

3 L. Ejendomme ApS

Jellingvej 1 B, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 29 42 12 42

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2016.

Joachim Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for 3 L. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 14. juni 2016

Direktion

Joachim Larsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i 3 L. Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for 3 L. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 14. juni 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	3 L. Ejendomme ApS Jellingvej 1 B 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 29 42 12 42
	Stiftet: 22. marts 2006
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Direktion	Joachim Larsen
Revision	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup
Modervirksomhed	Iconia Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 3 L. Ejendomme 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter 3 L. Ejendomme 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-3.406.988	1.849.817
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.449.765	1.908.382
2 Personaleomkostninger	-342.366	-643.425
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.508	-31.283
Driftsresultat	-5.223.627	3.083.491
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	35.728	0
Andre finansielle indtægter	351	47
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.688.689	-1.567.199
Resultat før skat	-6.876.237	1.516.339
4 Skat af årets resultat	800.092	-334.130
Årets resultat	-6.076.145	1.182.209
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.182.209
Disponeret fra overført resultat	-6.076.145	0
Disponeret i alt	-6.076.145	1.182.209

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.080	72.588
5 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	10.900	2.297.290
6 Investeringsejendomme	37.078.239	40.086.253
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.137.219</u>	<u>42.456.131</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>37.137.219</u>	<u>42.456.131</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	0	10.000
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>10.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	146.698	626.948
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.064.816	0
Tilgodehavende selskabsskat	171.959	0
Andre tilgodehavender	29.318	29.318
Periodeafgrænsningsposter	1.774	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.414.565</u>	<u>656.266</u>
Likvide beholdninger	0	25.260
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.414.565</u>	<u>691.526</u>
Aktiver i alt	<u>38.551.784</u>	<u>43.147.657</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	895.221	6.971.366
Egenkapital i alt	1.020.221	7.096.366
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.623.646	2.251.779
Hensatte forpligtelser i alt	1.623.646	2.251.779
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	32.769.118	31.376.173
Deposita	370.059	337.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.139.177	31.713.373
Kortfristet del af langfristet gæld	207.902	200.000
Gæld til pengeinstitutter	326.256	100.659
Modtagne forudbetalinger fra kunder	44.300	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	383.341	217.039
Gæld til tilknyttede virksomheder	49.271	351.628
Anden gæld	1.757.670	1.216.813
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.768.740	2.086.139
Gældsforpligtelser i alt	35.907.917	33.799.512
Passiver i alt	38.551.784	43.147.657

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med projektudvikling vedrørende byggeri, handel, køb/salg, finansiering og rådgivning		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	336.644	638.651
Andre omkostninger til social sikring	3.006	4.050
Personaleomkostninger i øvrigt	2.716	724
	<u>342.366</u>	<u>643.425</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.071	1.410
Andre finansielle omkostninger	1.687.618	1.565.789
	<u>1.688.689</u>	<u>1.567.199</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-628.133	374.743
Regulering af tidligere års skat	0	-2.260
Skat af årets resultat tilknyttede selskaber	-171.959	-38.353
	<u>-800.092</u>	<u>334.130</u>

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførel- se og forudbe- talinge for materielle anlægsaktiver</u>
Kostpris 1. januar 2015	122.540	2.297.290
Tilgang	0	8.310
Afgang	0	-2.294.700
Kostpris 31. december 2015	<u>122.540</u>	<u>10.900</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	49.952	0
Årets afskrivninger	24.508	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>74.460</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>48.080</u>	<u>10.900</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	26.921.739	23.162.347
Tilgang i årets løb	0	3.443.440
Afgang i årets løb	<u>-1.572.118</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>25.349.621</u>	<u>26.605.787</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	12.208.858	11.572.084
Årets regulering til dagsværdi	0	1.908.382
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-480.240</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>11.728.618</u>	<u>13.480.466</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>37.078.239</u>	<u>40.086.253</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
+1	32.058.510	37.078.239	-5.019.729
-1	44.328.959	37.078.239	7.250.720

Noter

7. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	6.971.366
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-6.076.145</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>895.221</u>

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til pengeinstitutter	207.902	24.538.889	32.977.019	31.576.172
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>370.059</u>	<u>337.200</u>
	<u>207.902</u>	<u>24.538.889</u>	<u>33.347.078</u>	<u>31.913.372</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 35.375 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har tillige stillet selvskyldnerkaution for koncernens øvrige selskabers mellemværende med pengeinstitut.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Iconia Holding ApS, CVR-nr. 32285074 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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