

Lokalbolig Lyngby/Virum ApS

Engelsborgvej 48, 2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 32 65 17 04

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2018.

Steen Haubjerg Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Lokalbolig Lyngby/Virum 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 28. februar 2018

Direktion

Jesper Strøm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Lokalbolig Lyngby/Virum ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Lyngby/Virum ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Årsregnskabet viser at selskabet har tabt kapitalen. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 er negativ som følge af underskudsgivende drift fra tidligere år, og selskabet er derved omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Der henvises til note 1, hvor ledelsen redegør for, hvorledes egenkapitalen forventes reetableret.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus C, den 28. februar 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Poul Vogelius
registreret revisor
MNE-nr. 4549

Ruben Stæhr
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34327

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lokalbolig Lyngby/Virum ApS
Engelsborgvej 48
2800 Kongens Lyngby

Telefon: 43 58 23 33

Telefax: 43 58 23 31

Hjemmeside: www.lokalbolig.dk

CVR-nr.: 32 65 17 04

Stiftet: 8. december 2009

Hjemsted: Lyngby - Taarbæk

Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
8. regnskabsår

Direktion

Jesper Strøm

Revision

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsmæglerbutik og salg af boliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.845.756 kr. mod 1.479.695 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 24.000 kr. mod -230.409 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabet egenkapital udgør -1.240 t.kr. Vi har foretaget det fornødne i forhold til kapitaltabssituationen. For at reetablere egenkapitalen har vi besluttet fortsat at rationalisere omkostningerne og optimere fremtidig salg og derved øge mulighederne for fortsat overskudsgivende drift. Der henvises til note 1.

Anpartskapitalen, 125.000 kr., er under reetablering ved selskabets fremtige indtjening.

Selskabets ejere har tilkendegivet, at stille den fornødne likviditet til rådighed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokalbolig Lyngby/Virum 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved salg af boliger og provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

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 af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 revideres 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
Indretning lejede lokaler	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

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 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.845.756	1.479.695
2 Personaleomkostninger	-1.785.297	-1.696.581
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-7.324</u>	<u>-58.296</u>
Resultat før finansielle poster	53.135	-275.182
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-18.477</u>	<u>-16.369</u>
Resultat før skat	34.658	-291.551
Skat af årets resultat	<u>-10.658</u>	<u>61.142</u>
Årets resultat	<u>24.000</u>	<u>-230.409</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	24.000	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-230.409</u>
Disponeret i alt	<u>24.000</u>	<u>-230.409</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.442	9.766
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.442</u>	<u>9.766</u>
Andre værdipapirer	12.260	12.260
Deposita	84.711	80.237
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>96.971</u>	<u>92.497</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>99.413</u>	<u>102.263</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75.187	30.779
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	8.805	0
Udsudte skatteaktiver	292.163	302.821
Periodeafgrænsningsposter	43.972	38.721
Tilgodehavender i alt	<u>420.127</u>	<u>372.321</u>
Likvide beholdninger	348.739	86.138
Omsætningsaktiver i alt	<u>768.866</u>	<u>458.459</u>
Aktiver i alt	<u>868.279</u>	<u>560.722</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-1.369.896	-1.393.896
Egenkapital i alt	-1.244.896	-1.268.896
Gældsforpligtelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	121.545	0
Gæld til associerede virksomheder	1.453.446	1.443.254
Anden gæld	538.184	386.364
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.113.175	1.829.618
Gældsforpligtelser i alt	2.113.175	1.829.618
Passiver i alt	868.279	560.722

1 Kapitaltab

Noter

1. Kapitaltab

Der er negativ egenkapital i selskabet, og det har været drøftet af ledelsen. For at reetablere egenkapitalen har ledelsen besluttet at rationalisere omkostninger og optimere fremtidig salg, og derved øge muligheden for overskudsgivende drift. Dertil vil selskabets ejere stille den fornødne likviditet til rådighed for de kommende 12 måneder.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.685.400	1.505.373
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>99.897</u>	<u>191.208</u>
	<u>1.785.297</u>	<u>1.696.581</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>18.477</u>	<u>16.369</u>
	<u>18.477</u>	<u>16.369</u>