

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

LBW ApS

Georg Krügers Vej 303
8600 Silkeborg

CVR-nr. 27 56 58 08

Årsrapport for 2020

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 25/05 2021

Cecilie Leonhard Winther
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

LBW ApS
Georg Krügers Vej 303
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 27 56 58 08
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 25. maj 2021

Direktion

Cecilie Leonhard Winther
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i LBW ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LBW ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 25. maj 2021

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

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Der henvises til note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 869.841, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.892.508.

Årets resultat anses for tilfredsstillende

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LBW ApS for 2020 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.

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.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder direkte omkostninger til ejendommenes drift

Anvendt regnskabspraksis

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 regnskabsmæssigeskøn.

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 normalindtjeningskapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuel 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, mensom i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vilsandsynligvis 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.

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 netto realisationsværdi.

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 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.477.665	1.046.311
Finansielle omkostninger		<u>(362.240)</u>	<u>(405.274)</u>
Resultat før skat		1.115.425	641.037
Skat af årets resultat	1	<u>(245.584)</u>	<u>(147.365)</u>
Årets resultat		<u>869.841</u>	<u>493.672</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>869.841</u>	<u>493.672</u>
		<u>869.841</u>	<u>493.672</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>28.192.511</u>	<u>27.690.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>28.192.511</u>	<u>27.690.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.192.511</u>	<u>27.690.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>6.827</u>	<u>14.374</u>
Tilgodehavender		<u>6.827</u>	<u>14.374</u>
Likvide beholdninger		<u>446.896</u>	<u>142.679</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>453.723</u>	<u>157.053</u>
Aktiver i alt		<u>28.646.234</u>	<u>27.847.053</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.767.508	2.897.667
Egenkapital		3.892.508	3.022.667
Hensættelse til udskudt skat	3	766.257	758.647
Hensatte forpligtelser i alt		766.257	758.647
Ansvarlig lånekapital		2.033.677	1.919.573
Gæld til realkreditinstitutter		20.121.387	20.786.928
Deposita		535.214	494.530
Langfristede gældsforpligtelser	4	22.690.278	23.201.031
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	608.858	542.447
Forudbetalt leje		199.537	208.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.120	0
Selskabsskat		237.974	74.778
Anden gæld		158.702	39.281
Kortfristede gældsforpligtelser		1.297.191	864.708
Gældsforpligtelser i alt		23.987.469	24.065.739
Passiver i alt		28.646.234	27.847.053
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	2.897.667	3.022.667
Årets resultat	0	869.841	869.841
Egenkapital 31. december 2020	125.000	3.767.508	3.892.508

Noter til årsrapporten

	2020	2019
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	237.974	74.778
Årets udskudte skat	7.610	72.587
	<u>245.584</u>	<u>147.365</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>24.763.635</u>
Kostpris 1. januar 2020		502.511
Tilgang i årets løb		<u>25.266.146</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>2.926.365</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020		<u>2.926.365</u>
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>28.192.511</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>28.192.511</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 markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Pr. 31. december 2020 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 6,08 for boligudlejningsjendomme. Afkastkravet ligger tilnærmelsesvis på det generelle afkastkrav i intervallet 4,5 - 7 % ifølge ColliersMarkedspuls for 4. kvartal 2020.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsjendommeer således indregnet til en dagsværdi på (afrundet: $100 / 6,08 = 16,44 * 1.684 \text{ t.kr.} = 27.690 \text{ t.kr.}$) = 27.690 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 2020 er der anvendt et individuelt fastsatafkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,08 %.

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

Ændringer i	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,58	6,08	6,58
Dagsværdi	30.085.233	28.192.511	25.513.009
Ændring i dagsværdi	1.892.722	0	(2.679.502)

Noter til årsrapporten

	2020	2019
	kr.	kr.
3 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	758.647	758.647
Årets regulering	7.610	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020	766.257	758.647
Materielle anlægsaktiver	766.257	758.647
	766.257	758.647

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2020	31. december 2020	næste år	efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.919.573	2.033.677	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	21.329.375	20.730.245	608.858	17.635.166
Deposita	494.530	535.214	0	0
	23.743.478	23.299.136	608.858	17.635.166

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.330 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 28.193.

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.