

# **Lokalbolig Søborg og Bagsværd ApS**

Søborg Hovedgade 14A, st. th., 2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 38 52 95 01

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2021.

---

Jesper Strøm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Lokalbolig Søborg og Bagsværd ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 15. februar 2021

### **Direktion**

Nicki Hjortshøj Albek

Jesper Strøm Petersen

Steen Haubjerg Johansen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i Lokalbolig Søborg og Bagsværd ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Søborg og Bagsværd ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 15. februar 2021

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Lokalbolig Søborg og Bagsværd ApS Søborg Hovedgade 14A, st. th. 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 38 52 95 01
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Nicki Hjortshøj Albek Jesper Strøm Petersen Steen Haubjerg Johansen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.120.283</b>	<b>3.359.275</b>
2 Personaleomkostninger	-2.239.909	-2.038.845
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-373.208	-356.931
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.507.166</b>	<b>963.499</b>
Andre finansielle indtægter	5.132	92.515
Øvrige finansielle omkostninger	-43.047	-24.434
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.469.251</b>	<b>1.031.580</b>
Skat af årets resultat	-528.032	-227.431
<b>Årets resultat</b>	<b>1.941.219</b>	<b>804.149</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.950.000	800.000
Overføres til overført resultat	0	4.149
Disponeret fra overført resultat	-8.781	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.941.219</b>	<b>804.149</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Goodwill	696.428	910.714
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>696.428</u>	<u>910.714</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	227.783	331.101
Indretning af lejede lokaler	62.088	68.688
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>289.871</u>	<u>399.789</u>
Deposita	25.000	25.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.011.299</u></b>	<b><u>1.335.503</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	79.090	59.397
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	315.408	201.556
Tilgodehavende selskabsskat	0	53.504
Andre tilgodehavender	0	9.809
Periodeafgrænsningsposter	11.885	0
Tilgodehavender i alt	<u>406.383</u>	<u>324.266</u>
Likvide beholdninger	3.406.510	1.200.105
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.812.893</u></b>	<b><u>1.524.371</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.824.192</u></b>	<b><u>2.859.874</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	9.997	18.778
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.950.000	800.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.009.997</b>	<b>868.778</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	12.440	23.936
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>12.440</b>	<b>23.936</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	282.193	106.459
Leverandører af varer og tjenesteydelser	387.974	114.672
Gæld til associerede virksomheder	871.193	1.151.713
Selskabsskat	16.528	0
Anden gæld	1.243.867	594.316
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.801.755	1.967.160
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.801.755</b>	<b>1.967.160</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.824.192</b>	<b>2.859.874</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

3 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	18.778	800.000	868.778
Udloddet udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-8.781	1.950.000	1.941.219
	<b>50.000</b>	<b>9.997</b>	<b>1.950.000</b>	<b>2.009.997</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af ejendomsmæglerbutik og salg af boliger.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.144.916	1.935.556
Pensioner	62.496	75.496
Andre omkostninger til social sikring	16.472	12.496
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>16.025</u>	<u>15.297</u>
	<b><u>2.239.909</u></b>	<b><u>2.038.845</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>5</u>	 <u>4</u>

### 3. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 25 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 57 måneder og en samlet restleasingydelse på 120 t.kr.

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med en årlig leje på 300 t.kr. Denne kan tidligst opsiges pr. 01. februar 2022, hvorefter der er 6 måneders opsigelsesvarsel.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lokalbolig Søborg og Bagsværd ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af mer værdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder kompensation som følge af Covid-19.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 7 år.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Indretning af lejede lokaler	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.