



Årsrapport
01.07.2018 - 30.06.2019

Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS

Kongensgade 14, 3000 Helsingør
CVR-nr. 37393657

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.11.2019

Frederik Lysgaard Christiansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.06.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS
Kongensgade 14
3000 Helsingør

CVR-nr.: 37393657

Hjemsted: Helsingør

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Direktion

Anders Nørgaard Kjeldsen, direktør
Frederik Lysgaard Christiansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 12.11.2019

Direktion

Anders Nørgaard Kjeldsen
direktør

Frederik Lysgaard Christiansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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 for 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.

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.

København, den 12.11.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

René Carøe Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE nummer 34499

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendomsmæglervirksomhed samt rådgivning og vurdering i forbindelse med køb og salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser i dette regnskabsår et overskud på 296 t.kr.

I indeværende regnskabsår er der pr. 31.10.2019 realiseret et positivt resultat samt en positiv likviditetsudvikling fra driften, som ledelsen forventer vil fortsætte.

Selskabet har fortsat tabt selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens bestemmelser herom. Det er ledelsens forventning at kapitalen kan reetableres ved selskabets egen drift indenfor en kort årrække.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat at aktuel finansiering via bankforbindelse, gældsbreve mv. kan opretholdes samt at der i 2019/20, som budgetteret, vil blive realiseret et betydeligt overskud i selskabet, samt en positiv likviditetsudvikling fra driftsindtjeningen der er større end afdragsforpligtelserne på langfristet gæld.

Ledelsen har på denne baggrund aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Forventet udvikling

På baggrund af forventningerne til resultatet for 2019/20 forventer ledelsen at der i 2019/20 vil blive realiseret et overskud i virksomheden. Det forventes, at selskabets virksomhedskapital på sigt vil reetableres via fremtidig indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.431.676	2.713.841
Personaleomkostninger	2	(2.885.396)	(2.048.503)
Af- og nedskrivninger	3	(118.163)	(118.164)
Driftsresultat		428.117	547.174
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		15.227	51.713
Andre finansielle omkostninger		(58.787)	(70.336)
Resultat før skat		384.557	528.551
Skat af årets resultat	4	(89.000)	(123.000)
Årets resultat		295.557	405.551
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		295.557	405.551
Resultatdisponering		295.557	405.551

Balance pr. 30.06.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Goodwill		73.464	93.966
Immaterielle aktiver	5	73.464	93.966
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		140.698	217.898
Indretning af lejede lokaler		38.058	58.519
Materielle aktiver	6	178.756	276.417
Andre værdipapirer og kapitalandele		90.910	166.593
Deposita		36.000	36.000
Finansielle aktiver	7	126.910	202.593
Anlægsaktiver		379.130	572.976
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.570	154.948
Udskudt skat		193.000	282.000
Andre tilgodehavender		224.446	74.848
Periodeafgrænsningsposter		27.043	20.784
Tilgodehavender		487.059	532.580
Likvide beholdninger		940.256	181.212
Omsætningsaktiver		1.427.315	713.792
Aktiver		1.806.445	1.286.768

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(630.763)	(926.320)
Egenkapital		(580.763)	(876.320)
Bankgæld		200.332	424.058
Langfristede gældsforpligtelser	8	200.332	424.058
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	252.000	252.000
Deposita		90.720	135.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		87.951	29.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser		281.009	141.402
Gæld til associerede virksomheder		626.243	408.177
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		17	17
Anden gæld		848.936	772.630
Kortfristede gældsforpligtelser		2.186.876	1.739.030
Gældsforpligtelser		2.387.208	2.163.088
Passiver		1.806.445	1.286.768
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(926.320)	(876.320)
Årets resultat	0	295.557	295.557
Egenkapital ultimo	50.000	(630.763)	(580.763)

Noter

1 Going concern

I indeværende regnskabsår er der pr. 31.10.2019 realiseret et positivt resultat samt en positiv likviditetsudvikling fra driften, som ledelsen forventer vil fortsætte.

Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat at aktuel finansiering via bankforbindelse, gældsbreve mv. kan opretholdes samt at der i 2019/20, som budgetteret, vil blive realiseret et betydeligt overskud i selskabet, samt en positiv likviditetsudvikling fra driftsindtjeningen der er større end afdragsforpligtelserne på langfristet gæld. Ledelsen har på denne baggrund aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

2 Personaleomkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Gager og lønninger	2.454.754	1.834.765
Pensioner	268.234	124.809
Andre omkostninger til social sikring	39.764	21.482
Andre personaleomkostninger	122.644	67.447
	2.885.396	2.048.503
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	3

3 Af- og nedskrivninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	20.502	20.502
Afskrivninger på materielle aktiver	97.661	97.662
	118.163	118.164

4 Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	89.000	123.000
	89.000	123.000

5 Immaterielle aktiver

	Goodwill kr.
Kostpris primo	143.512
Kostpris ultimo	143.512
Af- og nedskrivninger primo	(49.546)
Årets afskrivninger	(20.502)
Af- og nedskrivninger ultimo	(70.048)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.464

6 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	386.003	102.305
Kostpris ultimo	386.003	102.305
Af- og nedskrivninger primo	(168.105)	(43.786)
Årets afskrivninger	(77.200)	(20.461)
Af- og nedskrivninger ultimo	(245.305)	(64.247)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	140.698	38.058

7 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.
Kostpris primo	104.488	36.000
Afgange	(52.244)	0
Kostpris ultimo	52.244	36.000
Opskrivninger primo	62.105	0
Årets opskrivninger	15.227	0
Tilbageførsel ved afgang	(38.666)	0
Opskrivninger ultimo	38.666	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	90.910	36.000

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 01.07.2018- 30.06.2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 01.07.2017- 30.06.2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 01.07.2018- 30.06.2019 kr.
Bankgæld	252.000	252.000	200.332
	252.000	252.000	200.332

9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	84.000	68.000

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Goodwill

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 7 år.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel, indretning og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte

skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.