

JWS Revision
Registreret
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Telefax 7023 0191
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Registrerede revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Jens Weien Svendsen

www.jws-revision.dk

L.B. Udlejning ApS

Mølletofte 4, Skodborg
6630 Rødding

CVR-nr. 28 68 90 98

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17.5 2016


Lennart Bengaard Bruhn

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 14



Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. januar 2015 - 31. december 2015

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 2015 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 10. maj 2016

Direktion:

Lennart Bengaard Bruhn



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i L.B. Udlejning ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L.B. Udlejning ApS for regnskabsåret 2015. 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 revisorerets 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på note 12, der beskriver "usikkerheder ved indregning eller måling". Selskabets ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser er indregnet efter princippet om dagsværdi. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er behæftet med usikkerhed.

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 årsregnskabs note 13.

Hørsholm, den 10. maj 2016

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76


Jens Weien Svendsen

Registreret revisor


Henrik Gislum Jacobsen

Statsautoriseret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for L.B. Udlejning ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

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 koncernmellemværender.



Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 3 år.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle 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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

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

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.

Materielle anlægsaktiver opskrives til dagsværdien, såfremt denne er højere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



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.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommene forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien opgøres som kursværdien af selskabets obligationslån.

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.

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 2015 - 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Huslejeindtægter.....	1.189.060	1.019.824
Andre eksterne omkostninger.....	<u>641.644</u>	<u>997.422</u>
Bruttofortjeneste.....	547.416	22.402
2 Personalemkostninger.....	0	0
3 Af- og nedskrivninger.....	8.000	8.000
4 Regulering til dagsværdier.....	<u>-10.204</u>	<u>1.019.205</u>
Resultat før finansielle poster.....	529.212	1.033.607
Finansielle indtægter.....	7.150	7.692
5 Finansielle omkostninger.....	<u>499.420</u>	<u>367.385</u>
Resultat før skat.....	36.942	673.914
6 Skat af årets resultat, indtægt.....	<u>35.659</u>	<u>-157.956</u>
Årets resultat.....	<u>72.601</u>	<u>515.958</u>



Balance pr. 31. december 2015

Aktiver

Note	2015	2014
7 Goodwill.....	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0
Investeringsejendomme.....	14.977.268	12.753.008
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	8.000
8 Materielle anlægsaktiver i alt	14.977.268	12.761.008
Anlægsaktiver i alt	14.977.268	12.761.008
Tilgodehavende leje.....	179.448	67.803
6 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	6.806	52.580
Andre tilgodehavender.....	549.904	462.817
Periodeafgrænsningsposter.....	2.925	2.863
Tilgodehavender i alt	739.083	586.063
Likvide beholdninger	30.994	9.230
Omsætningsaktiver i alt	770.077	595.293
Aktiver i alt.....	15.747.345	13.356.301



Balance pr. 31. december 2015

Passiver

Note	2015	2014
9 Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-155.121	-227.722
Egenkapital i alt	-30.121	-102.722
6 Hensættelse til udskudt skat.....	776.116	804.969
Hensatte gældsforpligtelser i alt	776.116	804.969
Prioritetsgæld.....	10.977.296	9.241.948
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.977.296	9.241.948
Kortfristet prioritetsgæld.....	397.214	206.658
Kreditinstitutter i øvrigt.....	33.637	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	100.916	110.161
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.350.637	2.943.437
Anden gæld.....	141.650	151.850
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.024.054	3.412.106
Gældsforpligtelser i alt	15.001.350	12.654.054
Passiver i alt.....	15.747.345	13.356.301

- 1 Væsentligste aktivitet
- 11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser
- 12 Usikkerheder ved indregning eller måling
- 13 Going-concern forhold



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	125.000	-743.680	-618.680
Årets resultat.....		515.958	515.958
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	125.000	-227.722	-102.722
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	125.000	-227.722	-102.722
Årets resultat.....		72.601	72.601
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	125.000	-155.121	-30.121



Noter

1 Væsentligste aktivitet

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>2015</u>	<u>2014</u>
3 Af- og nedskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	8.000	8.000
Af- og nedskrivninger i alt.....	8.000	8.000
4 Regulering til dagsværdier		
Ejendom.....	0	1.000.000
Gæld.....	-10.204	19.205
Regulering til dagsværdi i alt.....	-10.204	1.019.205
5 Finansielle omkostninger		
Heraf udgør renter, tilknyttede virksomheder..	123.544	110.815
6 Skat af årets resultat		
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag.....	-6.806	-52.580
Forskydning i udskudt skat.....	-28.853	210.536
Skat af årets resultat i alt, indtægt.....	-35.659	157.956
Tilgodehavende skat primo.....	52.580	35.550
Modtaget skat i årets løb.....	-52.580	-35.550
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag.....	-6.806	-52.580
Saldo skat ultimo, tilgode.....	6.806	52.580



Noter

	2015	2014
7 Goodwill		
Kostpris primo.....	0	50.000
Årets til- og afgang.....	0	-50.000
Kostpris pr. 31.12.2015.....	0	0
Af- og nedskrivninger primo.....	0	50.000
Årets af- og nedskrivninger.....	0	0
Afskrevet vedrørende årets afgang.....	0	-50.000
Afskrivninger pr. 31.12.2015.....	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015....	0	0
8 Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo.....	9.559.430	40.000
Årets tilgang.....	2.224.260	0
Kostpris pr. 31.12.2015.....	11.783.690	40.000
Afskrivninger primo.....		32.000
Årets afskrivning.....		8.000
Afskrivninger pr. 31.12.2015.....		40.000
Regulering til dagsværdi primo.....	3.193.578	
Årets regulering.....	0	
Regulering til dagsværdi pr. 31.12.2015.....	3.193.578	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015....	14.977.268	0

9 Virksomhedskapital

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



Noter

	2015	2014
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld.....	11.267.792	9.352.092
Regulering til dagsværdi primo.....	96.514	115.720
Årets regulering til dagsværdi.....	10.204	-19.206
Dagsværdi pr. 31.12.2015.....	11.374.510	9.448.606

Af langfristet gæld nominelt t.dkk 11.268, forfalder t.dkk 8.817 efter mere end 5 år.

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, nominel restgæld t.dkk 11.268, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør t.dkk. 14.977.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Lennart Bruhn Holding ApS, som er administrationselskab. Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat fra og med regnskabsåret 2013, som på balancedagen udgør t.dkk 314 og for eventuelle kildeskatter, som forfalder til betaling fra og med den 1. juli 2012 eller senere, som på balancedagen udgør t.dkk 319.

Forpligtelser i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene andrager i alt t.dkk 577. Til opfyldelse af denne forpligtelse har selskabet t.dkk 514 indestående i Grundejernes Investeringsfond.

12 Usikkerheder ved indregning eller 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.

13 Going-concern forhold

Selskabet har tabt hele sin anpartskapital. Årsrapporten er aflagt efter princippet om going-concern, i det selskabsdeltager har givet tilsagn om at opretholde lånefinansieringen i minimum 12 måneder fra statusdagen.