

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

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

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Henrik Cislum Jacobsen

www.jws-revision.dk

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

CVR-nr. 28 68 90 98

Arsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27/4 2017


Lennart Bengaard Bruhn

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 15



Selskabsoplysninger

Selskabet L.B. Udløjning ApS
Mølletoften 4, Skodborg
6630 Rødding

Regnskabsår 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion Lennart Bengaard Bruhn

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

Pengeinstitut Frøs Herreds Sparekasse, Rødding afdeling



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 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.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 19. april 2017

Direktion:

Lennart Bengaard Bruhn



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i L.B. Udlejning ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L.B. Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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.

Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet (fortsat)

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Usikkerhed om måling

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på note 11, der beskriver "usikkerhed om måling". Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi som investeringsejendomme. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er behæftet med usikkerhed.

Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet er aflagt efter princippet om going-concern. Vi er enige med ledelsen heri og skal henvise til årsregnskabets note 12.

Hørsholm, den 19. april 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Henrik Gislum Jacobsen

Statsautoriseret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for L.B. Udlejning ApS for 2016 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret anvendt regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen pr. 31. december 2016 medfører, at egenkapitalen forøges med t.kr. 145 og pr. 31. december 2015, at egenkapitalen er forøget med t.kr. 107. Balancesummen er ikke påvirket for de to regnskabsår.

Bortset fra ovennævnte område er årsregnskabet 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.



Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 koncernmellemlænder.

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 måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 5 år



Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

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 om 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 nettorealisationsværdi.



Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2016 - 31. december 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	558.487	547.416
3 Af- og nedskrivninger.....	0	8.000
4 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver....	0	-10.204
Resultat før finansielle poster	558.487	529.212
Finansielle indtægter.....	5.459	7.150
5 Finansielle omkostninger.....	393.760	499.420
Resultat før skat	170.186	36.942
6 Skat af årets resultat.....	60.889	-35.659
Årets resultat	<u>109.297</u>	<u>72.601</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>109.297</u>	<u>72.601</u>
Disponeret i alt	<u>109.297</u>	<u>72.601</u>



Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Investeringsejendomme.....	14.977.268	14.977.268
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	<u>0</u>	<u>0</u>
7 Materielle anlægsaktiver i alt	14.977.268	14.977.268
Anlægsaktiver i alt	14.977.268	14.977.268
Tilgodehavende leje.....	82.579	179.448
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	0	6.806
Andre tilgodehavender.....	623.819	549.904
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>10.450</u>	<u>2.925</u>
Tilgodehavender i alt	716.848	739.083
Likvide beholdninger	31.486	30.994
Omsætningsaktiver i alt	748.334	770.077
Aktiver i alt.....	<u>15.725.602</u>	<u>15.747.345</u>



Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
8 Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	60.894	-48.403
Egenkapital i alt	<u>185.894</u>	<u>76.597</u>
Hensættelse til udskudt skat.....	827.970	776.116
Hensatte gældsforpligtelser i alt	<u>827.970</u>	<u>776.116</u>
Prioritetsgæld.....	10.387.066	10.870.578
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.387.066</u>	<u>10.870.578</u>
Kortfristet prioritetsgæld.....	481.823	397.214
Kreditinstitutter i øvrigt.....	0	33.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	118.376	100.916
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.594.119	3.350.637
Sambeskætningsbidrag.....	9.035	0
Anden gæld.....	121.319	141.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.324.672</u>	<u>4.024.054</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.711.738</u>	<u>14.894.632</u>
Passiver i alt.....	<u>15.725.602</u>	<u>15.747.345</u>

- 1 Væsentligste aktiviteter
- 2 Personaleomkostninger
- 10 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser
- 11 Usikkerheder om måling
- 12 Usikkerhed vedrørende fortsat drift



Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
2015			
Egenkapital primo.....	125.000	-227.722	-102.722
Ændring af anvendt regnskabspraksis.....		106.718	106.718
Årets resultat.....		<u>72.601</u>	<u>72.601</u>
Egenkapital ultimo.....	<u>125.000</u>	<u>-48.403</u>	<u>76.597</u>
2016			
Egenkapital primo.....	125.000	-48.403	76.597
Årets resultat.....		<u>109.297</u>	<u>109.297</u>
Egenkapital ultimo.....	<u>125.000</u>	<u>60.894</u>	<u>185.894</u>



Noter

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejningsvirksomhed af investeringsejendomme og tilknyttet virksomhed.

2 Personaleomkostninger

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3 Af- og nedskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	8.000
Af- og nedskrivninger i alt.....	0	8.000
4 Regulering til dagsværdier		
Gæld.....	0	-10.204
Regulering til dagsværdi i alt.....	0	-10.204
5 Finansielle omkostninger		
Heraf udgør renter, tilknyttede virksomheder..	102.632	123.544
6 Skat af årets resultat		
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag.....	9.035	-6.806
Forskydning i udskudt skat.....	51.854	-28.853
Skat af årets resultat i alt, indtægt.....	60.889	-35.659
Tilgodehavende skat primo.....	6.806	35.550
Modtaget skat i årets løb.....	-6.806	-35.550
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag.....	9.035	-6.806
Saldo skat ultimo, tilgode.....	-9.035	6.806



Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
7 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo.....	11.783.690	40.000
Årets tilgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2016.....	<u>11.783.690</u>	<u>40.000</u>
Afskrivninger primo.....		40.000
Årets afskrivning.....		0
Afskrivninger pr. 31.12.2016.....		<u>40.000</u>
Regulering til dagsværdi primo.....	3.193.578	
Årets regulering.....	0	
Regulering til dagsværdi pr. 31.12.2016.....	<u>3.193.578</u>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016....	<u>14.977.268</u>	<u>0</u>
Anvendt afkastkrav	5,5%	
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Ved en stigning i afkastprocent på 0,5%.....	13.739.433	
Ved et fald i afkastprocent på 0,5%.....	16.465.140	

8 Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er opdelt i anparter á dkk 1.000 eller multipla heraf.

	2016	2015
9 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld.....	<u>10.868.889</u>	<u>11.267.792</u>

Af langfristet gæld nominel restgæld t.dkk 10.869, forfalder t.dkk 8.247 efter mere end 5 år.



Noter

10 **Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, nominal restgæld dkk. 10.869, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.dkk. 14.977.

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 659. Til opfyldelse af denne forpligtelse har selskabet t.dkk 583 indestående i Grundejernes Investeringsfond.

11 **Usikkerheder om måling**

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

Der er som følge af den generelle situation på det danske ejendomsmarked forbundet en vis usikkerhed ved fastsættelsen af en eventuel købers krav til afkastrenten og dermed målingen af ejendommene.

12 **Usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Årsrapporten er aflagt efter princippet om going-concern, i det selskabsdeltager har givet tilsagn om at opretholde lånefinansieringen og tilføre likviditet om nødvendigt i minimum 12 måneder fra statusdagen.