

CCH Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen

www.cchrevision.dk

L.B. Udlejning ApS

**Mølletofte 4, Skodborg
6630 Rødding**

CVR-nr. 28 68 90 98

Årsrapport for 2018

(14. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31. maj 2019**

Dirigent: Lennart Bengaard Bruhn

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 16

Selskabsoplysninger

Selskabet L.B. Udlejning ApS
Mølletofte 4, Skodborg
6630 Rødding

Regnskabsår 1. januar 2018 - 31. december 2018

Direktion Lennart Bengaard Bruhn

Revisor CCH Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Pengeinstitut Frøs Herreds Sparekasse, Rødding afdeling

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2018 for L.B. Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Rødding, den 31. maj 2019

Direktion:

Lenart Bengaard Bruhn

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i L.B. Udlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L.B. Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 31. maj 2019

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Henrik Gislum Jacobsen

Statsautoriseret revisor, MNE-nr.: 33236

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejningsvirksomhed af investeringsejendomme og tilknyttet virksomhed.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Selskabet indregner sine investeringsejendomme til dagsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret model.

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.

Der har ikke, herudover i regnskabsåret været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i regnskabsåret 2018

Årets resultat udgør et overskud på dkk 435.366, hvilket opfylder ledelsens forventninger.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for L.B. Udlejning ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning, vareforbrug, herunder forskydning i varelager samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodens indgået og periodiseret forfalden leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med udlejning, herunder tab på leje samt regnskabsassistance og revisor m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af selskabets investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger til bank og realkreditinstitut samt forrentning af koncernmellemværender.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

		Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Aktiver med anskaffelsessum under den skattemæssige bundgrænse for småaktiver omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der normalt svarer til nominel værdi.

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i bank og kassebeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommene forbundne forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser måles til kostpris for tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Uanset den skattemæssige værdi, afsættes udskudt skat af forskellen til nettoopskrivning af ejendommen til dagsværdi og regulering af den tilhørende gældsforpligtelse til dagsværdi.

Selskabet indgår i sambeskatning med sit moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Resultatopgørelse for 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	867.022	461.557
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver....	0	363.223
Resultat før finansielle poster	867.022	824.780
2 Finansielle indtægter.....	5.203	3.041
2 Finansielle omkostninger.....	314.067	364.716
Resultat før skat	558.158	463.105
3 Skat af årets resultat.....	122.792	101.884
Årets resultat	435.366	361.221
Resultatdisponering:		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat.....	435.366	361.221
Disponeret i alt	435.366	361.221

Balance pr. 31. december 2018

Aktiver

Note	2018	2017
Investeringsejendomme.....	15.968.179	15.898.491
4 Materielle anlægsaktiver i alt	15.968.179	15.898.491
Anlægsaktiver i alt	15.968.179	15.898.491
Tilgodehavende leje.....	26.380	50.646
Tilgode hos tilknyttede virksomheder.....	48.123	0
Andre tilgodehavender.....	638.522	804.718
Periodeafgrænsningsposter.....	3.010	11.634
Tilgodehavender i alt	716.035	866.998
Likvide beholdninger	277.114	57.577
Omsætningsaktiver i alt	993.149	924.575
Aktiver i alt.....	16.961.328	16.823.066

Balance pr. 31. december 2018

Passiver

Note	2018	2017
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	857.481	422.115
Udbytte.....	0	0
Egenkapital i alt	982.481	547.115
Hensættelse til udskudt skat.....	870.518	879.758
Hensatte gældsforpligtelser i alt	870.518	879.758
Prioritetsgæld.....	9.402.626	9.904.726
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.402.626	9.904.726
Kortfristet prioritetsgæld.....	492.043	481.823
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	81.007	80.776
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.709.961	4.613.672
Sambeskønningsbidrag.....	132.032	50.096
Anden gæld.....	290.660	265.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.705.703	5.491.467
Gældsforpligtelser i alt	15.108.329	15.396.193
Passiver i alt.....	16.961.328	16.823.066

- 6 Personaleomkostninger
 7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser
 8 Usikkerheder om måling og værdiansættelse

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2017			
Egenkapital primo.....	125.000	60.894	185.894
Årets resultat.....		361.221	361.221
Egenkapital ultimo.....	125.000	422.115	547.115
2018			
Egenkapital primo.....	125.000	422.115	547.115
Årets resultat.....		435.366	435.366
Udbytte.....		0	0
Egenkapital ultimo.....	125.000	857.481	982.481

Noter

	2018	2017
1 Regulering til dagsværdier		
Ejendom.....	0	363.223
Regulering til dagsværdi i alt.....	0	363.223
2 Finansielle omkostninger		
Heraf udgør renter, tilknyttede virksomheder..	46.193	81.997
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag.....	132.032	50.096
Forskydning i udskudt skat.....	-9.240	51.788
Skat af årets resultat i alt.....	122.792	101.884
Skyldig skat primo.....	50.096	9.035
Betalt/modtaget skat i årets løb.....	-50.096	-9.035
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag.....	132.032	50.096
Skyldig skat ultimo	132.032	50.096

Noter

4 Investeringsejendomme	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kostpris primo.....	12.341.690	11.783.690
Årets til- og afgang.....	69.688	558.000
Kostpris pr. 31.12.2018.....	<u>12.411.378</u>	<u>12.341.690</u>
Regulering til dagsværdi primo.....	3.556.801	3.193.578
Årets regulering.....	0	363.223
Regulering til dagsværdi pr. 31.12.2018.....	<u>3.556.801</u>	<u>3.556.801</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018....	<u>15.968.179</u>	<u>15.898.491</u>

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Anvendt afkastkrav	6,0%	5,5%
--------------------	------	------

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:

Ved en stigning i afkastprocent på 0,5%.....	15.113.633	14.743.500
Ved et fald i afkastprocent på 0,5%.....	17.809.255	17.640.880

5 Langfristede gældsforpligtelser	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nominal restgæld.....	<u>9.894.669</u>	<u>10.386.549</u>

Af langfristet gæld nominal restgæld t.dkk 10.387, forfalder t.dkk 7.663 efter mere end 5 år.

Noter

6 Personalemkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale udover direktøren, som ikke har oppebåret vederlag.

7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, nominal restgæld t.dkk 9.895, er der givet pant i grunde og bygninger for i alt nom. t.dkk 11.892, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.dkk 15.968.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomhedens og dennes øvrige dattervirksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med de sambeskattede virksomheder for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat og for eventuelle kildeskatter. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Lennart Bruhn Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Forpligtelser i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene andrager i alt t.dkk 415. Til opfyldelse af denne forpligtelse har selskabet t.dkk 492 indestående i Grundejernes Investeringsfond.

8 Usikkerheder om måling og værdiansættelse

Selskabet indregner sine investeringsejendomme til dagsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret model.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lennart Bengaard Bruhn

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-511679722543
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2019 kl.: 12:51:17
Underskrevet med NemID

Lennart Bengaard Bruhn

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-511679722543
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2019 kl.: 12:51:17
Underskrevet med NemID

Henrik Jacobsen

Som Revisor NEM ID
RID: 51557390
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2019 kl.: 12:57:14
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: e93216d4Jktx22530049