

Lokalbolig Østerbro ApS

Østerbrogade 167, 2100 København Ø

CVR-nr. 30 91 31 67

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2020.

Nicolai Maare Bai
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 17. maj 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 17. maj 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lokalbolig Østerbro ApS Østerbrogade 167 2100 København Ø
	Telefon: 43 58 23 33 Telefax: 43 58 23 31 Hjemmeside: www.lokalbolig.dk
	CVR-nr.: 30 91 31 67 Stiftet: 1. oktober 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nicolai Maare Bai
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Associerede virksomheder	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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	2.893.230	1.938.145
2 Personaleomkostninger	-2.282.643	-1.591.171
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-277.697	-146.433
Driftsresultat	332.890	200.541
Andre finansielle indtægter	85.160	0
Øvrige finansielle omkostninger	-19.058	-18.618
Resultat før skat	398.992	181.923
Skat af årets resultat	-73.573	-47.925
Årets resultat	325.419	133.998
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	120.000
Overføres til overført resultat	325.419	13.998
Disponeret i alt	325.419	133.998

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
Erhvervede rettigheder	0	200.893
Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	200.893
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	96.516	173.320
Materielle anlægsaktiver i alt	96.516	173.320
Andre værdipapirer	5.750	11.500
Depositum	190.181	250.615
Finansielle anlægsaktiver i alt	195.931	262.115
Anlægsaktiver i alt	292.447	636.328
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	578.557	678.164
Udsudte skatteaktiver	9.317	3.800
Andre tilgodehavender	306.723	305.896
Tilgodehavender i alt	894.597	987.860
Likvide beholdninger	623.404	0
Omsætningsaktiver i alt	1.518.001	987.860
Aktiver i alt	1.810.448	1.624.188

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	340.020	14.601
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	120.000
Egenkapital i alt	465.020	259.601
 Gældsforpligtelser		
Deposita	12.000	0
3 Anden gæld	37.941	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	49.941	0
Gæld til pengeinstitutter	0	590.833
Modtagne forudbetalinger fra kunder	251.610	128.277
Gæld til associerede virksomheder	305.610	185.609
Selskabsskat	77.090	53.218
Anden gæld	661.177	406.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.295.487	1.364.587
Gældsforpligtelser i alt	1.345.428	1.364.587
 Passiver i alt	1.810.448	1.624.188

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift af ejendomsmæglerbutik og salg af boliger.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.173.217	1.538.141
Pensioner	68.881	21.702
Andre omkostninger til social sikring	20.164	14.105
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>20.381</u>	<u>17.223</u>
	<u>2.282.643</u>	<u>1.591.171</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>6</u>	 <u>4</u>

3. Anden gæld

Der er ingen anden gæld der forfalder efter 5 år.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 500 t.kr. Virksomhedspantet omfatter erhvervetrettigheder, driftsinventar og driftsmidler, samt goodwill. Pr. 31. december 2019 udgør mellemværende med pengeinstitut et indestående på 623 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 37 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 10-26.

Lejeforpligtelser:

Selskabet har indgået lejekontrakt som er uopsigelig frem til den 1. oktober 2028. Den årlige leje udgør 186 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 samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af mer værdiafgift 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.