

# **Lokalbolig Rødovre ApS**

Jyllingevej 171, 2610 Rødovre

CVR-nr. 33 64 32 25

## **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>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Lokalbolig Rødovre ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 28. februar 2018

### **Direktion**

Jesper Strøm

Steen Haubjerg Johansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **Til anpartshaverne i Lokalbolig Rødovre ApS**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Rødovre 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 erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **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.

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 Rødovre ApS  
Jyllingevej 171  
2610 Rødovre

Telefon: 36 44 15 55

Hjemmeside: [www.lokalbolig.dk](http://www.lokalbolig.dk)

CVR-nr.: 33 64 32 25

Stiftet: 1. maj 2011

Hjemsted: Rødovre

Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

**Direktion**

Jesper Strøm  
Steen Haubjerg Johansen

**Revision**

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lokalbolig Rødovre 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.

Nettoomsætning ved salg af boliger og provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration 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 af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under a-contoskatteordningen. 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

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden 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. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes 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:

Indretning af lejede lokaler	5 år
Driftsmidler	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 dagsværdi, der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### 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.

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

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.814.050</b>	<b>1.634.680</b>
2 Personaleomkostninger	-1.531.106	-1.715.178
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-78.044	-141.005
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>204.900</b>	<b>-221.503</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-6.162	-3.111
<b>Resultat før skat</b>	<b>198.738</b>	<b>-224.614</b>
Skat af årets resultat	-46.698	48.800
<b>Årets resultat</b>	<b>152.040</b>	<b>-175.814</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	90.000	0
Overføres til overført resultat	62.040	0
Disponeret fra overført resultat	0	-175.814
<b>Disponeret i alt</b>	<b>152.040</b>	<b>-175.814</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Goodwill	35.714	107.143
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>35.714</u>	<u>107.143</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Indretning af lejede lokaler	0	6.615
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>6.615</u>
Andre værdipapirer	135.085	0
Deposita	30.000	30.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>165.085</u>	<u>30.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>200.799</u></b>	<b><u>143.758</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	54.584
Udsudte skatteaktiver	3.883	50.581
Tilgodehavende selskabsskat	146.000	52.000
Periodeafgrænsningsposter	12.763	20.947
Tilgodehavender i alt	<u>162.646</u>	<u>178.112</u>
Likvide beholdninger	497.920	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>660.566</u></b>	<b><u>178.112</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>861.365</u></b>	<b><u>321.870</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	14.134	-47.907
Foreslået udbytte for regnskabsåret	90.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>184.134</b></u>	<u><b>32.093</b></u>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	0	85.879
Nettoafregninger	72.051	0
Gæld til associerede virksomheder	10.712	2.597
Anden gæld	594.468	201.301
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>677.231</u>	<u>289.777</u>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>677.231</b></u>	<u><b>289.777</b></u>
 <b>Passiver i alt</b>	<u><b>861.365</b></u>	<u><b>321.870</b></u>

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

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.456.809	1.599.649
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>74.297</u>	<u>115.529</u>
	<b><u>1.531.106</u></b>	<b><u>1.715.178</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>6.162</u>	<u>3.111</u>
	<b><u>6.162</u></b>	<b><u>3.111</u></b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Jyske Bank, har selskabet deponeret ejerpantebrev på nominelt 300 t.kr. med pant i driftsmidler og driftsmateriel samt goodwill.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

	<u>t.kr.</u>
Leasingforpligtelser	<u>19</u>
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b><u>19</u></b>