

# **Lokalbolig Rødovre ApS**

Jyllingevej 171, 2610 Rødovre

CVR-nr. 33 64 32 25

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2023.

---

Jesper Strøm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>        |             |
| Resultatopgørelse                                       | 6           |
| Balance   | 7           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 9           |
| Noter   | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 11          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 1. februar 2023

### Direktion

Jesper Strøm

Steen Haubjerg Johansen

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

---

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

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Rødovre ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, idet der kan rejses tvivl om selskabets mulighed for at forsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift forudsætter, at tilkøbsbevilling om tilførsel af kapital samt likviditet bliver gennemført.

#### **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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### **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.

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.

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, den 1. februar 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**Brian Christensen**

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Lokalbolig Rødovre ApS<br>Jyllingevej 171<br>2610 Rødovre            |
|                  | Telefon: 36 44 15 55   |
|                  | Hjemmeside: <a href="http://www.lokalbolig.dk">www.lokalbolig.dk</a> |
|                  | CVR-nr.: 33 64 32 25   |
|                  | Stiftet: 1. maj 2011   |
|                  | Hjemsted: Rødovre  |
|                  | Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022                      |
| <b>Direktion</b> | Jesper Strøm<br>Steen Haubjerg Johansen                              |
| <b>Revision</b>  | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab              |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og udlejning af fast ejendom og dermed anden forbunden virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -1.131 t.kr. mod 239 t.kr. sidste år, hvilket ledelsen anser som utilfredsstillende. Selskabets indtjening er påvirket af faldet i efterspørgslen på boliger. Ledelsen har iværksat tiltag for at tilpasse omkostningerne, som allerede i 1. kvartal 2023 har haft positiv effekt på indtjeningen.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets underskud -1.054 t.kr. mod 320 t.kr. sidste år. Det er forventeligt, at selskabets egenkapital reetableres via fremtidig indtjening.

Kapitalejerne har tilkendegivet, at de fortsat vil tilføre likviditet til selskabet, således at selskabet kan afregne forpligtelser overfor 3. mand i takt med de forfalder til betaling. Dette indbefatter desuden henstand på koncernmellemværender og gæld til kapitalejere. Samlet for koncernen vurderer ledelsen at kapitalberedskabet er betryggende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

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

| <u>Note</u>                                       | <u>2022</u>       | <u>2021</u>      |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.154.853</b>  | <b>2.763.187</b> |
| 1 Personaleomkostninger                           | -2.238.295        | -2.416.592       |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -13.072           | -6.939           |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>-1.096.514</b> | <b>339.656</b>   |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -36.197           | -24.780          |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-1.132.711</b> | <b>314.876</b>   |
| Skat af årets resultat                            | 1.516             | -75.680          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-1.131.195</b> | <b>239.196</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                   |                  |
| Overføres til overført resultat                   | 0                 | 239.196          |
| Disponeret fra overført resultat                  | -1.131.195        | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-1.131.195</b> | <b>239.196</b>   |



**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                              |                       |                         |
|---|-----------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>2022</u>           | <u>2021</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                       |                         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 39.862                | 0                       |
| Indretning af lejede lokaler                | 9.758                 | 16.697                  |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>49.620</u>         | <u>16.697</u>           |
| Andre værdipapirer og kapitalandele         | 143.030               | 0                       |
| Deposita                                    | 30.000                | 30.000                  |
| Finansielle anlægsaktiver i alt             | <u>173.030</u>        | <u>30.000</u>           |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>222.650</u></b> | <b><u>46.697</u></b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                       |                         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 50.698                | 15.211                  |
| Udskudte skatteaktiver                      | 995                   | 0                       |
| Tilgodehavende selskabsskat                 | 4.000                 | 311                     |
| Andre tilgodehavender                       | 59.573                | 12.440                  |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>115.266</u>        | <u>27.962</u>           |
| Likvide beholdninger                        | <u>129.702</u>        | <u>1.052.466</u>        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>244.968</u></b> | <b><u>1.080.428</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>467.618</u></b> | <b><u>1.127.125</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                          |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| Note                                     | 2022              | 2021             |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                  |
| Virksomhedskapital                       | 80.000            | 80.000           |
| Overført resultat                        | -1.134.014        | 239.663          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>-1.054.014</b> | <b>319.663</b>   |
| <br><b>Hensatte forpligtelser</b>        |                   |                  |
| Hensættelser til udskudt skat            | 0                 | 521              |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>0</b>          | <b>521</b>       |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>            |                   |                  |
| Gæld til kapitalinteresser               | 1.016.436         | 0                |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.016.436         | 0                |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 0                 | 26.602           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 77.631            | 85.561           |
| Anden gæld                               | 427.565           | 694.778          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 505.196           | 806.941          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>1.521.632</b>  | <b>806.941</b>   |
| <br><b>Passiver i alt</b>                | <b>467.618</b>    | <b>1.127.125</b> |

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**3 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|   | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>      |
|---|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022                      | 80.000                    | 239.663                  | 319.663           |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0                         | -242.482                 | -242.482          |
| Årets resultat                                  | 0                         | -1.131.195               | -1.131.195        |
|   | <b>80.000</b>             | <b>-1.134.014</b>        | <b>-1.054.014</b> |

## Noter

---

|  | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                |                         |                         |
| Lønninger og gager                             | 2.105.338               | 2.369.552               |
| Andre omkostninger til social sikring          | 120.745                 | 30.000                  |
| Personaleomkostninger i øvrigt                 | <u>12.212</u>           | <u>17.040</u>           |
|  | <b><u>2.238.295</u></b> | <b><u>2.416.592</u></b> |
| <br>   |                         |                         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>4</u>                | <u>5</u>                |

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, har selskabet givet virksomhedspant på nom. 300 t.kr. i driftsinventar, driftsmateriel og goodwill. Mellemværende med pengeinstitut udgør pr. 31. december 2022 et indestående på 130 t.kr.

### 3. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 26 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 27 måneder og en samlet restleasingydelse på 59 t.kr.

Huslejeforpligtelser:

Selskabet har indgået huslejekontrakter med en årlig husleje på 351 t.kr. Huslejekontrakterne har en opsigelsesperiode på 6 måneder, med en samlet forpligtelse på 176 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lokalbolig Rødovre ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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 revurderes årligt. Oversti ger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   | Brugstid |
|---|----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     |
| Indretning af lejede lokaler            | 5 år     |

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.