

# **Lokalbolig Østerbro ApS**

**Østerbrogade 167, 2100 København Ø**

**CVR-nr. 30 91 31 67**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

---

Nicolai Maare Bai  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Lokalbolig Østerbro 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 9. maj 2019

### **Direktion**

Nicolai Maare Bai

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i Lokalbolig Østerbro ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Østerbro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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**

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

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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

Aarhus C, den 9. maj 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Lokalbolig Østerbro ApS Østerbrogade 167 2100 København Ø
	Telefon: 43 58 23 33 Telefax: 43 58 23 31 Hjemmeside: <a href="http://www.lokalbolig.dk">www.lokalbolig.dk</a>
	CVR-nr.: 30 91 31 67 Stiftet: 1. oktober 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Nicolai Maare Bai
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Associerede virksomheder</b>	Olwa af 23.05.74 ApS, Hellerup BJHH Holding ApS, København Ø J. Lehmann Holding ApS, København Ø

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.139.802</b>	<b>4.051.417</b>
2 Personaleomkostninger	-1.792.827	-2.727.841
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-146.433	-152.150
<b>Driftsresultat</b>	<b>200.542</b>	<b>1.171.426</b>
Andre finansielle indtægter	0	653
Øvrige finansielle omkostninger	-18.619	-12.856
<b>Resultat før skat</b>	<b>181.923</b>	<b>1.159.223</b>
Skat af årets resultat	-47.925	-261.668
<b>Årets resultat</b>	<b>133.998</b>	<b>897.555</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	120.000	33.000
Overføres til overført resultat	13.998	864.555
<b>Disponeret i alt</b>	<b>133.998</b>	<b>897.555</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Erhvervede rettigheder	200.893	254.465
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>200.893</u>	<u>254.465</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	173.320	266.181
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>173.320</u>	<u>266.181</u>
Andre værdipapirer	11.500	11.500
Depositum	250.615	130.269
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>262.115</u>	<u>141.769</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>636.328</u></b>	<b><u>662.415</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	678.164	267.678
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	99.553
Udskudte skatteaktiver	3.800	0
Andre tilgodehavender	305.896	115.274
Periodeafgrænsningsposter	0	28.950
Tilgodehavender i alt	<u>987.860</u>	<u>511.455</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>987.860</u></b>	<b><u>511.455</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.624.188</u></b>	<b><u>1.173.870</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	14.601	604
Foreslået udbytte for regnskabsåret	120.000	33.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>259.601</b>	<b>158.604</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	1.493
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.493</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	590.833	81.540
Modtagne forudbetalinger fra kunder	128.277	118.618
Gæld til associerede virksomheder	185.609	0
Selskabsskat	53.218	214.988
Anden gæld	355.273	542.519
Periodeafgrænsningsposter	51.377	56.108
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.364.587	1.013.773
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.364.587</b>	<b>1.013.773</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.624.188</b>	<b>1.173.870</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift af ejendomsmæglerbutik og salg af boliger.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.538.141	2.361.207
Pensioner	21.702	3.910
Andre omkostninger til social sikring	14.105	18.460
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>218.879</u>	<u>344.264</u>
	<b><u>1.792.827</u></b>	<b><u>2.727.841</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>4</u>	 <u>5</u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 591 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 500 t.kr. Virksomhedspantet omfatter erhvervederettigheder, driftsinventar og driftsmidler, samt goodwill.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Lejeforpligtelser:

Selskabet har indgået lejekontrakt som er uopsigelig til d. 1. oktober 2028. Den årlige leje er 180 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lokalbolig Østerbro ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og 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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Erhvervede rettigheder

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsperioden er fastsat til 7 år.

#### 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.

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:

Indretning af lejede lokaler	5 år
Driftmidler	5 år

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

#### 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 mv.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter ikke afholdte omkostninger vedrørende indeværende regnskabsår.