

Lokalbolig Lyngby/Virum ApS

Engelsborgvej 48A, 2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 32 65 17 04

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2022.

Jesper Strøm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Lokalbolig Lyngby/Virum ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 28. marts 2022

Direktion

Jesper Strøm

Michael Fisker Christensen

Steen Haubjerg Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Lokalbolig Lyngby/Virum ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Lyngby/Virum ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus, den 28. marts 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lokalbolig Lyngby/Virum ApS
Engelsborgvej 48A
2800 Kongens Lyngby

Telefon: 43 58 23 33

Telefax: 43 58 23 31

Hjemmeside: www.lokalbolig.dk

CVR-nr.: 32 65 17 04

Stiftet: 8. december 2009

Hjemsted: Lyngby - Taarbæk

Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Jesper Strøm
Michael Fisker Christensen
Steen Haubjerg Johansen

Revision

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	4.721.082	4.186.293
2 Personaleomkostninger	-2.398.288	-2.388.295
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-15.023	-4.990
Driftsresultat	2.307.771	1.793.008
Øvrige finansielle omkostninger	-30.162	-18.352
Resultat før skat	2.277.609	1.774.656
Skat af årets resultat	-506.351	-384.819
Årets resultat	1.771.258	1.389.837
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.770.000	1.380.000
Overføres til overført resultat	1.258	9.837
Disponeret i alt	1.771.258	1.389.837

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.500	35.023
Indretning af lejede lokaler	13.800	17.400
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.300</u>	<u>52.423</u>
Deposita	99.894	99.894
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>99.894</u>	<u>99.894</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>155.194</u>	<u>152.317</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.918	394.323
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.240	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	3.146
Udskudte skatteaktiver	714	1.703
Tilgodehavende selskabsskat	120.638	0
Andre tilgodehavender	0	8.870
Periodeafgrænsningsposter	28.972	28.972
Tilgodehavender i alt	<u>205.482</u>	<u>437.014</u>
Likvide beholdninger	<u>2.162.019</u>	<u>2.764.272</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.367.501</u>	<u>3.201.286</u>
Aktiver i alt	<u>2.522.695</u>	<u>3.353.603</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	12.395	11.137
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.770.000	1.380.000
Egenkapital i alt	1.907.395	1.516.137
Gældsforpligtelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	29.105	85.596
Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.702	177.366
Selskabsskat	0	7.038
Anden gæld	498.493	1.567.466
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	615.300	1.837.466
Gældsforpligtelser i alt	615.300	1.837.466
Passiver i alt	2.522.695	3.353.603

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 3 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	11.137	1.380.000	1.516.137
Udloddet udbytte	0	0	-1.380.000	-1.380.000
Årets resultat	0	1.258	1.770.000	1.771.258
	125.000	12.395	1.770.000	1.907.395

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsmæglerbutik og salg af boliger.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.228.934	2.225.011
Pensioner	125.220	128.929
Andre omkostninger til social sikring	<u>44.134</u>	<u>34.355</u>
	<u>2.398.288</u>	<u>2.388.295</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>5</u>

3. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 26 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 39 måneder og en samlet restleasingydelse på 85 t.kr.

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en samlet årlig leje på 300 t.kr. Denne har et opsigelsesvarsel på 6 måneder.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokalbolig Lyngby/Virum ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Indretning af lejede lokaler	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Strøm

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-280423190951
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2022 kl.: 16:23:24
Underskrevet med NemID

Michael Fisker Christensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-558941782250
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2022 kl.: 16:43:24
Underskrevet med NemID

Steen Haubjerg Johansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-325753580612
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2022 kl.: 17:11:36
Underskrevet med NemID

Brian Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 96815399
Tidspunkt for underskrift: 30-03-2022 kl.: 17:39:38
Underskrevet med NemID

Jesper Strøm

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-280423190951
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 08:25:51
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: eb82a0MSKXWZ47354766

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.