



**Lokalbolig Helsingør/Espergærde  
ApS**

Kongensgade 14  
3000 Helsingør  
CVR-nr. 37393657

**Årsrapport 01.07.2021 - 31.12.2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.05.2022

---

**Frederik Lysgaard Christiansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS

Kongensgade 14

3000 Helsingør

CVR-nr.: 37393657

Hjemsted: Helsingør

Regnskabsår: 01.07.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Anders Nørgaard Kjeldsen

Kasper Bjerg Pedersen

Frederik Lysgaard Christiansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 25.05.2022

## Direktion

**Anders Nørgaard Kjeldsen**

**Kasper Bjerg Pedersen**

**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 01.07.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

### 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 25.05.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Carøe Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34499

# 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

Selskabet har i året omlagt regnskabsår til 01.01 - 31.12 hvorfor regnskabet udgøres af 6 måneder.

Selskabets resultat udviser for perioden 01.07.2021 – 31.12.2021 et underskud på 770 t.kr sammenholdt med et overskud på 2.668 t.kr i regnskabsåret 2020/21. Resultatet er betydeligt påvirket af særlige personmæssige forhold.

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er derfor omfattet af bestemmelserne i selskabsloven om kapitaltab. Ledelsen forventer at kapitalen reetableres ved egen indtjening.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at selskabet realiserer positiv indtjening i kommende periode. Selskabet har i 1. kvartal 2022 realiseret et resultat på over 500 t.kr. før skat og forventer et resultat på ca. 1 mio. kr. for regnskabsåret 2022.

På dette grundlag er årsrapporten for 2021 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>601.371</b>	<b>6.674.633</b>
Personaleomkostninger	2	(1.328.349)	(3.161.154)
Af- og nedskrivninger	3	(11.714)	(104.523)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(738.692)</b>	<b>3.408.956</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	36.865
Andre finansielle omkostninger		(9.268)	(23.611)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(747.960)</b>	<b>3.422.210</b>
Skat af årets resultat	4	(22.000)	(753.803)
<b>Årets resultat</b>		<b>(769.960)</b>	<b>2.668.407</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.696.001
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	1.050.000
Overført resultat		(769.960)	(77.594)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(769.960)</b>	<b>2.668.407</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020/21 kr.
Goodwill		22.209	32.460
<b>Immaterielle aktiver</b>	5	<b>22.209</b>	<b>32.460</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.023	10.486
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>9.023</b>	<b>10.486</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		143.030	143.030
Deposita		36.000	36.000
<b>Finansielle aktiver</b>	7	<b>179.030</b>	<b>179.030</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>210.262</b>	<b>221.976</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		64.000	145.475
Udskudt skat		0	22.000
Andre tilgodehavender		130.072	203.385
Periodeafgrænsningsposter		52.955	17.714
<b>Tilgodehavender</b>		<b>247.027</b>	<b>388.574</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>458.231</b>	<b>3.679.896</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>705.258</b>	<b>4.068.470</b>
<b>Aktiver</b>		<b>915.520</b>	<b>4.290.446</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(669.960)	100.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.696.001
<b>Egenkapital</b>		<b>(619.960)</b>	<b>1.846.001</b>
Skyldig skat		0	760.483
Anden gæld		119.169	177.540
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>119.169</b>	<b>938.023</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		123.457	144.622
Leverandører af varer og tjenesteydelser		171.849	238.874
Gæld til associerede virksomheder		0	16.677
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		17	17
Skyldig skat		460.819	0
Anden gæld		660.169	1.106.232
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.416.311</b>	<b>1.506.422</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.535.480</b>	<b>2.444.445</b>
<b>Passiver</b>		<b>915.520</b>	<b>4.290.446</b>
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	100.000	1.696.001	1.846.001
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.696.001)	(1.696.001)
Årets resultat	0	(769.960)	0	(769.960)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(669.960)</b>	<b>0</b>	<b>(619.960)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at selskabet realiserer positiv indtjening i kommende periode. Selskabet har i 1. kvartal 2022 realiseret et resultat på over 500 t.kr. før skat og forventer et resultat på ca. 1 mio. kr. for regnskabsåret 2022.

På dette grundlag er årsrapporten for 2021 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	1.099.763	2.784.123
Pensioner	161.593	259.962
Andre omkostninger til social sikring	14.804	37.909
Andre personaleomkostninger	52.189	79.160
	<b>1.328.349</b>	<b>3.161.154</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>5</b>	<b>5</b>

## 3 Af- og nedskrivninger

	<b>2021</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på immaterielle aktiver	10.251	20.502
Afskrivninger på materielle aktiver	1.463	84.021
	<b>11.714</b>	<b>104.523</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2021</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	760.803
Ændring af udskudt skat	22.000	(7.000)
	<b>22.000</b>	<b>753.803</b>

## 5 Immaterielle aktiver

	<b>Goodwill kr.</b>
Kostpris primo	143.512
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>143.512</b>
Af- og nedskrivninger primo	(111.052)
Årets afskrivninger	(10.251)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(121.303)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.209</b>

## 6 Materielle aktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
Kostpris primo	400.635	102.305
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>400.635</b>	<b>102.305</b>
Af- og nedskrivninger primo	(390.149)	(102.305)
Årets afskrivninger	(1.463)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(391.612)</b>	<b>(102.305)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.023</b>	<b>0</b>

## 7 Finansielle aktiver

	<b>Andre værdipapirer og kapital- andele kr.</b>	<b>Deposita kr.</b>
Kostpris primo	52.244	36.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>52.244</b>	<b>36.000</b>
Opskrivninger primo	90.786	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>90.786</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>143.030</b>	<b>36.000</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>
Anden gæld	119.169
	<b>119.169</b>

**9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser**

	<b>2021</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>84.000</b>	<b>84.000</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

Der er i året sket omlægning af regnskabsår, hvorfor regnskabsåret er omlagt til 01.01 - 31.12. Sammenligningstallene er derfor ikke fuldt sammenlignelige, da indeværende regnskab kun indeholder 6 måneder.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv 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 lokale omkostninger, 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

### 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.

**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 aktiver**

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 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.

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.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.