

L & M 3 ApS

Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg

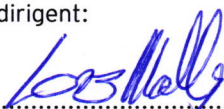
CVR-nr. 29 17 68 17



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. oktober 2016

Som dirigent:



.....
Lars Møller

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for L & M 3 ApS.

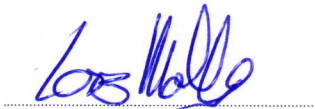
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Skanderborg, den 25. oktober 2016
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Møller', written over a dotted line.

Lars Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i L & M 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for L & M 3 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 2, hvor ledelsen redegør for forventninger til, at selskabet kan fortsætte driften det kommende år, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 25. oktober 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Meldahl', is written over the printed name and title.

Henrik Meldahl
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

L & M 3 ApS
Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg

CVR-nr.
Stiftet
Hjemstedskommune
Regnskabsår

29 17 68 17
9. november 2005
Skanderborg
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion

Lars Møller

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom, herunder køb, udvikling og salg af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af afkastberegning.

Det er ledelsens forventning, at de medtagne værdier af ejendommene er forsvarlige og svarer til markedsværdien.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og investors afkastkrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 457 t.kr. før skat. Egenkapitalen udgør -4.100 t.kr. pr. 30. juni 2016.

Selskabet har tabt mere end 50 % af egenkapitalen og er omfattet af selskabslovens kapitaltabsregler.

Det er ledelsens forventning, at selskabet kan fortsætte driften det kommende år forudsat at ejendommen fortsat er fuldt udlejet det kommende år, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Nettoomsætning	799.783	711.325
	Andre eksterne omkostninger	-268.024	-309.074
	Bruttoresultat	531.759	402.251
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-11.594	-708.543
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	181.075	143.776
	Resultat af primær drift	701.240	-162.516
	Finansielle indtægter	0	10
4	Finansielle omkostninger	-243.492	-270.191
	Resultat før skat	457.748	-432.697
5	Skat af årets resultat	3.163	42.383
	Årets resultat	460.911	-390.314
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	460.911	-390.314
		460.911	-390.314

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	6.800.000	6.800.000
		<u>6.800.000</u>	<u>6.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.800.000</u>	<u>6.800.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	14.839	6.076
		<u>14.839</u>	<u>6.076</u>
	Likvide beholdninger	<u>57.197</u>	<u>1.549</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>72.036</u>	<u>7.625</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>6.872.036</u></u>	<u><u>6.807.625</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-4.224.599	-4.685.510
	Egenkapital i alt	<u>-4.099.599</u>	<u>-4.560.510</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.205.293	10.645.455
		<u>10.205.293</u>	<u>10.645.455</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	267.918	196.717
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.033	57.300
	Gæld til tilknyttede virksomheder	261.173	264.201
	Anden gæld	158.218	204.462
		<u>766.342</u>	<u>722.680</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.971.635</u>	<u>11.368.135</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>6.872.036</u></u>	<u><u>6.807.625</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2014	125.000	-4.295.196	-4.170.196
Årets resultat	0	-390.314	-390.314
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	-4.685.510	-4.560.510
Årets resultat	0	460.911	460.911
Egenkapital 30. juni 2016	125.000	-4.224.599	-4.099.599

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L & M 3 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er som konsekvens af foretagne lovændringer til årsregnskabsloven fra kommende regnskabsår ændret efter overgangsbestemmelserne på følgende område.

1. Indregning af gæld til amortiseret kostpris, tidligere indregnet til dagsværdi. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af resultat før skat og langfristede gældsforpligtelser på 171 t.kr.

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 fastsættelse af afkastprocent og dagsværdi på ejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

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 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.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der er hensat til udskudt skat på opskrivninger af investeringsejendomme, i det omfang salg heraf til bogført værdi vil udløse skat. Beløbet er fragået i reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkast-baseret model opgjort på basis af et forventet nettodriftsresultat 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 regnskabsaf-læggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelses-omkostninger.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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

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.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Det er ledelsens forventning, at selskabet kan fortsætte driften det kommende år, forudsat at ejendommen fortsat er fuldt udlejet i det kommende år, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af fortsat drift.

3 Usikkerhed om indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af afkastberegning.

Det er ledelsens forventning, at de medtagne værdier af ejendommene er forsvarlige og svarer til markedsværdien.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og investors afkastkrav dermed ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

kr.	2015/16	2014/15
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	135	353
Andre finansielle omkostninger	243.357	269.838
	<u>243.492</u>	<u>270.191</u>
5 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-3.163	-42.383
	<u>-3.163</u>	<u>-42.383</u>
6 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
kr.		
Kostpris 1. juli 2015		12.012.172
Tilgang i årets løb		11.594
		<u>12.023.766</u>
Kostpris 30. juni 2016		-5.212.172
Værdireguleringer 1. juli 2015		-11.594
Årets værdiregulering		<u>-5.223.766</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016		6.800.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u><u>6.800.000</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

7 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme der omfatter ejendomme med boligudlejning, er målt ud fra et gennemsnitligt afkast på 8,75 %.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for den opgjorte dagsværdi er det gennemsnitlige afkastkrav på 8,75 % opgjort på basis af et forventet nettodriftsresultat i et stabilt driftsår med fradrag af særlige reguleringer vedrørende ejendommen.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 8.894.926 kr. (2014/15: 9.255.062 kr.) senere end 5 år fra balancedagen.

Rentevilkår:

Variable rentetilpasningslån.

Selskabets gennemsnitlige lånerente på de langfristede gældsforpligtelser udgør 0,85 % pr. 30. juni 2016.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.377 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 udgør 6.800 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 11.050 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for pengeinstituttets mellemværende med Boliginvest Fredericia 1 A/S, Boliginvest Holding A/S, L & M 21 ApS og L & M 1 A/S.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabs-skatte, kildeskatter på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Boliginvest Holding A/S, CVR-nr. 27 38 57 45). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.