

LBW ApS

**Georg Krügers Vej 303
8600 Silkeborg**

CVR-nr. 27 56 58 08

Årsrapport for 2024

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 16/05 2025

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 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	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 2024
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 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 16. maj 2025

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 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 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 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 16. maj 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard

statsautoriseret revisor
mne42773

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er en naturlig usikkerhed ved indregning og måling af ejendomme til dagsværdi i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 677.813, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 6.022.046.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LBW ApS for 2024 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 2024 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 huslejeindtægter 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, 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 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 2024 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 aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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 nettorealisationssværdi.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		849.037	1.134.600
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		547.208	(941.410)
Resultat før finansielle poster		1.396.245	193.190
Finansielle indtægter		3.040	4.330
Finansielle omkostninger		(645.897)	(610.417)
Resultat før skat		753.388	(412.897)
Skat af årets resultat	1	(75.575)	98.293
Årets resultat		677.813	(314.604)
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		67.500	61.000
Overført resultat		610.313	(375.604)
		677.813	(314.604)

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>14.293.000</u>	<u>20.859.044</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>14.293.000</u>	<u>20.859.044</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.293.000</u>	<u>20.859.044</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		348.742	62.800
Andre tilgodehavender		238.541	158.950
Selskabsskat		<u>177.230</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>764.513</u>	<u>221.750</u>
Likvide beholdninger		<u>381.607</u>	<u>634.311</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.146.120</u>	<u>856.061</u>
Aktiver i alt		<u>15.439.120</u>	<u>21.715.105</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.829.546	5.219.232
Foreslået udbytte for regnskabsåret		67.500	61.000
Egenkapital		6.022.046	5.405.232
Hensættelse til udskudt skat		163.511	110.795
Hensatte forpligtelser i alt		163.511	110.795
Ansvarlig lånekapital		1.772.906	1.635.311
Gæld til realkreditinstitutter		6.609.875	13.305.367
Deposita		266.755	319.193
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.649.536	15.259.871
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	252.393	804.320
Forudbetalt leje		65.318	62.522
Leverandører af varer og tjenesteydelser		285.865	43.570
Selskabsskat		0	1.164
Anden gæld		451	27.631
Kortfristede gældsforpligtelser		604.027	939.207
Gældsforpligtelser i alt		9.253.563	16.199.078
Passiver i alt		15.439.120	21.715.105
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	5.219.233	61.000	5.405.233
Betalt ordinært udbytte	0	0	(61.000)	(61.000)
Årets resultat	0	610.313	67.500	677.813
Egenkapital 31. december 2024	125.000	5.829.546	67.500	6.022.046

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	22.770	175.164
Årets udskudte skat	52.716	(273.457)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	89	0
	75.575	(98.293)
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		20.913.973
Tilgang i årets løb		81.004
Afgang i årets løb		(8.602.988)
Kostpris 31. december 2024		12.391.989
Værdireguleringer 1. januar 2024		(54.930)
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen		(45.777)
Årets tilbageførte værdireguleringer		2.001.718
Værdireguleringer 31. december 2024		1.901.011
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		14.293.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme består af 5 ejendomme, som er beliggende i Silkeborg, Randers og Brædstrup. Ved fastsættelsen af dagsværdien er anvendt et afkastkrav på 3,89 - 7,27% (gennemsnitlig 6,04%) pr. 31. december 2024.

Ledelsen vurderer, at afkastet er realistisk fastsat ved sammenligning af markedsrapporten fra Colliers for 4. kvartal 2024. Afkastkravet er fastsat på baggrund af beliggenheden i Silkeborg, Randers og Brædstrup samt kvaliteten af selskabets ejendomme. Afkastkravet er ikke justeret af andre særlige forhold.

Afkastet er beregnet ud fra den budgetterede normalindtjening for ejendommene baseret på et helt års normal drift. Lejemålene er udlejet på markedsvilkår.

Noter til årsrapporten

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

En af selskabets ejendomme er vurderet særskilt som en byggegrund og er værdiansat til en værdi, som svarer til salgspriser på tilsvarende grunde i samme område.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsvurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på 6,04%.

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	15.583.660	14.293.000	13.199.776
Ændring i dagsværdi	1.290.660	0	(1.093.224)

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.635.311	1.772.906	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	14.109.687	6.862.268	252.393	5.648.782
Deposita	319.193	266.755	0	0
	16.064.191	8.901.929	252.393	5.648.782

Noter til årsrapporten

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 6.862, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 14.293.

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

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