



LBW ApS

CVR-nr. 27 56 58 08

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 25/04 2013

Lars Bager Winther
Dirigent

Sønderbrogade 16 | Tel 75 62 99 99
Postboks 68 | Fax 75 62 95 90
DK-8700Horsens | CVR 25 80 20 63
Mail: revisor@samvirkende-revisorer.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	10
Balance pr. 31. december 2012	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

LBW ApS
Georg Krügers Vej 303
8600 Silkeborg

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

Direktion

Lars Bager Winther, direktør

Revision

Samvirkende Revisorer
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Danske Bank
Åboulevarden 69
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23. april 2013

Direktion

Lars Bager Winther
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i LBW ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LBW ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 23. april 2013

Samvirkende Revisorer

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Poul Erik Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på kr. 282.292, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 485.886.

Selskabets hovedanpartshaver har uændret tilkendegivet, at denne vil sikre selskabets likviditet i 2013.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring af afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering i størrelsesordenen 1,3 mio.kr.

Henset til, at værdien af det udskudte skatteaktiv er afhængig af den fremtidige udvikling, er der knyttet en vis usikkerhed ved målingen af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LBW ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Bruttoresultat er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Direkte driftsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår nettoomsætningen.

Beløb til dækning af driftsudgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

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

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Den andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommens nettoresultat kapitaliseres med et samlet fastsat afkastkrav på mellem 5 % og 7 %, idet der er tale om ensartede ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten Dagsværdiregulering af ejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger, dog jf. afsnittet "afledte finansielle instrumenter".

Opfylder de udenlandske datter- og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske dattervirksomheder, der anses for et tillæg eller fradrag til selvstændige dattervirksomheders egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og -tab på lån og afledte finansielle instrumenter indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske dattervirksomheder direkte på egenkapitalen.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		883.399	805
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>113.214</u>	<u>425</u>
Resultat før finansielle poster		996.613	1.230
Finansielle omkostninger	3	<u>(618.521)</u>	<u>(619)</u>
Resultat før skat		378.092	611
Skat af årets resultat	4	<u>(95.800)</u>	<u>(154)</u>
Årets resultat		<u>282.292</u>	<u>457</u>
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver		84.911	319
Overført overskud		<u>197.381</u>	<u>138</u>
		<u>282.292</u>	<u>457</u>

Balance pr. 31. december 2012**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr
Investeringsejendomme		19.900.000	15.900
Aktiver der måles til dagsværdi	5	<u>19.900.000</u>	<u>15.900</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.900.000</u>	<u>15.900</u>
Andre tilgodehavender		0	5
Udskudt skatteaktiv		0	20
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>12</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>37</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>37</u>
Aktiver i alt		<u>19.900.000</u>	<u>15.937</u>

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver		1.802.178	1.717
Overført resultat		<u>(1.441.292)</u>	<u>(1.639)</u>
Egenkapital		<u>485.886</u>	<u>203</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>76.100</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>76.100</u>	<u>0</u>
Ansvarlig lånekapital		1.326.988	947
Gæld til realkreditinstitutter		14.076.895	11.767
Kreditinstitutter		1.981.367	2.205
Deposita		<u>293.710</u>	<u>270</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>17.678.960</u>	<u>15.189</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	359.000	316
Kreditinstitutter		708.034	21
Forudbetalt leje		83.498	95
Leverandører af varer og tjenesteydelser		340.201	0
Anden gæld		<u>168.321</u>	<u>113</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.659.054</u>	<u>545</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.338.014</u>	<u>15.734</u>
Passiver i alt		<u>19.900.000</u>	<u>15.937</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi af investeringsa- ktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	1.717.267	(1.638.673)	203.594
Årets resultat	0	84.911	197.381	282.292
Egenkapital 31. december 2012	125.000	1.802.178	(1.441.292)	485.886

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

I 2012 har ledelsen opnået et afkast på 5-7 %. Afkastet er på samme niveau som det generelle afkastkrav for de bedst beliggende boligudlejningsejendomme i området. Derfor er der ikke foretaget regulering af dagsværdi af investeringsejendomme pr. 31. december 2012

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>99.806</u>	<u>557</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>99.806</u>	<u>557</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>13.408</u>	<u>(132)</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>13.408</u>	<u>(132)</u>
	<u>113.214</u>	<u>425</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>618.521</u>	<u>619</u>
	<u>618.521</u>	<u>619</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	t.kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	95.800	154
	<u>95.800</u>	<u>154</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings-
		ejendomme
		<u></u>
Kostpris 1. januar 2012		13.344.179
Valutakursregulering		0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb		0
Tilgang i årets løb		3.900.194
Kostpris 31. december 2012		<u>17.244.373</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012		2.555.821
Årets værdireguleringer		99.806
Værdireguleringer 31. december 2012		<u>2.655.627</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		<u>19.900.000</u>

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2012	Gæld 31. december 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	947.000	1.326.988	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	11.836.186	14.187.895	111.000	13.493.942
Kreditinstitutter	2.452.972	2.229.367	248.000	989.367
Deposita	270.048	293.710	0	0
	15.506.206	18.037.960	359.000	14.483.309

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.188, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgør t.kr. 19.900.

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

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 3.035. t.kr., i selskabets ejendom.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Lars Bager Winther