

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](http://www.cchrevision.dk)

## **L.B. Udlejning ApS**

**Mølletofte 4, Skodborg  
6630 Rødding**

---

**CVR-nr. 28 68 90 98**

---

**Årsrapport for 2017**

---

**(13. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 4. maj 2018**

---

Dirigent: Lennart Bengaard Bruhn

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 14

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** L.B. Utlejning ApS  
Mølletofte 4, Skodborg  
6630 Rødding

---

**Regnskabsår** 1. januar 2017 - 31. december 2017

---

**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 2017 for L.B. Utlejning 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 4. maj 2018

**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 2017 - 31. december 2017. 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 revisors 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 årsregnskabet note 12.

Hørsholm, den 4. maj 2018

#### CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Henrik Gislum Jacobsen

Statsautoriseret revisor, MNE-nr.: 33236

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for L.B. Udlejning ApS for 2017 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)

### 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger, til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted

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

Den skønnede dagsværdi 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

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.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 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 nettorealisationsværdi.

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 2017 - 31. december 2017

Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	461.557	558.487
3 Af- og nedskrivninger.....	0	0
4 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver....	363.223	0
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	824.780	558.487
Finansielle indtægter.....	3.041	5.459
5 Finansielle omkostninger.....	364.716	393.760
<b>Resultat før skat.....</b>	463.105	170.186
6 Skat af årets resultat.....	101.884	60.889
<b>Årets resultat.....</b>	<b>361.221</b>	<b>109.297</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	361.221	109.297
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>361.221</b>	<b>109.297</b>

## Balance pr. 31. december 2017

### Aktiver

Note	2017	2016
Investeringsejendomme.....	15.898.491	14.977.268
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
<b>7 Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>15.898.491</b>	<b>14.977.268</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>15.898.491</b>	<b>14.977.268</b>
Tilgodehavende leje.....	50.646	82.579
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	0	0
Andre tilgodehavender.....	804.718	623.819
Periodeafgrænsningsposter.....	11.634	10.450
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>866.998</b>	<b>716.848</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>57.577</b>	<b>31.486</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>924.575</b>	<b>748.334</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>16.823.066</b>	<b>15.725.602</b>

## Balance pr. 31. december 2017

### Passiver

Note	2017	2016
8 Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	422.115	60.894
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>547.115</b>	<b>185.894</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	879.758	827.970
<b>Hensatte gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>879.758</b>	<b>827.970</b>
Prioritetsgæld.....	9.894.506	10.387.066
9 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>9.894.506</b>	<b>10.387.066</b>
Kortfristet prioritetsgæld.....	492.043	481.823
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	80.776	118.376
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.613.672	3.594.119
Sambeskatningsbidrag.....	50.096	9.035
Anden gæld.....	265.100	121.319
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5.501.687</b>	<b>4.324.672</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>15.396.193</b>	<b>14.711.738</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>16.823.066</b>	<b>15.725.602</b>

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

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2016			
Egenkapital primo.....	125.000	-48.403	76.597
Årets resultat.....		109.297	109.297
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>125.000</b>	<b>60.894</b>	<b>185.894</b>
2017			
Egenkapital primo.....	125.000	60.894	185.894
Årets resultat.....		361.221	361.221
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>125.000</b>	<b>422.115</b>	<b>547.115</b>

## 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.

	2017	2016
<b>3 Af- og nedskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
<b>Af- og nedskrivninger i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Regulering til dagsværdier</b>		
Ejendom.....	363.223	0
<b>Regulering til dagsværdi i alt.....</b>	<b>363.223</b>	<b>0</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Heraf udgør renter, tilknyttede virksomheder..	<b>81.997</b>	<b>102.632</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag.....	50.096	9.035
Forskydning i udskudt skat.....	51.788	51.854
<b>Skat af årets resultat i alt, indtægt.....</b>	<b>101.884</b>	<b>60.889</b>
Tilgodehavende skat primo.....	-9.035	6.806
Modtaget skat i årets løb.....	9.035	-6.806
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag.....	50.096	9.035
<b>Saldo skat ultimo, tilgode.....</b>	<b>-50.096</b>	<b>-9.035</b>

## Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo.....	11.783.690	40.000
Årets tilgang.....	558.000	-40.000
Kostpris pr. 31.12.2017.....	12.341.690	0
Afskrivninger primo.....		40.000
Årets afskrivning.....		0
Afskrevet vedrørende årets afgang.....		-40.000
Afskrivninger pr. 31.12.2017.....		0
Regulering til dagsværdi primo.....	3.193.578	
Årets regulering.....	363.223	
Regulering til dagsværdi pr. 31.12.2017.....	3.556.801	
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017....</b>	<b>15.898.491</b>	<b>0</b>
Anvendt afkastkrav	5,5%	
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Ved en stigning i afkastprocent på 0,5%.....	14.743.500	
Ved et fald i afkastprocent på 0,5%.....	17.640.880	

## 8 Virksomhedskapital

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

	2017	2016
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Nominel restgæld.....	10.386.549	10.868.889

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

## Noter

### 10 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, nominel restgæld dkk. 10.387, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.dkk. 15.960.

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Forpligtelser i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene andrager i alt t.dkk 489. Til opfyldelse af denne forpligtelse har selskabet t.dkk 662 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.



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

PID: 9208-2002-2-511679722543

Tidspunkt for underskrift: 07-05-2018 kl.: 11:55:01

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lennart Bengaard Bruhn

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-511679722543

Tidspunkt for underskrift: 07-05-2018 kl.: 11:55:01

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henrik Jacobsen

Som Revisor

RID: 51557390

Tidspunkt for underskrift: 07-05-2018 kl.: 12:04:12

Underskrevet med NemID

NEM ID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: f0e77fb5SyZT10273345