



**Bornhøft  
Lindemann**

REVISION · REGNSKAB · RÅDGIVNING

*LokalBolig Viborg ApS  
Farvervej 2F  
8800 Viborg*

*CVR-nummer: 38 76 49 69*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(6. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/4 2024

---

Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 1bb6b6rWJ5W251675847

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	LokalBolig Viborg ApS Farvervej 2F 8800 Viborg
	CVR-nr.: 38 76 49 69
<b>Direktion</b>	Heinrich A. Thoms Jesper Koustrup Morten Krobak
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Sankt Mathias Gade 21 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Bornhøft & Lindemann Registreret Revisionsanpartsselskab Falkevej 18 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Koustrup Holding, Viborg ApS, Asmild Eng 36, 8800 Viborg Krobak Holding ApS, Gardsvej 4, 8800 Viborg Thoms Holding ApS, Farvervej 2F, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for LokalBolig Viborg ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 3. april 2024

### **Direktion**

Heinrich A. Thoms

Jesper Koustrup

Morten Krobak

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i LokalBolig Viborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LokalBolig Viborg ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 3. april 2024

Bornhøft & Lindemann  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 41672625

Heinrich Bornhøft  
Registreret revisor  
mne18898

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af drift af ejendomsmæglervirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for LokalBolig Viborg ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Vareforbrug

Omkostninger til køb af varer og ydelser omfatter køb med fradrag af rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	kr. 58.000
Indretning af lejede lokaler	5 år	kr. 0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier/anpartar er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). I tilfælde hvor dagsværdien ikke kan opgøres indregnes der til kostprisen. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>2.755.205</b>	<b>3.133.217</b>
1 Personaleomkostninger .....	-2.351.858	-2.336.723
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-12.239	-30.798
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>391.108</b>	<b>765.696</b>
Andre finansielle indtægter .....	1.106	108.008
Andre finansielle omkostninger .....	-28.925	-8.040
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>363.289</b>	<b>865.664</b>
Skat af årets resultat .....	-98.933	-180.520
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>264.356</b>	<b>685.144</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	375.000	375.000
Overført resultat .....	-110.644	310.144
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>264.356</b>	<b>685.144</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	57.999	61.441
Indretning af lejede lokaler.....	15.400	24.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>73.399</b>	<b>85.641</b>
Deposita.....	30.000	30.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>103.399</b>	<b>115.641</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	129.635	333.634
Selskabsskat .....	13.324	155.182
Udskudt skatteaktiv .....	0	1.399
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>142.959</b>	<b>490.215</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	150.225	178.550
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>150.225</b>	<b>178.550</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.327.857</b>	<b>1.003.147</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.621.041</b>	<b>1.671.912</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.724.440</b>	<b>1.787.553</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	51.000	51.000
Overført resultat .....	905.269	1.015.913
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	375.000	375.000
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.331.269</b>	<b>1.441.913</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	3.872	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.872</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	62.299	59.465
Anden gæld .....	309.400	286.175
Periodeafgrænsningsposter.....	17.600	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>389.299</b>	<b>345.640</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>389.299</b>	<b>345.640</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.724.440</b>	<b>1.787.553</b>

- 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	51.000	51.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>51.000</b>	<b>51.000</b>
Overført resultat, primo .....	1.015.913	705.769
Årets resultat .....	264.356	685.144
Foreslået udbytte .....	-375.000	-375.000
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>905.269</b>	<b>1.015.913</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	375.000	900.000
Foreslået udbytte .....	375.000	375.000
Udloddet udbytte .....	-375.000	-900.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>375.000</b>	<b>375.000</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.331.269</b>	<b>1.441.913</b>

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	5	5
Lønninger .....	2.199.520	2.167.342
Pensioner .....	114.000	123.200
Andre omkostninger til social sikring .....	38.338	46.181
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>2.351.858</b>	<b>2.336.723</b>
<b>2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Unoterede værdipapirer.....	150.225	178.550
	<b>150.225</b>	<b>178.550</b>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Unoterede værdipapirer.....	0	108.008
	<b>0</b>	<b>108.008</b>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Unoterede værdipapirer.....	28.325	0
	<b>28.325</b>	<b>0</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Selskabet har indgået huslejekontrakt med en årlig leje på kr. 139.000 ekskl. moms. Huslejekontrakten kan opsiges med 6 mdr. varsel.		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der foreligger ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		

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.

## Morten Krobak

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Krobak Jensen

Direktør

ID: c3e92d9c-6fab-4d8e-a758-42b8979a0374

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 15:16:56

Underskrevet med MitID



## Jesper Koustrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Rüss Koustrup

Direktør

ID: b866e063-5d44-4c69-80ce-274fcae55249

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 09:13:48

Underskrevet med MitID



## Heinrich Thoms

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heinrich Ankerstjerne Thoms

Direktør

ID: ae0eb127-be08-4df5-966e-6ea253225cc7

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 10:08:22

Underskrevet med MitID



## Heinrich Thoms

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heinrich Ankerstjerne Thoms

Dirigent

ID: ae0eb127-be08-4df5-966e-6ea253225cc7

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 10:08:22

Underskrevet med MitID



## Heinrich Bornhøft

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heinrich Christian Siggaard Bornhøft

Revisor

ID: f1cd95c4-7823-4e0a-a569-79f54d0691a7

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 17:01:47

Underskrevet med MitID



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 1bb6b6rWJ5W251675847