

LokalBolig Valby / Sydhavn ApS

Valby Langgade 142, 2500 Valby

CVR-nr. 39 01 94 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2020.

Nicolai Maare Bai
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for LokalBolig Valby / Sydhavn ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 17. maj 2020

Direktion

Nicolai Maare Bai

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i LokalBolig Valby / Sydhavn ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LokalBolig Valby / Sydhavn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 17. maj 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	LokalBolig Valby / Sydhavn ApS Valby Langgade 142 2500 Valby
	CVR-nr.: 39 01 94 18
	Stiftet: 11. oktober 2017
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nicolai Maare Bai
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Associerede virksomheder	Olwa af 23.05.74 ApS, København Ø BJHH Holding ApS, København Ø J. Lehmann Holding ApS, København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af ejendomsmæglerbutik og salg af boliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på -681 t.kr. mod et underskud på -216 t.kr. sidste år, hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Selskabet har oplevet nedgang i aktiviteten og arbejder på at tilpasse omkostninger således der skabes en positiv indtjening. Det er ledelsens vurdering at de nuværende finansielle beredskab er tilstrækkeligt, men såfremt der skulle blive behov vil ejerne medvirke til at sikre tilstrækkelig likviditet til selskabet kan afregne sine forpligtelser i takt med de forfalder til betaling.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2019 - 31/12 2019	11/10 2017 - 31/12 2018
Bruttofortjeneste	2.946.614	4.196.812
1 Personaleomkostninger	-3.132.323	-3.922.991
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-434.960	-502.357
Driftsresultat	-620.669	-228.536
Øvrige finansielle omkostninger	-8.773	-39.483
Resultat før skat	-629.442	-268.019
Skat af årets resultat	-51.980	51.980
Årets resultat	-681.422	-216.039
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-681.422	-216.039
Disponeret i alt	-681.422	-216.039

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
Goodwill	3.019.750	3.405.250
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>3.019.750</u>	<u>3.405.250</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	145.233	194.693
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>145.233</u>	<u>194.693</u>
Deposita	261.315	261.315
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>261.315</u>	<u>261.315</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.426.298</u>	<u>3.861.258</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	481.287	317.684
Udskudte skatteaktiver	0	51.980
Periodeafgrænsningsposter	0	53.850
Tilgodehavender i alt	<u>481.287</u>	<u>423.514</u>
Likvide beholdninger	0	578.874
Omsætningsaktiver i alt	<u>481.287</u>	<u>1.002.388</u>
Aktiver i alt	<u>3.907.585</u>	<u>4.863.646</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-897.461	-216.039
Egenkapital i alt	-847.461	-166.039
 Gældsforpligtelser		
2 Anden gæld	19.829	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.829	0
Gæld til pengeinstitutter	156.500	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	476.041	193.740
Gæld til associerede virksomheder	3.403.861	4.008.736
Anden gæld	698.815	827.209
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.735.217	5.029.685
Gældsforpligtelser i alt	4.755.046	5.029.685
 Passiver i alt	3.907.585	4.863.646

3 Eventualposter

Noter

	1/1 2019 - 31/12 2019	11/10 2017 - 31/12 2018
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	2.997.020	3.816.702
Pensioner	77.956	55.232
Andre omkostninger til social sikring	24.708	30.388
Personalemkostninger i øvrigt	32.639	20.669
	3.132.323	3.922.991
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	8

2. Anden gæld

Der er ingen gæld der forfalder efter 5 år.

3. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en årlig leasingydelse på 26 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 10 måneder og en samlet restleasingydelse på 22 t.kr.

Lejeforpligtelser:

Selskabet har 2 lejemål med henholdsvis 3 måneders opsigelse og 6 måneders opsigelse til d. 1. i måneden. Den årlige leje udgør 710 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LokalBolig Valby / Sydhavn ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, bil og 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningern. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 10 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.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Leasingkontrakter

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.