

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

LBW ApS

**Georg Krügers Vej 303
8600 Silkeborg**

CVR-nr. 27 56 58 08

Årsrapport for 2023

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 08/05 2024

Cecilie Leonhard Winther
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

LBW ApS
Georg Krügers Vej 303
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 27 56 58 08
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Hjemsted: Silkeborg

Direktion

Cecilie Leonhard Winther, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Danske Bank

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for LBW ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 8. maj 2024

Direktion

Cecilie Leonhard Winther
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i LBW ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LBW ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 8. maj 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard

statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42773

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 314.603, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 5.405.233.

Årets resultat anses for utilfredsstillende

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LBW ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme, herunder flytteopgørelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder direkte omkostninger til ejendommens drift

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, , realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.447.672	1.335.311
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(1.254.481)</u>	<u>(45.646)</u>
Resultat før finansielle poster		193.191	1.289.665
Finansielle indtægter		3.800	0
Finansielle omkostninger		<u>(609.887)</u>	<u>(362.228)</u>
Resultat før skat		(412.896)	927.437
Skat af årets resultat	1	<u>98.293</u>	<u>(215.896)</u>
Årets resultat		<u>(314.603)</u>	<u>711.541</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		61.000	58.900
Overført resultat		<u>(375.603)</u>	<u>652.641</u>
		<u>(314.603)</u>	<u>711.541</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		20.859.044	23.490.000
Materielle anlægsaktiver	2	20.859.044	23.490.000
Anlægsaktiver i alt		20.859.044	23.490.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.800	0
Andre tilgodehavender		158.950	303.623
Tilgodehavender		221.750	303.623
Likvide beholdninger		634.311	1.548.784
Omsætningsaktiver i alt		856.061	1.852.407
Aktiver i alt		21.715.105	25.342.407

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.219.233	5.594.836
Foreslået udbytte for regnskabsåret		61.000	58.900
Egenkapital		<u>5.405.233</u>	<u>5.778.736</u>
Hensættelse til udskudt skat	3	110.795	384.252
Hensatte forpligtelser i alt		<u>110.795</u>	<u>384.252</u>
Ansvarlig lånekapital		1.635.311	1.631.082
Gæld til realkreditinstitutter		13.305.367	15.511.260
Deposita		319.193	376.704
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>15.259.871</u>	<u>17.519.046</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	804.320	504.998
Forudbetalt leje		62.522	113.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.570	64.173
Selskabsskat		1.164	178.120
Anden gæld		27.630	799.387
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>939.206</u>	<u>1.660.373</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.199.077</u>	<u>19.179.419</u>
Passiver i alt		<u>21.715.105</u>	<u>25.342.407</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	5.594.836	58.900	5.778.736
Betalt ordinært udbytte	0	0	(58.900)	(58.900)
Årets resultat	0	(375.603)	61.000	(314.603)
Egenkapital 31. december 2023	125.000	5.219.233	61.000	5.405.233

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	175.164	230.120
Årets udskudte skat	(273.457)	(16.534)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	2.310
	<u>(98.293)</u>	<u>215.896</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings-
		ejendomme
		<u>22.216.392</u>
Kostpris 1. januar 2023		22.216.392
Tilgang i årets løb		366.578
Afgang i årets løb		(1.743.053)
		<u>20.839.917</u>
Kostpris 31. december 2023		20.839.917
		1.273.608
Værdireguleringer 1. januar 2023		1.273.608
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen		(1.597.534)
Årets tilbageførte værdireguleringer		343.053
		<u>19.127</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		19.127
		<u>20.859.044</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		20.859.044

Noter til årsrapporten

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Pr. 31. december 2023 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 5,75% for boligudlejningsjendomme beliggende i Brædstrup og Silkeborg området. For en ejendom er der dog anvendt efterfølgende salgspris som udtryk for dagsværdien. Hvilket giver et gennemsnitligt afkastkrav på 6,04 %

Afkastkravet ligger i den høje ende af det generelle afkastkrav i intervallet 5 - 5,75 %, for sammenlignelige områder ifølge ColliersMarkedspuls for 3. kvartal 2023.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsjendomme således indregnet til en dagsværdi på 20.859 t.kr.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv.

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	(0,50)%	Basis	0,50 %
Ændringer i	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,54	6,04	6,54
Dagsværdi	22.742.568	20.859.044	19.263.641
Ændring i dagsværdi	1.883.524	0	(1.595.403)

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
3 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	384.252	400.786
Årets regulering	<u>(273.457)</u>	<u>(16.534)</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	<u>110.795</u>	<u>384.252</u>
 Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	129.100	397.915
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	<u>(18.305)</u>	<u>(13.663)</u>
	<u>110.795</u>	<u>384.252</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	Afdrag næste år	efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.631.082	1.635.311	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	16.016.258	14.109.687	804.320	11.494.557
Deposita	<u>376.704</u>	<u>319.193</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>18.024.044</u>	<u>16.064.191</u>	<u>804.320</u>	<u>11.494.557</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.110 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 20.859.

Til sikkerhed for ejerforeningsforpligtelser er deponeret ejerpantebrev, nom. t.kr. 10, i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret, nom. t.kr. 3.235, i selskabets ejendomme.