

LBW ApS

CVR-nr. 27 56 58 08

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21/05 2014

Lars Bager Winther
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	10
Balance pr. 31. december 2013	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

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Danske Bank

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for LBW ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. maj 2014

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 2013, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 20. maj 2014

Roesgaard & Partners

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 2013 udviser et overskud på kr. 233.643, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 719.529.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 2013 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 direkte 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 tilknyttede 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 i nettoomsætningen.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre eksterne omkostninger omfatter tillige forsknings- og udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering.

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 deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

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.

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 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregningen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		935.607	884
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>23.363</u>	<u>113</u>
Resultat før finansielle poster		958.970	997
Finansielle indtægter	3	32.740	0
Finansielle omkostninger	4	<u>(693.467)</u>	<u>(619)</u>
Resultat før skat		298.243	378
Skat af årets resultat	5	<u>(64.600)</u>	<u>(96)</u>
Årets resultat		<u>233.643</u>	<u>282</u>
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver		(1.802.178)	85
Overført overskud		<u>2.035.821</u>	<u>197</u>
		<u>233.643</u>	<u>282</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>24.224.697</u>	<u>19.900</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>24.224.697</u>	<u>19.900</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.224.697</u>	<u>19.900</u>
Aktiver i alt		<u>24.224.697</u>	<u>19.900</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver		0	1.803
Overført resultat		594.529	(1.442)
Egenkapital	7	<u>719.529</u>	<u>486</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	140.700	76
Hensatte forpligtelser i alt		<u>140.700</u>	<u>76</u>
Ansvarlig lånekapital		1.104.573	1.327
Gæld til realkreditinstitutter		19.553.046	14.077
Andre kreditinstitutter		1.708.652	1.981
Deposita		297.050	296
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>22.663.321</u>	<u>17.681</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	351.000	359
Kreditinstitutter		129.520	708
Forudbetalt leje		99.708	84
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.389	340
Anden gæld		97.530	166
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>701.147</u>	<u>1.657</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>23.364.468</u>	<u>19.338</u>
Passiver i alt		<u>24.224.697</u>	<u>19.900</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi af investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	1.802.178	(1.441.292)	485.886
Årets resultat	0	(1.802.178)	2.035.821	233.643
Egenkapital 31. december 2013	125.000	0	594.529	719.529

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 2013 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 2013.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	t.kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	(49.902)	0
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>100</u>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>(49.902)</u>	<u>100</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>73.265</u>	<u>13</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>73.265</u>	<u>13</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver i alt	<u>23.363</u>	<u>113</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>32.740</u>	<u>0</u>
	<u>32.740</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	t.kr.
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	693.467	619
	<u>693.467</u>	<u>619</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	64.600	96
	<u>64.600</u>	<u>96</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>17.244.373</u>
Kostpris 1. januar 2013		17.244.373
Tilgang i årets løb		4.374.599
		<u>21.618.972</u>
Kostpris 31. december 2013		21.618.972
		<u>2.655.627</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013		2.655.627
Årets værdireguleringer		(49.902)
		<u>2.605.725</u>
Værdireguleringer 31. december 2013		2.605.725
		<u>24.224.697</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		24.224.697

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	t.kr
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	643.172	735
Prioritetsgæld	(39.482)	(63)
Skattemæssigt underskud	(462.990)	(596)
	<u>140.700</u>	<u>76</u>

	<u>I alt</u>	<u>Forventes realiseret i indkomst-året 2014</u>	<u>Forventes realiseret i indkomst-året 2015</u>	<u>Forventes realiseret i indkomst-året 2016 og senere</u>
Midlertidige forskelle i alt	639.545	0	0	639.545
Skatteprocent		24,5 %	23,5 %	22,0 %
Beregnet udskudt skat i alt	<u>140.700</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>140.700</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2013</u>	<u>Gæld 31. december 2013</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	1.326.988	1.104.573	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	14.187.895	19.660.046	107.000	19.125.046
Andre kreditinstitutter	2.229.367	1.952.652	244.000	732.651
Deposita	293.710	297.050	0	0
	<u>18.037.960</u>	<u>23.014.321</u>	<u>351.000</u>	<u>19.857.697</u>

Noter til årsrapporten

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 19.660, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 24.225

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.

11 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