martinsen
Rådgivning & Revision

Voldbjergvej 16, 2. sal
DK-8240 Risskov

Tlf. 87 43 96 00
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 32 28 52 01

LM Estate ApS

Kejlstrupvej 9, 8240 Risskov

Årsrapport for

1. oktober 2017 - 30. september 2018

CVR-nr. 29 51 42 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. december 2018.

Morten Kjær Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

3 Selskabsoplysninger

4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

5 Anvendt regnskabspraksis

8 Resultatopgørelse

9 Balance

11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for LM Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 26. november 2018

Direktion

Lena Marie Fuhlendorff

Morten Kjær Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i LM Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LM Estate ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Risskov, den 26. november 2018

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Laursen
statsautoriseret revisor
mne30193

Selskabsoplysninger

Selskabet	LM Estate ApS Kejlstrupvej 9 8240 Risskov	
	CVR-nr.:	29 51 42 83
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
Direktion	Lena Marie Fuhlendorff Morten Kjær Jensen	
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af ejendomme og hermed beslægtet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 37.104 kr. mod 250.527 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 35.189 kr. mod 269.309 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for forventet.

Selskabet har solgt ejendommen i dette regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LM Estate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder årets huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskat, renovation, ejendomsforsikring, reparation og vedligeholdelse, småanskaffelser mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LM Estate ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	**37.104**	**250.527**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	67.425	200.000
	Andre finansielle indtægter	3.226	0
1	Øvrige finansielle omkostninger	-93.952	-95.621
	Resultat før skat	**13.803**	**354.906**
2	Skat af årets resultat	21.386	-85.597
	Årets resultat	**35.189**	**269.309**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	400.000	0
	Overføres til overført resultat	0	269.309
	Disponeret fra overført resultat	-364.811	0
	Disponeret i alt	**35.189**	**269.309**

Balance 30. september

Aktiver

Note		2018	2017
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	0	3.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	3.400.000
	Anlægsaktiver i alt	**0**	**3.400.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.758	14.654
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	409.867	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.936
	Tilgodehavender i alt	421.625	22.590
	Likvide beholdninger	592.195	0
	Omsætningsaktiver i alt	**1.013.820**	**22.590**
	Aktiver i alt	**1.013.820**	**3.422.590**

Balance 30. september

Passiver

Note		2018	2017
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	393.255	758.066
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	0
	Egenkapital i alt	**918.255**	**883.066**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	0	104.700
	Hensatte forpligtelser i alt	**0**	**104.700**
	Gældsforpligtelser		
7	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.039.320
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	1.039.320
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	125.171
	Gæld til pengeinstitutter	0	804.084
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.250	12.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	37.320
	Selskabsskat	83.315	26.039
	Anden gæld	0	390.640
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	95.565	1.395.504
	Gældsforpligtelser i alt	**95.565**	**2.434.824**
	Passiver i alt	**1.013.820**	**3.422.590**

8 Eventualposter

Noter

		2017/18	2016/17
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	196
	Andre finansielle omkostninger	93.952	95.425
		93.952	**95.621**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	83.314	26.039
	Årets regulering af udskudt skat	-104.700	59.558
		-21.386	**85.597**

		30/9 2018	30/9 2017
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. oktober 2017	3.542.945	3.542.945
	Afgang i årets løb	-3.542.945	0
	Kostpris 30. september 2018	**0**	**3.542.945**
	Regulering til dagsværdi 1. oktober 2017	-142.945	-342.945
	Årets regulering til dagsværdi	0	200.000
	Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	142.945	0
	Regulering til dagsværdi 30. september 2018	**0**	**-142.945**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	**0**	**3.400.000**
4.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital 1. oktober 2017	125.000	125.000
		125.000	**125.000**
5.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. oktober 2017	758.066	488.757
	Årets overførte overskud eller underskud	-364.811	269.309
		393.255	**758.066**

Noter

		30/9 2018	30/9 2017
6.	**Foreslået udbytte for regnskabsåret**		
	Udbytte for regnskabsåret	400.000	0
		400.000	**0**
7.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	1.164.491
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	-125.171
		0	**1.039.320**

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LM Fuhlendorff Holding ApS, CVR-nr. 29389365 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 74 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.