

Lokalbolig Birkerød ApS

Hovedgaden 14 C

3460 Birkerød

CVR-nr. 38003178

Årsrapport 12.09.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.12.2017

Dirigent

Navn: Anders Nørgaard Kjeldsen

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 Birkerød ApS
Hovedgaden 14 C
3460 Birkerød

CVR-nr.: 38003178

Stiftet: 12.09.2016

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 12.09.2016 - 30.06.2017

Direktion

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 12.09.2016 - 30.06.2017 for Lokalbolig Birkerød ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 12.09.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 13.12.2017

Direktion

Anders Nørgaard Kjeldsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lokalbolig Birkerød ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Birkerød ApS for regnskabsåret 12.09.2016 - 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 12.09.2016 - 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 13.12.2017

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 601 t.kr.

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

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 regnskabsaflæggelsen 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		1.671.614
Personaleomkostninger	2	(2.154.627)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(158.545)</u>
Driftsresultat		(641.558)
Nedskrivning af finansielle aktiver		(9.558)
Andre finansielle omkostninger		<u>(102.493)</u>
Resultat før skat		(753.609)
Skat af årets resultat	4	<u>153.000</u>
Årets resultat		<u>(600.609)</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>(600.609)</u>
		<u>(600.609)</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Goodwill		883.708
Immaterielle anlægsaktiver	5	<u>883.708</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		297.500
Materielle anlægsaktiver	6	<u>297.500</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		114.880
Deposita		62.057
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>176.937</u>
Anlægsaktiver		<u>1.358.145</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		187.626
Udskudt skat		153.000
Andre tilgodehavender		1.802.027
Tilgodehavender		<u>2.142.653</u>
Likvide beholdninger		<u>26.089</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.168.742</u>
Aktiver		<u>3.526.887</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(600.609)</u>
Egenkapital		<u>(550.609)</u>
Bankgæld		1.369.613
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		<u>368.974</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>1.738.587</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	336.000
Bankgæld		671.971
Modtagne forudbetalinger fra kunder		547.094
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.579
Gæld til tilknyttede virksomheder		125.900
Anden gæld		<u>544.365</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.338.909</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.077.496</u>
Passiver		<u>3.526.887</u>
Going concern	1	
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9	
Eventualforpligtelser	10	

Egenkapitalopgørelse for 2016/2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	(600.609)	(600.609)
Egenkapital ultimo	50.000	(600.609)	(550.609)

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 regnskabsaflæggelsen 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	1.950.059
Andre omkostninger til social sikring	133.674
Andre personaleomkostninger	70.894
	2.154.627
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	10

	2016/2017
	kr.
3. Af- og nedskrivninger	
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	106.045
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	52.500
	158.545

	2016/2017
	kr.
4. Skat af årets resultat	
Ændring af udskudt skat	(153.000)
	(153.000)

Noter

	Goodwill kr.
5. Immaterielle anlægsaktiver	
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	1.979.505
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	<u>(989.752)</u>
Kostpris ultimo	<u>989.753</u>
Årets afskrivninger	<u>(106.045)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(106.045)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>883.708</u>
	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	700.000
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	<u>(350.000)</u>
Kostpris ultimo	<u>350.000</u>
Årets afskrivninger	<u>(52.500)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(52.500)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>297.500</u>

Noter

	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Tilgange	124.438	62.057
Kostpris ultimo	124.438	62.057
Årets nedskrivninger	(9.558)	0
Nedskrivninger ultimo	(9.558)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	114.880	62.057
	Forfald inden for 12 måneder 2016/2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/2017 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser		
Bankgæld	253.000	1.369.613
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	83.000	368.974
	336.000	1.738.587
		2016/2017 kr.
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt		107.000

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ANK 2016 Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med ANK 2016 Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 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
---	------

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.