

# L & M 21 ApS

Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg

CVR-nr. 30 52 48 53



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. oktober 2016

Som dirigent:



.....  
Lars Møller



Building a better  
working world

## 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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for L & M 21 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

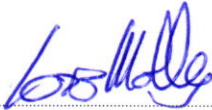
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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 horizontal line.

Lars Møller

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i L & M 21 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for L & M 21 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, hvori ledelsen redegør for forventninger til selskabets fortsatte engagement med selskabets pengeinstitut, som udløber efter aftale til ordinær genforhandling ultimo april måned 2017. Det er ledelsens vurdering, at pengeinstituttet også efter ultimo april måned 2017 fortsætter engagementet, 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'.

Henrik Meldahl  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	L & M 21 ApS
Adresse, postnr., by	Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg
CVR-nr.	30 52 48 53
Stiftet	3. marts 2008
Hjemstedskommune	Skanderborg
Regnskabsår	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 hovedaktivitet 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 vurderinger fra eksterne erhvervsmæglere og afkastberegninger.

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

Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet, at de ser sig i stand til at fortsætte engagementet med selskabet, herunder efter nærmere aftale ordinær forlængelse af udenlandske lån og lån/kreditter i almindelighed.

Engagementet udløber efter aftale til ordinær genforhandling ultimo april måned 2017.

Det er ledelsens vurdering, at pengeinstituttet også efter ultimo april måned 2017 vil fortsætte sit engagement med selskabet, således at selskabet kan fortsætte driften, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 121 t.kr. efter skat samt en egenkapital på 1.266 t.kr.

#### 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
	<b>Nettoomsætning</b>	1.401.627	1.441.344
	Andre eksterne omkostninger	-285.016	-210.477
	<b>Bruttoresultat</b>	1.116.611	1.230.867
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-51.503	1.045.483
	<b>Resultat af primær drift</b>	1.065.108	2.276.350
	Finansielle indtægter	1.600	9
3	Finansielle omkostninger	-911.659	-1.038.526
	<b>Resultat før skat</b>	155.049	1.237.833
4	Skat af årets resultat	-34.111	-276.871
	<b>Årets resultat</b>	120.938	960.962
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	120.938	960.962
		120.938	960.962



Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	23.363.122	23.353.619
		<u>23.363.122</u>	<u>23.353.619</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>23.363.122</u>	<u>23.353.619</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udskudte skatteaktiver	1.209.209	1.243.320
	Andre tilgodehavender	75.545	94.466
		<u>1.284.754</u>	<u>1.337.786</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	0	429
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.284.754</u>	<u>1.338.215</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>24.647.876</u></u>	<u><u>24.691.834</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.141.274	1.020.336
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.266.274</u>	<u>1.145.336</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	12.755.367	12.703.864
		<u>12.755.367</u>	<u>12.703.864</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	8.498.102	8.494.865
	Gæld til tilknyttede virksomheder	314.604	518.482
	Anden gæld	1.813.529	1.829.287
		<u>10.626.235</u>	<u>10.842.634</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>23.381.602</u>	<u>23.546.498</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>24.647.876</u></u>	<u><u>24.691.834</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 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	59.374	184.374
Årets resultat	0	960.962	960.962
<b>Egenkapital 1. juli 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>1.020.336</b>	<b>1.145.336</b>
Årets resultat	0	120.938	120.938
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>1.141.274</b>	<b>1.266.274</b>

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L & M 21 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er som en 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 1.106 t.kr.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabsmæssig 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.

#### 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.

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.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens 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.

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 selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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



## 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 gælds metode 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.

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles i regnskabsåret 2014/15 til dagsværdi. I regnskabsåret 2015/16 er det indregnet efter amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets pengeinstitut har tilkendegivet, at de ser sig i stand til at fortsætte engagementet med selskabet, herunder efter nærmere aftale ordinær forlængelse af udenlandske lån og lån/kreditter i almindelighed.

Engagementet udløber efter aftale til ordinær genforhandling senest ultimo april måned 2017.

Det er ledelsens vurdering, at pengeinstituttet også efter ultimo april måned 2017 vil fortsætte sit engagement med selskabet, således at selskabet kan fortsætte driften, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

kr.	2015/16	2014/15
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	122	604
Andre finansielle omkostninger	911.537	1.037.922
	<u>911.659</u>	<u>1.038.526</u>

<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	34.111	276.871
	<u>34.111</u>	<u>276.871</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2015	27.224.419
Tilgang i årets løb	9.503
Kostpris 30. juni 2016	<u>27.233.922</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	-3.870.800
Værdireguleringer 30. juni 2016	-3.870.800
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u>23.363.122</u>

#### 6 Investeringsaktiver

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Investeringsaktiver der omfatter ejendomme med boligudlejning er målt ud fra eksterne mæglervurderinger.

##### *Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for en opgjorte dagsværdi er det gennemsnitlige afkastkrav på 5 % opgjort på basis af et forventet nettodriftsresultat i et stabilt driftsår.



## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 12.755.367 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendomme med en bogført værdi på 23.354 t.kr. er der tinglyst pant på 13.781 t.kr. til sikkerhed for prioritetsgæld med en samlet gæld på 12.704 t.kr. samt 1.433 t.kr. til sikkerhed for gæld til Møller & Lassen A/S på 1.450 t.kr.

Der er tinglyst ejerpanthæftelse i ejendommene på 8.500 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland.

Der er tinglyst pant i ejendomme på 469 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for pengeinstituttets mellemværende med Boliginvest Holding A/S, Boliginvest Fredericia 1 A/S samt 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 administrations-selskabets årsregnskab (Boliginvest Holding A/S, CVR-nr. 27 38 57 45). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.