

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

LBW ApS

Georg Krügers Vej 303
8600 Silkeborg

CVR-nr. 27 56 58 08

Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 15/06 2022

Cecilie Leonhard Winther
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	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 2021
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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 12. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 Dem 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 revisorers 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 Deres 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, De 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 12. juni 2022

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Poul Erik Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18618

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 2021 udviser et overskud på kr. 1.231.887, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.124.395.

Årets resultat anses for tilfredsstillende

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LBW ApS for 2021 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 2021 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.

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 velinformede 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 2017 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.585.266	1.477.665
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(505.037)	0
Resultat før finansielle poster		2.080.229	1.477.665
Finansielle omkostninger		(482.423)	(362.240)
Resultat før skat		1.597.806	1.115.425
Skat af årets resultat	1	(365.919)	(245.584)
Årets resultat		1.231.887	869.841
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		57.200	0
Overført resultat		1.174.687	869.841
		1.231.887	869.841

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	23.490.000	28.192.511
Materielle anlægsaktiver		23.490.000	28.192.511
Anlægsaktiver i alt		23.490.000	28.192.511
Andre tilgodehavender		24.526	6.827
Tilgodehavender		24.526	6.827
Likvide beholdninger		2.327.489	446.896
Omsætningsaktiver i alt		2.352.015	453.723
Aktiver i alt		25.842.015	28.646.234

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.942.195	3.767.508
Foreslået udbytte for regnskabsåret		57.200	0
Egenkapital		<u>5.124.395</u>	<u>3.892.508</u>
Hensættelse til udskudt skat	3	<u>400.786</u>	<u>766.257</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>400.786</u>	<u>766.257</u>
Ansvarlig lånekapital		2.141.610	2.033.677
Gæld til realkreditinstitutter		15.996.545	20.121.387
Deposita		<u>367.979</u>	<u>535.214</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>18.506.134</u>	<u>22.690.278</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	475.249	608.858
Forudbetalt leje		102.017	199.537
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	92.120
Selskabsskat		719.390	237.974
Anden gæld		<u>514.044</u>	<u>158.702</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.810.700</u>	<u>1.297.191</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.316.834</u>	<u>23.987.469</u>
Passiver i alt		<u>25.842.015</u>	<u>28.646.234</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 2021	125.000	3.767.508	0	3.892.508
Årets resultat	0	1.174.687	57.200	1.231.887
Egenkapital 31. december 2021	125.000	4.942.195	57.200	5.124.395

Noter til årsrapporten

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	731.390	237.974
Årets udskudte skat	(365.471)	7.610
	<u>365.919</u>	<u>245.584</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>25.266.146</u>
Kostpris 1. januar 2021		123.177
Tilgang i årets løb		(3.218.577)
Afgang i årets løb		<u>22.170.746</u>
Kostpris 31. december 2021		
		2.926.365
Værdireguleringer 1. januar 2021		(505.037)
Årets værdireguleringer		(1.102.074)
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>1.319.254</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>23.490.000</u>

Noter til årsrapporten

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

Pr. 31. december 2021 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 5,78% for boligudlejningsjendomme. Afkastkravet ligger højere end det generelle afkastkrav i intervallet 4 - 5,25 % ifølge ColliersMarkedspuls for 4. kvartal 2021., hvilket er begrundet i renteutviklingen efter statusdagen.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsjendommeer således indregnet til en dagsværdi på 23.490 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. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

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

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsatafkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,78 %.

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

Ændringer i	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,3	5,8	6,3
Dagsværdi	25.714.949	23.490.000	21.619.412
Ændring i dagsværdi	2.224.949	0	(1.870.588)

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
3 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	766.257	758.647
Årets regulering	(365.471)	7.610
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	<u>400.786</u>	<u>766.257</u>
 Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>400.786</u>	<u>766.257</u>
	<u>400.786</u>	<u>766.257</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld <u>1. januar 2021</u>	Gæld <u>31. december 2021</u>	Afdrag <u>næste år</u>	Restgæld <u>efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	2.033.677	2.141.610	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	20.730.245	16.471.794	475.249	13.857.865
Deposita	<u>535.214</u>	<u>367.979</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>23.299.136</u>	<u>18.981.383</u>	<u>475.249</u>	<u>13.857.865</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.472 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 26.696.

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.