omkostninger	-408.411	-429.735
	Resultat før skat	153.498	139.314
2	Skat af årets resultat	-33.770	-122.319
	Årets resultat	119.728	16.995
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	119.728	16.995
		119.728	16.995

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>8.600.000</u>	<u>8.800.000</u>
		<u>8.600.000</u>	<u>8.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.600.000</u>	<u>8.800.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	<u>31.214</u>	<u>10.132</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>31.214</u>	<u>10.132</u>
	AKTIVER I ALT	<u>8.631.214</u>	<u>8.810.132</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	90.000	90.000
	Overført resultat	32.671	46.812
	Egenkapital i alt	122.671	136.812
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	143.506	113.653
	Hensatte forpligtelser i alt	143.506	113.653
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.252.997	4.523.199
	Gæld til banker	852.000	1.045.928
		5.104.997	5.569.127
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	466.315	477.690
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.012.677	954.617
	Anden gæld	1.781.048	1.558.233
		3.260.040	2.990.540
	Gældsforpligtelser i alt	8.365.037	8.559.667
	PASSIVER I ALT	8.631.214	8.810.132

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 5 Sikkerhedsstillelser
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2014	90.000	77.167	167.167
Årets resultat	0	16.995	16.995
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	-61.895	-61.895
Skat af egenkapitalbevægelser	0	14.545	14.545
Egenkapital 1. juli 2015	90.000	46.812	136.812
Årets resultat	0	119.728	119.728
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	-171.627	-171.627
Skat af egenkapitalbevægelser	0	37.758	37.758
Egenkapital 30. juni 2016	90.000	32.671	122.671

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabsmæssige skøn

Ved regnskabsaflæggelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet i indeværende og kommende år.

De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelsen af afkastprocent og dagsværdi på ejendomme.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

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 indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter mv. der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til skatter, fællesomkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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 og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet 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).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model eller vurdering fra ekstern mægler og efterfølgende realiserede salgssummer mellem uafhængige parter, hvor sådanne handler forekommer.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsaflæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

De med investeringsejendomme forbundne finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

kr.	2015/16	2014/15
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-33.841	-24.320
Årets regulering af udskudt skat	67.611	146.639
	<u>33.770</u>	<u>122.319</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2015	8.954.786
Kostpris 30. juni 2016	8.954.786
Værdireguleringer 1. juli 2015	-154.786
Årets værdiregulering til dagsværdi	-200.000
Værdireguleringer 30. juni 2016	-354.786
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>8.600.000</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.225 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

5 Sikkerhedsstillelser

I selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 udgør 8.600 t.kr., er der tinglyst pant på 5.200 t.kr. til sikkerhed for prioritets- og bankgæld.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (SLH Ejendomme ApS, CVR-nr. 31 85 63 53). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.