

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## **LBW ApS**

**Georg Krügers Vej 303  
8600 Silkeborg**

**CVR-nr. 27 56 58 08**

## **Årsrapport for 2022**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 20/06 2023

---

Cecilie Leonhard Winther  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	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 2022  
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 20. juni 2023

## 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 2022 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 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 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 20. juni 2023

### 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 2022 udviser et overskud på kr. 711.541, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.778.736.

Årets resultat anses for tilfredsstillende

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LBW ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 64 t.kr. i 2022 samt 488 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

### 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 kursgevinst 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 poster 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### 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 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.335.311</b>	<b>2.585.266</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(45.646)</u>	<u>(505.037)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.289.665</b>	<b>2.080.229</b>
Finansielle omkostninger		<u>(362.228)</u>	<u>(482.423)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>927.437</b>	<b>1.597.806</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(215.896)</u>	<u>(365.919)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>711.541</b></u>	<u><b>1.231.887</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		58.900	57.200
Overført resultat		<u>652.641</u>	<u>1.174.687</u>
		<u><b>711.541</b></u>	<u><b>1.231.887</b></u>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		23.490.000	23.490.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>23.490.000</b>	<b>23.490.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.490.000</b>	<b>23.490.000</b>
Andre tilgodehavender		303.623	24.526
<b>Tilgodehavender</b>		<b>303.623</b>	<b>24.526</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.548.784</b>	<b>2.327.489</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.852.407</b>	<b>2.352.015</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>25.342.407</b>	<b>25.842.015</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.594.836	4.942.195
Foreslået udbytte for regnskabsåret		58.900	57.200
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.778.736</u></b>	<b><u>5.124.395</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	3	384.252	400.786
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>384.252</u></b>	<b><u>400.786</u></b>
Ansvarlig lånekapital		1.631.082	2.141.610
Gæld til realkreditinstitutter		15.511.260	15.996.545
Deposita		376.704	367.979
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>17.519.046</u></b>	<b><u>18.506.134</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	504.998	475.249
Forudbetalt leje		113.695	102.017
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.173	488.415
Selskabsskat		178.120	719.390
Anden gæld		799.387	25.629
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.660.373</u></b>	<b><u>1.810.700</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>19.179.419</u></b>	<b><u>20.316.834</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>25.342.407</u></b>	<b><u>25.842.015</u></b>
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 2022	125.000	4.942.195	57.200	5.124.395
Betalt ordinært udbytte	0	0	(57.200)	(57.200)
Årets resultat	0	652.641	58.900	711.541
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>5.594.836</b>	<b>58.900</b>	<b>5.778.736</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	230.120	731.390
Årets udskudte skat	(16.534)	(365.471)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.310	0
	<u>215.896</u>	<u>365.919</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
		<u>22.170.746</u>
Kostpris 1. januar 2022		45.646
Tilgang i årets løb		<u>22.216.392</u>
Kostpris 31. december 2022		1.319.254
Værdireguleringer 1. januar 2022		(45.646)
Årets værdireguleringer		<u>1.273.608</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>23.490.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>23.490.000</b>

## 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 ejendommens 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 2022 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 5,19% for boligudlejningsjendomme. Afkastkravet ligger højere end det generelle afkastkrav i intervallet 4,75 - 5,50 % ifølge ColliersMarkedspuls for 4. kvartal 2022., hvilket er begrundet i renteutviklingen efter statusdagen.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Boligudlejningsjendomme 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 2022 er der anvendt et individuelt fastsatt afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,19 %.

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	4,7	5,2	5,7
Dagsværdi	25.996.500	23.490.000	21.424.334
Ændring i dagsværdi	2.506.500	0	(2.065.666)



## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	400.786	766.257
Årets regulering	<u>(16.534)</u>	<u>(365.471)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<b><u>384.252</u></b>	<b><u>400.786</u></b>
 <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	397.915	400.786
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	<u>(13.663)</u>	<u>0</u>
	<b><u>384.252</u></b>	<b><u>400.786</u></b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2022</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2022</u>		
Ansvarlig lånekapital	2.141.610	1.631.082	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	16.471.794	16.016.258	504.998	12.281.157
Deposita	<u>367.979</u>	<u>376.704</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>18.981.383</u></b>	<b><u>18.024.044</u></b>	<b><u>504.998</u></b>	<b><u>12.281.157</u></b>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.017 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 23.490.

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.