



L.M. Invest ApS

Poppelvej 4
7441 Bording

ÅRSRAPPORT 1. juli 2017 til 30. juni 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. november 2018

Lars Hald Johansen
Dirigent

CVR NR. 37582662

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

SELKABSOPLYSNINGER

Selskabet

L.M. Invest ApS
Poppelvej 4
7441 Bording

Telefon: 40 91 13 75
CVR-nr.: 37 58 26 62
Kommune: Ikast-Brande
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Lars Hald Johansen
Mogens Enggaard Jørgensen

Pengeinstitut

Danske Andelskassers Bank A/S
Strøget 36
7430 Ikast

Revisor

Elley Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Ydingvej 1
8752 Østbirk

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for L.M. Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 30. november 2018

Direktion



Lars Hald Johansen



Mogens Enggaard Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i L.M. Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L.M. Invest ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 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.

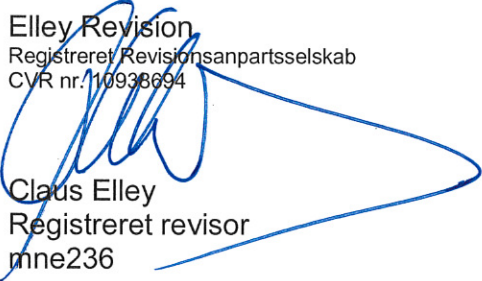
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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.

Østbirk, den 30. november 2018

Elley Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 10938694



Claus Elley
Registreret revisor
mne236

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter byggeri for egen regning med henblik på beboelsesudlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende år færdigbygget 2 udlejningsejendomme, samt erhvervet yderligere en. Udlejning af alle 3 er påbegyndt.

Årets udvikling og resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling

Det kommende år er det første med fuld aktivitet på udlejningsområdet, hvorfor resultatet forventes at blive positivt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for L.M. Invest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

realkreditlån mv.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17
BRUTTOFORTJENESTE	116.297	-20.071
Andre driftsomkostninger	-34.487	0
DRIFTSRESULTAT	81.810	-20.071
Andre finansielle omkostninger	-111.318	-27.619
RESULTAT FØR SKAT	-29.508	-47.690
ÅRETS RESULTAT	-29.508	-47.690
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-29.508	-47.690
DISPONERET I ALT	-29.508	-47.690

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger	3.241.461	1.130.070
Materielle anlægsaktiver	3.241.461	1.130.070
ANLÆGSAKTIVER	3.241.461	1.130.070
Andre tilgodehavender	799	0
Tilgodehavender	799	0
Likvide beholdninger	2.534	1.288.190
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.333	1.288.190
AKTIVER	3.244.794	2.418.260

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	-77.198	-47.690
2 Egenkapital	-27.198	2.310
Prioritetsgæld	2.268.732	1.800.261
Kreditinstitutter.....	773.488	459.438
3 Langfristede gældsforpligtelser	3.042.220	2.259.699
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	148.230	82.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	67.918
Anden gæld	71.099	0
Periodeafgrænsningsposter.....	0	6.333
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	10.443	0
Kortfristede gældsforpligtelser	229.772	156.251
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.271.992	2.415.950
PASSIVER	3.244.794	2.418.260
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2017/18

2016/17

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet egenkapitalen er negativ. Det bedømmes, at virksomheden vil retablere kapitalforholdene ved egen indtjening og samtidig indestår anpartshaverne for selskabets fortsatte drift, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	-47.690	-29.508	-77.198
	<u>2.310</u>	<u>-29.508</u>	<u>-27.198</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	1.867.261	2.359.962	91.230	1.927.000
Kreditinstitutter.....	474.438	830.488	57.000	190.000
	<u>2.341.699</u>	<u>3.190.450</u>	<u>148.230</u>	<u>2.117.000</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Roskildevej 1A og 1B, 7441 Bording**

Til sikkerhed for lån i Andelskassen er deponeret ejerpantebrev stort kr. 475.000. Til sikkerhed for DLR lån oprindeligt stort kr. 1.887.000 er tinglyst pantebrev stort kr. 1.887.000

Løvstien 19, 7441 Bording

Til sikkerhed for lån i Andelskassen er deponeret ejerpantebrev stort kr. 165.000. Til sikkerhed for DLR lån oprindeligt stort kr. 560.000 er tinglyst pantebrev stort kr. 560.000.