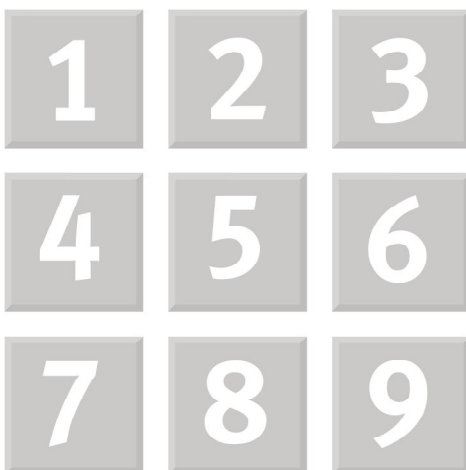


# Lokalbolig Hillerød/Fredensborg ApS

Helsingørsgade 52B  
3400 Hillerød

CVR-nr. 29 60 33 59



## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. juli 2024

---

Kim Andreasen  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

Godkendte revisorer

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2023

Hjemsted: Hillerød

### Direktion

Kim Andreasen, direktør  
Emil Christian Nielsen, 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 2023 for Lokalbolig Hillerød/Fredensborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 27. juni 2024

### Direktion

Kim Andreasen  
direktør

Emil Christian Nielsen  
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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 27. juni 2024

### **DØSSING & PARTNERE P/S**

*Godkendte revisorer*  
**CVR-nr. 42 49 17 48**

Anders Nyberg  
registreret revisor  
**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 2023 udviser et underskud på DKK 213.883, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.441.583.

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.

Efter et udfordrende 2022 startede 2023 mere positivt. Vores varelager blev fordoblet i løbet af 2022, men lå stadig 30% under det ønskede niveau. Vi opnåede gode salgstal og afsluttede et tilfredsstillende 1. kvartal. Desværre førte et mindre fald i varelageret til et utilfredsstillende 2. kvartal og et meget svagt 3. kvartal.

Ved begyndelsen af 4. kvartal var varelageret oppe på det ønskede niveau, og salget fulgte med. Selvom 4. kvartal var tilfredsstillende, kunne det ikke opveje det særligt dårlige 3. kvartal. Dette resulterede i et underskud for regnskabsåret 2023, hvilket vi som ledelse ikke finder tilfredsstillende.

På trods af underskuddet har vi formået at øge omsætningen med over 50% fra 2022 til 2023, samtidig med at vi har holdt omkostningerne nede. Fra starten af 2024 har vi samlet et mere dynamisk team. Der er positive tendenser i renter og boligmarkedet generelt, og de første to kvartaler af 2024 viser også en yderligere omsætningsstigning på 40%, hvilket giver et mere positivt resultat.

Vi forventer et overskud i 2024 og at selskabets kapital kan reetableres inden for de nærmeste år.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokalbolig Hillerød/Fredensborg ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.712.497</b>	<b>339.369</b>
Personaleomkostninger	1	-1.790.777	-1.993.171
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-78.280</b>	<b>-1.653.802</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-66.000	-66.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-144.280</b>	<b>-1.719.802</b>
Finansielle indtægter		253	0
Finansielle omkostninger	2	-83.252	-74.616
<b>Resultat før skat</b>		<b>-227.279</b>	<b>-1.794.418</b>
Skat af årets resultat	3	13.396	66.718
<b>Årets resultat</b>		<b>-213.883</b>	<b>-1.727.700</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-213.883	-1.727.700
		<b>-213.883</b>	<b>-1.727.700</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		142.000	208.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>142.000</b>	<b>208.000</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser		7.500	7.500
Deposita		74.104	74.104
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>81.604</b>	<b>81.604</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>223.604</b>	<b>289.604</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.676	16.927
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.396	6.438
Andre tilgodehavender		93.400	1.882
Periodeafgrænsningsposter		25.945	32.357
<b>Tilgodehavender</b>		<b>155.417</b>	<b>57.604</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>943.472</b>	<b>861.874</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.098.889</b>	<b>919.478</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.322.493</b>	<b>1.209.082</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.566.583	-1.352.700
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.441.583</b>	<b>-1.227.700</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		152.976	234.812
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.054.117	1.981.320
Gæld til kapitalinteresser		56.008	18.312
Anden gæld		500.975	202.338
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.764.076</b>	<b>2.436.782</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.764.076</b>	<b>2.436.782</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.322.493</b>	<b>1.209.082</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Leje- og leasingforpligtelser	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.578.144	1.766.855
Pensioner	183.787	194.485
Andre omkostninger til social sikring	28.846	31.831
	<b>1.790.777</b>	<b>1.993.171</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	4	4
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	79.221	59.862
Andre finansielle omkostninger	4.031	14.754
	<b>83.252</b>	<b>74.616</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-13.396	-6.438
Årets udskudte skat	0	-60.280
	<b>-13.396</b>	<b>-66.718</b>

## 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>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>5 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	<u>79.560</u>	<u>50.628</u>
	<b><u>79.560</u></b>	<b><u>50.628</u></b>

Der henstår almindelige opsigelsesvarsel på 6 måneder på selskabets lejemål med en huslejeoplygtelse på t.kr. 122 pr. 31. december 2023.

## 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 2023 udgør t.kr. 142.



# PENNEO

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

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

## Emil Christian Nielsen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: 9e43d8d2-c2e1-49be-8bd5-81669ad14689

IP: 188.180.xxx.xxx

2024-07-01 13:49:04 UTC



## Kim Andreasen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

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

IP: 79.8.xxx.xxx

2024-07-03 08:53:16 UTC



## Anders Nyberg (CVR valideret)

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: ef0d1b8a-1ae8-4562-bd28-00255e80b6ee

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-07-03 13:25:17 UTC



## Kim Andreasen (CPR valideret)

Dirigent

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

IP: 109.235.xxx.xxx

2024-07-03 14:35:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: AW04L-6DDTI-H3LCC-M20Z7-UQFG-QDYEh

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**