



## 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 2019 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 16

## Selskabsoplysninger

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

---

**Regnskabsår** 1. januar 2019 - 31. december 2019

---

**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 2019 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.

Rødning, den 10. august 2020

**Direktion:**

---

Lenart Bengard 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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 10. august 2020

### 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 2019

Årets resultat udgør et overskud på dkk 2.478.168, 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 2019 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 nominal 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 2019 - 31. december 2019

Note	2019	2018
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	1.118.266	867.022
2 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver....	2.329.936	0
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	3.448.202	867.022
3 Finansielle indtægter.....	2.222	5.203
Finansielle omkostninger.....	273.274	314.067
<b>Resultat før skat</b> .....	3.177.150	558.158
4 Skat af årets resultat.....	698.982	122.792
<b>Årets resultat</b> .....	<b>2.478.168</b>	<b>435.366</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	2.478.168	435.366
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>2.478.168</b>	<b>435.366</b>

## Balance pr. 31. december 2019

### Aktiver

Note	2019	2018
Investeringsejendomme.....	19.000.000	15.968.179
<b>5 Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>19.000.000</b>	<b>15.968.179</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>19.000.000</b>	<b>15.968.179</b>
Tilgodehavende leje.....	28.845	26.380
Tilgode hos tilknyttede virksomheder.....	87.660	48.123
Andre tilgodehavender.....	423.737	638.522
Periodeafgrænsningsposter.....	3.107	3.010
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>543.349</b>	<b>716.035</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>93.768</b>	<b>277.114</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>637.117</b>	<b>993.149</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>19.637.117</b>	<b>16.961.328</b>

## Balance pr. 31. december 2019

### Passiver

Note	2019	2018
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	3.335.649	857.481
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3.460.649</b>	<b>982.481</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	1.412.158	870.518
<b>Hensatte gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1.412.158</b>	<b>870.518</b>
Prioritetsgæld.....	8.798.886	9.412.846
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8.798.886</b>	<b>9.412.846</b>
Kortfristet prioritetsgæld.....	558.260	481.823
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	66.777	81.007
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.894.445	4.709.961
Sambeskatningsbidrag.....	157.342	132.032
Anden gæld.....	288.600	290.660
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5.965.424</b>	<b>5.695.483</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>14.764.310</b>	<b>15.108.329</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>19.637.117</b>	<b>16.961.328</b>

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

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2018			
Egenkapital primo.....	125.000	422.115	547.115
Årets resultat.....		435.366	435.366
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>125.000</b>	<b>857.481</b>	<b>982.481</b>
2019			
Egenkapital primo.....	125.000	857.481	982.481
Årets resultat.....		2.478.168	2.478.168
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>125.000</b>	<b>3.335.649</b>	<b>3.460.649</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

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

	2019	2018
<b>2 Regulering til dagsværdier</b>		
Ejendom.....	2.329.936	0
<b>Regulering til dagsværdi i alt.....</b>	<b>2.329.936</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Heraf udgør renter, tilknyttede virksomheder..	<b>47.792</b>	<b>46.193</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag.....	157.342	132.032
Forskydning i udskudt skat.....	541.640	-9.240
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>698.982</b>	<b>122.792</b>
Skyldig skat primo.....	132.032	9.035
Betalt/modtaget skat i årets løb.....	-132.032	-9.035
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag.....	157.342	132.032
Skyldig skat ultimo .....	<b>157.342</b>	<b>132.032</b>



## Noter

	2019	2018
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo.....	12.411.378	12.341.690
Årets til- og afgang.....	701.885	69.688
Kostpris pr. 31.12.2019.....	13.113.263	12.411.378
Regulering til dagsværdi primo.....	3.556.801	3.556.801
Årets regulering.....	2.329.936	0
Regulering til dagsværdi pr. 31.12.2019.....	5.886.737	3.556.801
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019....</b>	<b>19.000.000</b>	<b>15.968.179</b>

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

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

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:

Ved en stigning i afkastprocent på 0,5%.....	17.784.655	15.113.633
--	------------	------------

Ved et fald i afkastprocent på 0,5%.....	21.128.747	17.809.255
--	------------	------------

	2019	2018
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Nominal restgæld.....	9.357.146	9.894.669

Af langfristet gæld nominal restgæld t.dkk 9.357, forfalder t.dkk 6.493 efter mere end 5 år.

## Noter

### 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 19.000.

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 490. Til opfyldelse af denne forpligtelse har selskabet t.dkk 399 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: 11-08-2020 kl.: 19:53:30  
Underskrevet med NemID

## Henrik Jacobsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 51557390  
Tidspunkt for underskrift: 11-08-2020 kl.: 20:08:51  
Underskrevet med NemID

## Lennart Bengaard Bruhn

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-511679722543  
Tidspunkt for underskrift: 11-08-2020 kl.: 20:33:07  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 72aedc64fPS240305603