

LokalBolig Aarhus Vest ApS

c/o René Chrom Nielsen, Silkeborgvej 245, 8230 Åbyhøj

CVR-nr. 41 53 21 22

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023.

René Chrom Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for LokalBolig Aarhus Vest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 9. maj 2023

Direktion

René Chrom Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i LokalBolig Aarhus Vest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LokalBolig Aarhus Vest ApS for regnskabsåret 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 revisoreres 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.

Aarhus, den 9. maj 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	LokalBolig Aarhus Vest ApS c/o René Chrom Nielsen Silkeborgvej 245 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 41 53 21 22
	Stiftet: 9. juli 2020
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	René Chrom Nielsen
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	RCN-Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive ejendomsmæglerforretning samt hermed beslægtet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på -464 t.kr. mod et overskud på 36 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets underskud -388 t.kr.

Regnskabsåret har været præget af at selskabet stadig er i gang med opstartsfasen samtidig med en generel afmatning af boligmarkedet i løbet af 2022. Ledelsen forventer at driftsaktiviteten vil stige i løbet af de kommende regnskabsår.

Selskabets ledelse har tilkendegivet at støtte selskabet økonomisk, såfremt det bliver nødvendigt, og dermed kan selskabet betale sine forpligtelser overfor 3. mand i takt med at de forfalder til betaling.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2022 - 31/12 2022	9/7 2020 - 31/12 2021
Bruttofortjeneste	682.412	874.201
2 Personaleomkostninger	-1.216.287	-761.702
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-46.243	-59.504
Driftsresultat	-580.118	52.995
Andre finansielle indtægter	2.437	0
Øvrige finansielle omkostninger	-17.140	-1.566
Resultat før skat	-594.821	51.429
Skat af årets resultat	130.746	-15.813
Årets resultat	-464.075	35.616
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	35.616
Disponeret fra overført resultat	-464.075	0
Disponeret i alt	-464.075	35.616

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.780	30.954
Indretning af lejede lokaler	102.685	140.754
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>125.465</u>	<u>171.708</u>
Deposita	45.000	45.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>170.465</u>	<u>216.708</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	286.169	62.968
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	265.090
Udskudte skatteaktiver	105.919	0
Andre tilgodehavender	84.527	82.874
Periodeafgrænsningsposter	821.309	426.550
Tilgodehavender i alt	<u>1.297.924</u>	<u>837.482</u>
Likvide beholdninger	<u>99.953</u>	<u>85.214</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.397.877</u>	<u>922.696</u>
Aktiver i alt	<u>1.568.342</u>	<u>1.139.404</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-428.459	35.616
Egenkapital i alt	<u>-388.459</u>	<u>75.616</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	15.813
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>15.813</u>
Gældsforpligtelser		
3 Anden gæld	1.333.918	0
4 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	103.441	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.437.359</u>	<u>0</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	57.380	5.316
Leverandører af varer og tjenesteydelser	183.872	37.586
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	718.478
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	2.273
Anden gæld	278.190	284.322
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>519.442</u>	<u>1.047.975</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.956.801</u>	<u>1.047.975</u>
Passiver i alt	<u>1.568.342</u>	<u>1.139.404</u>
1 Særlige poster		
5 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	35.616	75.616
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-464.075</u>	<u>-464.075</u>
	<u>40.000</u>	<u>-428.459</u>	<u>-388.459</u>

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	1/1 2022 - 31/12 2022	9/7 2020 - 31/12 2021
Indtægter:		
Viderefaktureret omkostninger	0	175.000
	<u>0</u>	<u>175.000</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	0	175.000
Resultat af særlige poster netto	0	175.000

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	1.149.914	717.461
Pensioner	26.001	24.358
Andre omkostninger til social sikring	16.851	10.981
Personaleomkostninger i øvrigt	23.521	8.902
	<u>1.216.287</u>	<u>761.702</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>2</u>

3. Anden gæld

Der er ingen gæld der forfalder senere end 5 år.

4. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Der er ingen gæld der forfalder senere end 5 år.

Noter

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Lejeforpligtelser:

Selskabet har indgået lejekontrakt med en årlig husleje på 207 t.kr. Huslejekontrakten har en opsigelsesperiode på 6 måneder.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RCN-Holding ApS, CVR-nr. 33248423, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LokalBolig Aarhus Vest 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. Sidste regnskabsår omfattede perioden 9. juli 2020 - 31. december 2021, hvorfor sammenligningstal ikke er direkte sammenlignelige.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet 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 selskabet.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder modtagne lønrefusioner.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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 tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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.

Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

Finansielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

Gældsforpligtelser

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