

LokalBolig Randers ApS

Hospitalsgade 10, st., 8900 Randers C

CVR-nr. 41 96 18 21

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2023.

Kathrine Fisker
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	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for LokalBolig Randers 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 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 20. februar 2023

Direktion

René Chrom Nielsen

Kathrine Fisker

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i LokalBolig Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LokalBolig Randers ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Aarhus, den 20. februar 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	LokalBolig Randers ApS Hospitalsgade 10, st. 8900 Randers C
	CVR-nr.: 41 96 18 21
	Stiftet: 15. december 2020
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	René Chrom Nielsen Kathrine Fisker
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive ejendomsmæglerforretning samt hermed beslægtet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 352 t.kr. mod et overskud på 26 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets overskud 458 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen har tilkendegivet at støtte selskabet økonomisk i form af henstand med eksisterende lån pr. balancedagen. Ledelsen vurderer dermed at selskabet kan 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	15/12 2020 - 31/12 2021
Bruttofortjeneste	1.469.866	462.886
1 Personaleomkostninger	-947.307	-405.214
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.820	-29.512
Driftsresultat	476.739	28.160
Andre finansielle indtægter	21	0
Øvrige finansielle omkostninger	-20.778	-2.269
Resultat før skat	455.982	25.891
Skat af årets resultat	-104.085	0
Årets resultat	351.897	25.891
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	351.897	25.891
Disponeret i alt	351.897	25.891

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.869	40.576
Indretning af lejede lokaler	122.893	159.006
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>153.762</u>	<u>199.582</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	106.165	106.165
Deposita	93.965	93.965
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>200.130</u>	<u>200.130</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>353.892</u>	<u>399.712</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	246.305	5.279
Andre tilgodehavender	1.095	118.649
Periodeafgrænsningsposter	774.458	323.014
Tilgodehavender i alt	<u>1.021.858</u>	<u>446.942</u>
Likvide beholdninger	469.828	505.711
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.491.686</u>	<u>952.653</u>
Aktiver i alt	<u>1.845.578</u>	<u>1.352.365</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	377.788	25.891
Egenkapital i alt	457.788	105.891
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	104.085	0
Hensatte forpligtelser i alt	104.085	0
Gældsforpligtelser		
2 Anden gæld	612.983	0
3 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	226.825	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	839.808	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	28.185	477
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.773	31.449
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	222.360
Anden gæld	361.939	992.188
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	443.897	1.246.474
Gældsforpligtelser i alt	1.283.705	1.246.474
Passiver i alt	1.845.578	1.352.365

4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	25.891	105.891
Årets resultat	<u>0</u>	<u>351.897</u>	<u>351.897</u>
	<u>80.000</u>	<u>377.788</u>	<u>457.788</u>

Noter

	1/1 2022 - 31/12 2022	15/12 2020 - 31/12 2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	848.415	390.259
Pensioner	86.964	9.559
Andre omkostninger til social sikring	11.928	5.396
	<u>947.307</u>	<u>405.214</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>4</u>	 <u>1</u>
 2. Anden gæld		
Der er ingen gæld som forfalder efter 5 år.		
 3. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Der er ingen gæld som forfalder efter 5 år.		
 4. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået huslejekontrakt med en årlig husleje på 417 t.kr. Husleje kontrakten har en opsigelsesperiode på 6 måneder.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LokalBolig Randers 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 15. december 2020 - 31. december 2021, hvorfor sammenligningstallene ikke er direkte sammenlignelige.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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 med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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