

**Lokalbolig  
Helsingør/Espergærde  
ApS**  
Kongensgade 14  
3000 Helsingør  
CVR-nr. 37393657

**Årsrapport 01.07.2017 -  
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.11.2018

**Dirigent**

---

Navn: Frederik Lysgaard Christiansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS  
Kongensgade 14  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 37393657

Hjemsted: Helsingør

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Anders Nørgaard Kjeldsen  
Frederik Lysgaard Christiansen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 27.11.2018

### Direktion

Anders Nørgaard Kjeldsen

Frederik Lysgaard Christiansen

# 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 01.07.2017 - 30.06.2018, 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. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 27.11.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34499

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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 406 t.kr.

I indeværende regnskabsår er der pr. 30.09.18 realiseret et positivt resultat på over 400 t.kr. før skat og heraf en betydelig positiv likviditetsudvikling fra driften, som ledelsen forventer vil fortsætte.

Selskabet har efter balancedagen, udvidet ejerkredsen og i den forbindelse modtaget et indskudt lån på 200 t.kr af kapitalejeren. Lånet giver en forbedring i selskabets likviditet for det kommende regnskabsår.

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 år-række.

Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat at aktuel finansiering via bankforbindelse, gældsbreve mv. kan opretholdes samt at der i 2018/19, 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 2018/19 forventer ledelsen at der i 2018/19 vil blive realiseret et overskud i virksomheden. Det forventes, at selskabets virksomhedskapital på sigt vil re-etableres 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 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.713.841</b>	<b>833.519</b>
Personaleomkostninger	2	(2.048.503)	(2.492.041)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(118.164)</u>	<u>(143.273)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>547.174</b>	<b>(1.801.795)</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		51.713	10.392
Andre finansielle omkostninger		<u>(70.336)</u>	<u>(95.468)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>528.551</b>	<b>(1.886.871)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(123.000)</u>	<u>405.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>405.551</u></b>	<b><u>(1.481.871)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>405.551</u>	<u>(1.481.871)</u>
		<b><u>405.551</u></b>	<b><u>(1.481.871)</u></b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Goodwill		93.966	114.468
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>93.966</b>	<b>114.468</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		217.898	295.099
Indretning af lejede lokaler		58.519	78.980
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>276.417</b>	<b>374.079</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		166.593	114.880
Deposita		36.000	36.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>202.593</b>	<b>150.880</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>572.976</b>	<b>639.427</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		154.948	83.218
Udskudt skat		282.000	405.000
Andre tilgodehavender		74.848	74.848
Periodeafgrænsningsposter		20.784	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>532.580</b>	<b>563.066</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>181.212</b>	<b>373</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>713.792</b>	<b>563.439</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.286.768</b>	<b>1.202.866</b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(926.320)</u>	<u>(1.331.871)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(876.320)</u></b>	<b><u>(1.281.871)</u></b>
Bankgæld		<u>424.058</u>	<u>637.033</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b><u>424.058</u></b>	<b><u>637.033</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	252.000	252.000
Bankgæld		0	436.187
Deposita		135.000	50.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		29.804	144.220
Leverandører af varer og tjenesteydelser		141.402	151.868
Gæld til associerede virksomheder		408.177	397.455
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		17	17
Anden gæld		<u>772.630</u>	<u>415.957</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.739.030</u></b>	<b><u>1.847.704</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.163.088</u></b>	<b><u>2.484.737</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.286.768</u></b>	<b><u>1.202.866</u></b>
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	(1.331.871)	(1.281.871)
Årets resultat	0	405.551	405.551
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(926.320)</b>	<b>(876.320)</b>

## Noter

### 1. Going concern

I indeværende regnskabsår er der pr. 30.09.18 realiseret et positivt resultat på over 400 t.kr. før skat og heraf en betydelig positiv likviditetsudvikling fra driften, som ledelsen forventer vil fortsætte.

Selskabet har efter balancedagen, udvidet ejerkredsen og i den forbindelse modtaget et indskudt lån på 200 t.kr af kapitalejeren. Lånet giver en forbedring i selskabets likviditet for det kommende regnskabsår.

Ledelsen har ved regnskabsafregningen forudsat at aktuel finansiering via bankforbindelse, gældsbreve mv. kan opretholdes samt at der i 2018/19, 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.

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.834.765	2.149.728
Pensioner	124.809	53.202
Andre omkostninger til social sikring	21.482	27.721
Andre personaleomkostninger	67.447	261.390
	<b>2.048.503</b>	<b>2.492.041</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>3</b>	<b>3</b>
---	----------	----------

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	20.502	29.044
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	97.662	114.229
	<b>118.164</b>	<b>143.273</b>

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	123.000	(405.000)
	<b>123.000</b>	<b>(405.000)</b>

## Noter

	<b>Goodwill</b>	
	<b>kr.</b>	
<b>5. Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>143.512</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>143.512</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		(29.044)
Årets afskrivninger		<u>(20.502)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>(49.546)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>93.966</u></b>
	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	<u>386.003</u>	<u>102.305</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>386.003</u></b>	<b><u>102.305</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(90.904)	(23.325)
Årets afskrivninger	<u>(77.201)</u>	<u>(20.461)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(168.105)</u></b>	<b><u>(43.786)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>217.898</u></b>	<b><u>58.519</u></b>

## Noter

	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>	<b>Deposita kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	104.488	36.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>104.488</b>	<b>36.000</b>
Opskrivninger primo	10.392	0
Årets opskrivninger	51.713	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>62.105</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>166.593</b>	<b>36.000</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Bankgæld	252.000	252.000	424.058
	<b>252.000</b>	<b>252.000</b>	<b>424.058</b>

	<b>2017/18 kr.</b>	<b>2016/17 kr.</b>
<b>9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>68.000</b>	<b>68.000</b>

## 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.

### Manglende sammenlignelighed

Nuværende årsrapport omfatter en regnskabsperiode på 12 måneder, mens sammenligningstillene omfatter 17 måneder.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og 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 renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Der afskrives ikke på grunde.

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 nettorealisationsværdi.

#### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.