

## **Lokalbolig Birkerød ApS**

Hovedgaden 14 C

3460 Birkerød

CVR-nr. 38003178

## **Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.12.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Anders Nørgaard Kjeldsen

## 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 Birkerød ApS  
Hovedgaden 14 C  
3460 Birkerød

CVR-nr.: 38003178

Stiftet: 12.09.2016

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Anders Nørgaard Kjeldsen  
Morten Ulrik Vallenhof Nielsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Lokalbolig Birkerød 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.

Birkerød, den 04.12.2018

### Direktion

Anders Nørgaard Kjeldsen

Morten Ulrik Vallenhof Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Lokalbolig Birkerød ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Birkerød 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 04.12.2018

## 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 underskud på 472 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 og derfor skaber grundlag for positiv fremtidig indtjening.

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 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 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.

Selskabet har ved udgangen af november måned realiseret et overskud på ca. 100 t.kr. før skat. Derudover har ejerkredsen indskudt samlet 500 t.kr. efter regnskabsårets udløb til nedbringelse af ekstern finansiering.

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 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 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>939.627</b>	<b>1.671.615</b>
Personaleomkostninger	2	(1.287.754)	(2.154.627)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(211.393)</u>	<u>(158.545)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(559.520)</b>	<b>(641.557)</b>
Andre finansielle indtægter		51.713	0
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(9.558)
Andre finansielle omkostninger		<u>(95.018)</u>	<u>(102.494)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(602.825)</b>	<b>(753.609)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>131.000</u>	<u>153.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(471.825)</u></b>	<b><u>(600.609)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(471.825)</u>	<u>(600.609)</u>
		<b><u>(471.825)</u></b>	<b><u>(600.609)</u></b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Goodwill		742.315	883.708
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>742.315</b>	<b>883.708</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		227.500	297.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>227.500</b>	<b>297.500</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		166.593	114.880
Deposita		65.428	62.057
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>232.021</b>	<b>176.937</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.201.836</b>	<b>1.358.145</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.750	187.626
Udskudt skat		284.000	153.000
Andre tilgodehavender		50.000	1.802.027
Periodeafgrænsningsposter		20.086	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>362.836</b>	<b>2.142.653</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>34.094</b>	<b>26.089</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>396.930</b>	<b>2.168.742</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.598.766</b>	<b>3.526.887</b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.072.434)</u>	<u>(600.609)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(1.022.434)</u></b>	<b><u>(550.609)</u></b>
Bankgæld		1.192.594	1.369.613
Anden gæld		<u>227.937</u>	<u>368.975</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>1.420.531</u></b>	<b><u>1.738.588</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	380.000	336.000
Bankgæld		19.414	671.971
Modtagne forudbetalinger fra kunder		122.248	547.093
Leverandører af varer og tjenesteydelser		131.835	187.660
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	125.900
Anden gæld		<u>547.172</u>	<u>470.284</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.200.669</u></b>	<b><u>2.338.908</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.621.200</u></b>	<b><u>4.077.496</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.598.766</u></b>	<b><u>3.526.887</u></b>
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		

**Egenkapitaloppgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	(600.609)	(550.609)
Årets resultat	0	(471.825)	(471.825)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(1.072.434)</b>	<b>(1.022.434)</b>

## 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 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.

Selskabet har ved udgangen af november måned realiseret et overskud på ca. 100 t.kr. før skat. Derudover har ejerkredsen indskudt samlet 500 t.kr. efter regnskabsårets udløb til nedbringelse af ekstern finansiering.

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

	<b>2017/18</b>	<b>2016/2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.189.655	1.950.059
Pensioner	58.290	108.113
Andre omkostninger til social sikring	30.403	25.561
Andre personaleomkostninger	9.406	70.894
	<b>1.287.754</b>	<b>2.154.627</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>3</b>	<b>8</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	141.393	106.045
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	70.000	52.500
	<b>211.393</b>	<b>158.545</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2016/2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(131.000)	(153.000)
	<b>(131.000)</b>	<b>(153.000)</b>

## Noter

	<b>Goodwill</b>
	<b>kr.</b>
<b>5. Immaterielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	989.753
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>989.753</b>
Af- og nedskrivninger primo	(106.045)
Årets afskrivninger	(141.393)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(247.438)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>742.315</b>
	<b>Andre</b>
	<b>anlæg,</b>
	<b>drifts-</b>
	<b>materiel og</b>
	<b>inventar</b>
	<b>kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	350.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>350.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(52.500)
Årets afskrivninger	(70.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(122.500)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>227.500</b>

## Noter

	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>	<b>Deposita kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	124.438	62.057
Tilgange	0	3.371
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>124.438</b>	<b>65.428</b>
Årets opskrivninger	42.155	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>42.155</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(9.558)	0
Årets nedskrivninger	9.558	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>166.593</b>	<b>65.428</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Bankgæld	253.000	253.000	1.192.594
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	127.000	83.000	0
Anden gæld	0	0	227.937
	<b>380.000</b>	<b>336.000</b>	<b>1.420.531</b>

	<b>2017/18 kr.</b>	<b>2016/2017 kr.</b>
<b>9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>97.000</b>	<b>107.000</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 sammenligningstallene omfatter 9 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.

#### 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 og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

#### Nedskrivning af finansielle aktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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
---	------

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 børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi.



## 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.