

Lokalbolig Hillerød/Fredensborg ApS

Helsingørsgade 52B
3400 Hillerød

CVR-nr. 29 60 33 59



Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. juni 2023

Kim Andreasen
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lokalbolig Hillerød/Fredensborg ApS
Helsingørsgade 52B
3400 Hillerød

CVR-nr.: 29 60 33 59

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Hillerød

Direktion

Kim Andreasen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE P/S
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Lokalbolig Hillerød/Fredensborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 21. juni 2023

Direktion

Kim Andreasen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Lokalbolig Hillerød/Fredensborg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Hillerød/Fredensborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 21. juni 2023

DØSSING & PARTNERE P/S

Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48

Anders Nyberg
registreret revisor
MNE-nr. mne32725

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed. Selskabet er medlem af Lokalboligkæden.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 1.727.700, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.227.700.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabskapitalen forventes reetableret ved egenindtjening i de kommende år. Der henvises til note 6, hvori selskabets økonomiske udvikling er beskrevet nærmere.

2021 sluttede succesfuldt med ekstremt flot salg. Vi startede herefter i 2022 med et udtømt og meget beskedent varelager langt under det sædvanlige. Da vi efter 1. kvartal var kommet næsten på normalt varelager fladede markedet ud i kølvandet på Ruslands invasion i Ukraine og den derpå følgende inflationskrise - særlig blev boligmarkedet ramt af de stigende rente- og energiudgifter. I 2., 3. og 4. kvartal bremsede markedet helt op med en meget kraftig nedgang i både tilgang og afgang af boliger i vores markedsområde. Opbremsningen gjorde, at der hurtigt skulle tilpasses omkostninger og gentagne gange reduceres salgspriser på boligerne i markedet, men det har ikke været muligt at tilpasse hurtigt nok, hvilket har medført et underskud for regnskabsåret 2022, hvilket vi som ledelse ikke finder tilfredsstillende.

I 2023 er salget på vej mod normalisering og boligmarkedet har tilpasset sig de høje renter og salget har stabiliseret sig. Tilgangen af nye boliger i markedet er stadig begrænset og der kæmpes en hård kamp i området for at få sagerne til salg. Det er dog lykket os at genskabe en stor del af omsætningen i 2023. Vi har reduceret lønomkostningerne og der forventes et overskud i 2023 samt at selskabets kapital kan reetableres inden for de nærmeste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokalbolig Hillerød/Fredensborg ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Omkostninger til hjælpematerialer indeholder det forbrug af hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt lønrefusion og lignende refusioner fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 15 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita

Deposita indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og indbetaling på skattekontoen som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		339.369	3.447.221
Personaleomkostninger	1	-1.993.171	-2.287.704
Resultat før af- og nedskrivninger		-1.653.802	1.159.517
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-66.000	-66.000
Resultat før finansielle poster		-1.719.802	1.093.517
Finansielle omkostninger	2	-74.616	-54.042
Resultat før skat		-1.794.418	1.039.475
Skat af årets resultat	3	66.718	-133.338
Årets resultat		-1.727.700	906.137
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	537.936
Overført resultat		-1.727.700	368.201
		-1.727.700	906.137

Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Goodwill		208.000	274.000
Immaterielle anlægsaktiver		208.000	274.000
Kapitalandele i kapitalinteresser		7.500	7.500
Deposita		74.104	74.104
Finansielle anlægsaktiver		81.604	81.604
Anlægsaktiver i alt		289.604	355.604
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.927	41.017
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.438	0
Andre tilgodehavender		1.882	5.512
Periodeafgrænsningsposter		32.357	64.247
Tilgodehavender		57.604	110.776
Likvide beholdninger		861.874	3.231.614
Omsætningsaktiver i alt		919.478	3.342.390
Aktiver i alt		1.209.082	3.697.994

Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.352.700	375.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	537.936
Egenkapital		-1.227.700	1.037.936
Hensættelse til udskudt skat		0	60.280
Hensatte forpligtelser i alt		0	60.280
Leverandører af varer og tjenesteydelser		234.812	85.794
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.981.320	1.128.454
Gæld til kapitalinteresser		18.312	67.797
Anden gæld		202.338	1.317.733
Kortfristede gældsforpligtelser		2.436.782	2.599.778
Gældsforpligtelser i alt		2.436.782	2.599.778
Passiver i alt		1.209.082	3.697.994
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Leje- og leasingforpligtelser	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.766.855	2.031.290
Pensioner	194.485	217.404
Andre omkostninger til social sikring	31.831	39.010
	<u>1.993.171</u>	<u>2.287.704</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>5</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	59.862	13.454
Andre finansielle omkostninger	14.754	40.588
	<u>74.616</u>	<u>54.042</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-6.438	244.552
Årets udskudte skat	-60.280	-11.201
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-100.013
	<u>-66.718</u>	<u>133.338</u>

4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets aktiver og passiver er værdiansat under forudsætning af fortsat drift.

Selskabskapitalen forventes reetableret ved egen indtjening indenfor de kommende år, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
5 Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	50.628	50.628
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>50.628</u>
	<u>50.628</u>	<u>101.256</u>

Der henstår almindelige opsigelsesvarsel på 6 måneder på selskabets lejemål med en huslejeoplygtelse på t.kr. 112 pr. 31. december 2022.

6 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Askomebjerget ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er lyst ejerpantebrev på t.kr. 3.000 i driftsinventar og goodwill, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 208.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Andreasen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: 83f3ed11-c516-458e-b239-d352c712d6bc

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-06-29 07:21:00 UTC



Anders Nyberg (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:44673894

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-06-29 11:17:09 UTC



Kim Andreasen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 83f3ed11-c516-458e-b239-d352c712d6bc

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-06-30 12:00:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZDM0C-BVEVL-8DGLJ2-SGFI7-NXKAS-4BDM6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>