



*LokalBolig Viborg ApS
Farvervej 2F
8800 Viborg*

CVR-nummer: 38 76 49 69

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022*

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/3 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	2
---------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LokalBolig Viborg ApS Farvervej 2F 8800 Viborg
	CVR-nr.: 38 76 49 69
Direktion	Heinrich A. Thoms Jesper Koustrup Morten Krobak
Pengeinstitut	Jyske Bank Sankt Mathias Gade 21 8800 Viborg
Revisor	Bornhøft & Lindemann Registreret Revisionsanpartsselskab Falkevej 18 8800 Viborg
Ejerforhold	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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 17. marts 2023

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 2022 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 17. marts 2023

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 2022 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 finansiel 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.

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. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	3.133.217	4.919.308
1 Personaleomkostninger	-2.336.723	-2.147.249
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-30.798	-67.295
DRIFTSRESULTAT	765.696	2.704.764
Andre finansielle indtægter	108.008	0
Andre finansielle omkostninger	-8.040	-102.339
RESULTAT FØR SKAT	865.664	2.602.425
Skat af årets resultat	-180.520	-589.660
ÅRETS RESULTAT	685.144	2.012.765
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	375.000	900.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	900.000
Overført resultat	310.144	212.765
DISPONERET I ALT	685.144	2.012.765

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	61.441	76.026
Indretning af lejede lokaler.....	24.200	40.414
Materielle anlægsaktiver	85.641	116.440
Deposita.....	30.000	30.000
Finansielle anlægsaktiver	30.000	30.000
ANLÆGSAKTIVER	115.641	146.440
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	333.634	351.149
Selskabsskat	155.182	0
Andre tilgodehavender	0	100.141
Udskudt skatteaktiv	1.399	4.008
Tilgodehavender	490.215	455.298
Andre værdipapirer og kapitalandele	178.550	70.543
Værdipapirer og kapitalandele	178.550	70.543
Likvide beholdninger	1.003.147	1.660.240
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.671.912	2.186.081
AKTIVER	1.787.553	2.332.521

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	51.000	51.000
Overført resultat	1.015.913	705.770
Forslag til udbytte for regnskabsåret	375.000	900.000
EGENKAPITAL	1.441.913	1.656.770
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.465	132.192
Selskabsskat	0	92.982
Anden gæld	286.175	450.577
Kortfristede gældsforpligtelser	345.640	675.751
GÆLDSFORPLIGTELSE	345.640	675.751
PASSIVER	1.787.553	2.332.521

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	51.000	51.000
Virksomhedskapital ultimo	51.000	51.000
Overført resultat, primo	705.769	493.005
Årets resultat	685.144	2.012.765
Foreslået udbytte	-375.000	-1.800.000
Overført resultat ultimo.....	1.015.913	705.770
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	900.000	900.000
Foreslået udbytte	375.000	900.000
Ekstraordinært udbytte	0	900.000
Udloddet udbytte	-900.000	-900.000
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-900.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	375.000	900.000
EGENKAPITAL	1.441.913	1.656.770

NOTER

	2022	2021
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	5	5
Lønninger	2.167.342	1.958.183
Pensioner	123.200	126.900
Andre omkostninger til social sikring	46.181	62.166
	<u>2.336.723</u>	<u>2.147.249</u>
2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Unoterede værdipapirer.....	178.550	70.543
	<u>178.550</u>	<u>70.543</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Unoterede værdipapirer.....	108.008	0
	<u>108.008</u>	<u>0</u>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Selskabet har indgået huslejekontrakt med en årlig leje på kr. 134.300 ekskl. moms. Huslejekontrakten kan opsiges med 6 mdr. varsel.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der foreligger ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		

Jesper Koustrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Rüss Koustrup

Direktør

ID: b866e063-5d44-4c69-80ce-274fccc55249

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 15:32:51

Underskrevet med MitID



Morten Krobak

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Krobak Jensen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 19-03-2023 kl.: 12:28:19

Underskrevet med MitID



Heinrich Thoms

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heinrich Ankerstjerne Thoms

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 15:09:17

Underskrevet med MitID



Heinrich Thoms

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heinrich Ankerstjerne Thoms

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 15:09:17

Underskrevet med MitID



Heinrich Bornhøft

Navnet returneret af dansk NemID var:

Heinrich Christian Siggaard Bornhøft

Revisor

ID: 25874894

Tidspunkt for underskrift: 20-03-2023 kl.: 09:12:21

Underskrevet med NemID

NEM ID