

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

**Årsrapport 21.01.2016 -
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.12.2017

Dirigent

Navn: Frederik Lysgaard Christiansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/2017	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS
Kongensgade 14
3000 Helsingør

CVR-nr.: 37393657

Stiftet: 21.01.2016

Hjemsted: Helsingør

Regnskabsår: 21.01.2016 - 30.06.2017

Direktion

Frederik Lysgaard Christiansen
Anders Nørgaard Kjeldsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21.01.2016 - 30.06.2017 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 21.01.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 04.12.2017

Direktion

Frederik Lysgaard
Christiansen

Anders Nørgaard Kjeldsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS for regnskabsåret 21.01.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21.01.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 04.12.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Renè Carøe Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34499

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 første regnskabsår udviser et underskud på 1.482 t.kr.

Selskabets ejendomsmægleraktivitet blev overtaget fra en tidligere ejendomsmægler ved en aktivitets-handel. Aktiviteten i den tidligere ejendomsmæglervirksomhed var meget begrænset og der var en meget lav markedsandel på overtagelsestidspunktet. Selskabet har forbrugt betydelige økonomiske ressourcer på at opbygge en markedsandel i lokalområdet, hvilket ledelsen vurderer er realiseret.

I indeværende regnskabsår er der indtil underskriftstidspunktet realiseret et betydeligt positivt resultat og betydelig positiv likviditetsudvikling fra driften, som ledelsen forventer vil fortsætte. I regnskabsåret 2016/17 var selskabet ejendomsmægler i 28 ejendomshandler. Fra 1. juli 2017 til underskriftstidspunktet har selskabet været ejendomsmægler i 37 ejendomshandler, hvorfor der er realiseret en meget positiv udvikling i aktiviteten efter regnskabsårets udløb.

Selskabet har 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.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets finansiering via bankforbindelse mv. kan opret-holdes. Derudover er det en forudsætning, at virksomhedens indtjening fremadrettet forbedres.

Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat at finansieringen via bankforbindelse, gældsbreve mv. kan opretholdes samt at der i 2017/18, som budgetteret, vil blive realiseret et betydeligt overskud i selskabet, samt en positiv likviditetsudvikling fra driftsindtjeningen der er større end afdragsforpligtel-serne 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 2017/18 forventer ledelsen at der i 2017/18 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 2016/2017

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

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Goodwill		114.468
Immaterielle anlægsaktiver	5	114.468
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		295.099
Indretning af lejede lokaler		78.980
Materielle anlægsaktiver	6	374.079
Andre værdipapirer og kapitalandele		114.880
Deposita		36.000
Finansielle anlægsaktiver	7	150.880
Anlægsaktiver		639.427
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		83.218
Udskudt skat		405.000
Andre tilgodehavender		74.848
Tilgodehavender		563.066
Likvide beholdninger		373
Omsætningsaktiver		563.439
Aktiver		1.202.866

Balance pr. 30.06.2017

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

Egenkapitalopgørelse for 2016/2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	150.000	0	200.000
Overført fra overkurs	0	(150.000)	150.000	0
Årets resultat	0	0	(1.481.871)	(1.481.871)
Egenkapital ultimo	50.000	0	(1.331.871)	(1.281.871)

Noter

1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets finansiering via bankforbindelse mv. kan opretholdes. Derudover er det en forudsætning, at virksomhedens indtjening fremadrettet forbedres.

Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat at finansieringen via bankforbindelse, gældsbreve mv. kan opretholdes samt at der i 2017/18, 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.

	2016/2017
	kr.
2. Personaleomkostninger	
Gager og lønninger	2.149.728
Pensioner	53.202
Andre omkostninger til social sikring	27.721
Andre personaleomkostninger	261.390
	2.492.041
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5
	2016/2017
	kr.
3. Af- og nedskrivninger	
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	29.044
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	114.229
	143.273
	2016/2017
	kr.
4. Skat af årets resultat	
Ændring af udskudt skat	(405.000)
	(405.000)

Noter

	Goodwill	
	kr.	
5. Immaterielle anlægsaktiver		
Tilgange	143.512	
Kostpris ultimo	143.512	
Årets afskrivninger	(29.044)	
Af- og nedskrivninger ultimo	(29.044)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	114.468	
	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	kr.	kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Tilgange	386.003	102.305
Kostpris ultimo	386.003	102.305
Årets afskrivninger	(90.904)	(23.325)
Af- og nedskrivninger ultimo	(90.904)	(23.325)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	295.099	78.980
	Andre værdi-papirer og kapital-andele	Deposita
	kr.	kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Tilgange	104.488	36.000
Kostpris ultimo	104.488	36.000
Årets opskrivninger	10.392	0
Opskrivninger ultimo	10.392	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	114.880	36.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/2017 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser		
Bankgæld	252.000	637.033
	252.000	637.033
		2016/2017 kr.
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt		68.000

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Det er selskabets første regnskabsår.

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 opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og inventar og indretning af lejede lokaler 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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.