

LL3 ApS

Egegårdsvej 20

5260 Odense S

CVR-nr. 34 46 63 51

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 25. november 2016

Jakob Bødker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

LL3 ApS
Egegårdsvej 20
5260 Odense S

CVR-nr.: 34 46 63 51
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Hjemsted: Odense

Direktion

Ole Thisted
Jakob Bødker

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for LL3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. november 2016

Direktion

Ole Thisted

Jakob Bødker

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og drift af ejendomme, samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 820.302, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 4.636.043.

Selskabet har pr. 1/7 2015 investeret i 2 datterselskaber, der begge indregner investeringsejendomme til dagsværdi. For at sikre en ensartet regnskabspraksis ændrer LL 3 ApS for indeværende år sin regnskabspraksis således, at den følger de tilkøbte selskabers.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LL3 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har pr. 1/7 2015 investeret i 2 datterselskaber, der begge indregner investeringsejendomme til dagsværdi. For at sikre en ensartet regnskabspraksis ændrer LL 3 ApS for indeværende år sin regnskabspraksis således, at den følger de tilkøbte selskabers.

Ændringen af regnskabspraksis medfører et forøget underskud for 2014/15 på kr. 139. Ligeledes er egenkapitalen pr. 30/6 2015 kr. 139 mindre.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for LL3 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttotab		-153.745	-58.389
Personaleomkostninger	1	<u>-8.100</u>	<u>-17.334</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-161.845	-75.723
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-21.064</u>	<u>-40.439</u>
Resultat før finansielle poster		-182.909	-116.162
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	1.214.581	0
Finansielle indtægter	4	250.000	0
Finansielle omkostninger	5	<u>-572.577</u>	<u>-291.373</u>
Resultat før skat		709.095	-407.535
Skat af årets resultat	6	<u>111.207</u>	<u>201.306</u>
Årets resultat		<u>820.302</u>	<u>-206.229</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.214.581	0
Overført resultat		<u>-394.279</u>	<u>-206.229</u>
		<u>820.302</u>	<u>-206.229</u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>20.298.519</u>	<u>20.076.011</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>20.298.519</u>	<u>20.076.011</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	3.080.581	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>8.080.581</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.379.100</u>	<u>20.076.011</u>
Andre tilgodehavender		92.219	55.887
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>86.268</u>
Tilgodehavender		<u>92.219</u>	<u>142.155</u>
Likvide beholdninger		<u>759.978</u>	<u>203.615</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>852.197</u>	<u>345.770</u>
Aktiver i alt		<u>29.231.297</u>	<u>20.421.781</u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Passiver			
Selskabskapital		90.000	90.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.214.581	0
Overført resultat		3.331.462	3.725.602
Egenkapital	9	4.636.043	3.815.602
Hensættelse til udskudt skat		1.331.505	1.442.712
Hensatte forpligtelser i alt		1.331.505	1.442.712
Gæld til realkreditinstitutter		7.647.873	0
Deposita		410.363	321.258
Langfristede gældsforpligtelser		8.058.236	321.258
Gæld til tilknyttede virksomheder		207.550	0
Gæld til associerede virksomheder		14.950.249	11.866.459
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	2.898.722
Anden gæld		47.714	77.028
Kortfristede gældsforpligtelser		15.205.513	14.842.209
Gældsforpligtelser i alt		23.263.749	15.163.467
Passiver i alt		29.231.297	20.421.781
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter til årsrapporten

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	8.100	17.334
	<u>8.100</u>	<u>17.334</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	222.369	-40.439
	<u>222.369</u>	<u>-40.439</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-243.433</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-243.433	0
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-243.433</u>	<u>0</u>
	<u>-21.064</u>	<u>-40.439</u>
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af resultat i tilknyttede virksomheder	1.214.581	0
	<u>1.214.581</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	250.000	0
	<u>250.000</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	236.859	235.516
Andre finansielle omkostninger	<u>335.718</u>	<u>55.857</u>
	<u>572.577</u>	<u>291.373</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-86.268
Årets udskudte skat	<u>-111.207</u>	<u>-115.038</u>
	<u>-111.207</u>	<u>-201.306</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015		<u>14.229.818</u>
Kostpris 30. juni 2016		<u>14.229.818</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015		<u>6.068.701</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016		<u>6.068.701</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>20.298.519</u>

Noter til årsrapporten

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	0	0
Tilgang i årets løb	<u>1.866.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>1.866.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	0	0
Årets resultat	<u>1.214.581</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>1.214.581</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>3.080.581</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
GL Ejendomsinvest ApS	Odense	100%	-2.305.417	-308.562
GL Ejendomsinvest II ApS	Odense	100%	5.426.068	1.523.143

Noter til årsrapporten

9 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	90.000	0	3.725.741	3.815.741
Årets resultat	0	1.214.581	-394.279	820.302
Egenkapital 30. juni 2016	90.000	1.214.581	3.331.462	4.636.043

Selskabskapitalen består af 90.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

10 Eventualposter m.v.

Der er ingen kendte eventualposter.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.648, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 20.299.