

L & M 3 ApS

CVR-nr. 29 17 68 17



Årsrapport 2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 27. november 2014

Lars Møller

dirigent



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	3
Selskabsoplysninger	3
Beretning	4
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for L & M 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 27. november 2014

Direktion:

Lars Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i L & M 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for L & M 3 ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014. Årsregnskabet 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets ledelse forhandler med finansieringsinstitut om lån til nødvendige investeringer i ejendommen samt finansiering af driften. Uden yderligere kreditfaciliteter er selskabet ikke i stand til at fortsætte driften. Forhandlingerne er endnu ikke afsluttet. Der er usikkerhed til udfaldet af disse forhandlinger, hvorfor ledelsen ikke er i stand til at vurdere om selskabet kan fortsætte driften det kommende år. Som følge af dette forhold er vi ikke i stand til at vurdere, hvorvidt selskabets årsregnskab skal aflægges efter going concern eller efter nettorealiseringsværdi. Valg mellem disse regnskabsprincipper kan have væsentlig indflydelse på årsregnskabet billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

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 27. november 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik S. Meldahl
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

L & M 3 ApS
Blåhøjtoften 62
Stavtrup
8260 Viby J

CVR-nr.: 29 17 68 17
Stiftet: 9. november 2005
Hjemstedskommune: Århus
Regnskabsår: 1. juli 2013 - 30. juni 2014

Direktion

Lars Møller

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Lysholt Alle 10
7100 Vejle

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. november 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

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

Usikkerhed ved indregning eller 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.

Finanskrisen og den generelle usikkerhed på markedet har medført, at liggetiderne for fast ejendom er længere end tidligere, og skønnet over dagsværdien kan være forbundet med betydelig usikkerhed, idet markederne ikke er så velfungerende som tidligere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 3.215 t.kr. efter skat. Årets resultat er påvirket negativt med 2.503 t.kr. vedrørende dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt 433 t.kr. vedrørende tilbageførsel af udskudt skatteaktiv. Egenkapitalen udgør -4.170 t.kr. pr. 30. juni 2014.

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

Selskabets ledelse forhandler med finansieringsinstitut om lån til nødvendige investeringer i ejendommen og finansiering af driften. Uden yderligere kreditfaciliteter er selskabet ikke i stand til at fortsætte driften. Forhandlingerne er endnu ikke afsluttet og der er usikkerhed til udfaldt af disse forhandlinger.

Som følge heraf er ledelsen ikke i stand til at vurdere om selskabet kan fortsætte driften i det kommende år.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet væsentlige hændelser af betydning for vurderingen af årsrapporten for 2013/14.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L & M 3 ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter m.v., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler omkring tvungen sambeskatning af Boliginvest Holding A/S-koncernens selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen, og frem til det tidspunkt hvor de udgår heraf.

Moderselskabet, Boliginvest Holding A/S, er administrationsselskab for sambeskatningen, og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med myndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag 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.

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

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

investeringsaktiver.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model 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 regnskabsafslæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

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 nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværende med tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Resultatopgørelse

	Note	2013/14	2012/13
Nettoomsætning		685.316	631.877
Eksterne omkostninger		<u>-250.406</u>	<u>-303.676</u>
Bruttofortjeneste		434.910	328.201
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.503.036	-2.000.593
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		<u>-453.440</u>	<u>125.232</u>
Resultat af primær drift		-2.521.566	-1.547.160
Finansielle indtægter		11	109
Finansielle omkostninger	3	<u>-275.325</u>	<u>-359.791</u>
Ordinært resultat før skat		-2.796.880	-1.906.842
Skat af ordinært resultat	4	<u>-418.398</u>	<u>449.069</u>
Årets resultat		<u><u>-3.215.278</u></u>	<u><u>-1.457.773</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u><u>-3.215.278</u></u>	<u><u>-1.457.773</u></u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Balance

	Note	2013/14	2012/13
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		7.500.000	10.000.000
Anlægsaktiver i alt		7.500.000	10.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		20.818	59.628
Udskudt skatteaktiv		0	432.978
		20.818	492.606
Likvide beholdninger		78	1.161
Omsætningsaktiver i alt		20.896	493.767
AKTIVER I ALT		7.520.896	10.493.767

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Balance

	Note	2013/14	2012/13
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-4.295.197	-1.079.919
Egenkapital i alt		<u>-4.170.197</u>	<u>-954.919</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Gæld til realkreditinstitutter		10.987.199	10.664.486
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		130.875	119.892
Gæld til tilknyttede virksomheder		376.231	535.016
Anden gæld		196.788	129.292
		<u>703.894</u>	<u>784.200</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.691.093</u>	<u>11.448.686</u>
PASSIVER I ALT		<u>7.520.896</u>	<u>10.493.767</u>
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventuel- forpligtelser	8		

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

1 Usikkerhed ved 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 markedrenten ændrer sig, og investors afkastkrav dermed ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Den generelle usikkerhed på ejendomsmarkedet har medført, at liggetiderne for fast ejendom er længere end tidligere, og skønnet over dagsværdien kan være forbundet med betydelig usikkerhed, idet markederne ikke er så velfungerende som tidligere.

2 Usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse forhandler med finansieringsinstitut om lån til nødvendige investeringer i ejendommen og finansiering af driften. Uden yderligere kreditfaciliteter er selskabet ikke i stand til at fortsætte driften. Forhandlingerne er endnu ikke afsluttet og der er usikkerhed til udfaldt af disse forhandlinger.

Som følge heraf er ledelsen ikke i stand til at vurdere om selskabet kan fortsætte driften i det kommende år.

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	795	944
Øvrige finansielle omkostninger	<u>274.530</u>	<u>358.847</u>
	<u>275.325</u>	<u>359.791</u>
4 Skat af ordinært resultat		
der specificeres således:		
Regulering af udskudt skat	-432.978	-476.706
Regulering af udskudt skat som følge af ændring i skatteprocent	0	27.637
Skat vedrørende tidligere år	<u>14.580</u>	<u>0</u>
	<u>-418.398</u>	<u>-449.069</u>

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2013	12.000.593
Årets tilgang	3.036
Kostpris 30. juni 2014	12.003.629
Op- og nedskrivninger 1. juli 2013	-2.000.593
Årets tilgang	-2.503.036
Op- og nedskrivninger 30. juni 2014	-4.503.629
Afskrivninger 1. juli 2013	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014	7.500.000

Investeringsejendomme er i årsrapporten for 2013/14 målt og indregnet til kostpris, svarende til et afkast på 7,3 %.

	2013/14	2012/13
6 Egenkapital		
Anpartskapital		
Saldo 1. juli	125.000	125.000
Overført resultat		
Saldo 1. juli	-1.079.919	377.854
Overført af årets resultat	-3.215.278	-1.457.773
	-4.295.197	-1.079.919
Egenkapital 30. juni	-4.170.197	-954.919
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Af prioritetsgæld forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	9.609.773	9.958.749

Rentevilkår:
Variable rentetilpasningslån.

Selskabets gennemsnitlige lånerente på de langfristede gældsforpligtelser udgør 1,49 % pr. 30. juni 2014.

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Noter

8 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.118 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2014 udgør 7.500 t.kr.

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

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 selskabsskatter, 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.