

---

# ***Lokalbolig Svendborg ApS***

Møllegade 57 A, 5700 Svendborg

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 39 43 43 93

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/5 21

Martin Erik Lehrmann  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Lokalbolig Svendborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 11. maj 2021

## Direktion

Martin Erik Lehrmann  
direktør

Søren Lundsgaard Gehrs  
direktør

Torsten Jæger Gram  
direktør

## Bestyrelse

Søren Lundsgaard Gehrs  
formand

Torsten Jæger Gram

Martin Erik Lehrmann

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Lokalbolig Svendborg ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Svendborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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. 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Odense, den 11. maj 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne33722

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Lokalbolig Svendborg ApS Møllegade 57 A 5700 Svendborg  CVR-nr.: 39 43 43 93 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Svendborg
<b>Bestyrelse</b>	Søren Lundsgaard Gehrs, formand Torsten Jæger Gram Martin Erik Lehrmann
<b>Direktion</b>	Martin Erik Lehrmann Søren Lundsgaard Gehrs Torsten Jæger Gram
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.235.185</b>	<b>2.165.578</b>
Personaleomkostninger	2	-1.372.814	-1.893.697
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-253.008	-239.179
Andre driftsomkostninger		-80.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-470.637</b>	<b>32.702</b>
Finansielle indtægter		76.637	303
Finansielle omkostninger		-21.735	-31.363
<b>Resultat før skat</b>		<b>-415.735</b>	<b>1.642</b>
Skat af årets resultat	3	87.881	-5.863
<b>Årets resultat</b>		<b>-327.854</b>	<b>-4.221</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-327.854	-4.221
		<b>-327.854</b>	<b>-4.221</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Goodwill		400.000	600.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>400.000</b>	<b>600.000</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		264.423	310.703
Indretning af lejede lokaler		71.805	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>336.228</b>	<b>310.703</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	33.528
Deposita		46.950	29.023
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>46.950</b>	<b>62.551</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>783.178</b>	<b>973.254</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.593	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	375.393
Andre tilgodehavender		350.856	1.628
Periodeafgrænsningsposter		13.329	34.246
<b>Tilgodehavender</b>		<b>390.778</b>	<b>411.267</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>484.031</b>	<b>401.397</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>874.809</b>	<b>812.664</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.657.987</b>	<b>1.785.918</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		150.000	50.000
Overført resultat		119.444	247.297
<b>Egenkapital</b>		<b>269.444</b>	<b>297.297</b>
Hensættelse til udskudt skat		47.495	148.168
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>47.495</b>	<b>148.168</b>
Anden gæld		34.438	456.184
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>34.438</b>	<b>456.184</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	87.965
Leverandører af varer og tjenesteydelser		213.868	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		42.807	15.700
Selskabsskat		12.792	146.828
Anden gæld	6	910.280	588.903
Periodeafgrænsningsposter		126.863	44.873
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.306.610</b>	<b>884.269</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.341.048</b>	<b>1.340.453</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.657.987</b>	<b>1.785.918</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	247.298	297.298
Kontant kapitalforhøjelse	100.000	200.000	300.000
Årets resultat	0	-327.854	-327.854
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>150.000</b>	<b>119.444</b>	<b>269.444</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med formidling af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

	2020 DKK	2019 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.164.707	1.771.185
Pensioner	109.911	0
Andre omkostninger til social sikring	26.493	27.208
Andre personaleomkostninger	71.703	95.304
	<b>1.372.814</b>	<b>1.893.697</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	12.792	40.282
Årets udskudte skat	-100.673	-34.419
	<b>-87.881</b>	<b>5.863</b>

## 4 Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill DKK
Kostpris 1. januar	1.000.000
Kostpris 31. december	1.000.000
Overførsler i årets løb	0
Opskrivninger 31. december	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	400.000
Årets afskrivninger	200.000
Ned- og afskrivninger 31. december	600.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>400.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	101.494	0
Tilgang i årets løb	228.584	91.949
Kostpris 31. december	330.078	91.949
Opskrivninger 1. januar	0	0
Opskrivninger 31. december	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	32.791	0
Årets afskrivninger	32.864	20.144
Ned- og afskrivninger 31. december	65.655	20.144
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>264.423</b>	<b>71.805</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020 DKK	2019 DKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	34.438	456.184
Langfristet del	34.438	456.184
Inden for 1 år	0	150.000
Øvrig kortfristet gæld	910.280	438.903
Kortfristet del	910.280	588.903
	<b>944.718</b>	<b>1.045.087</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

## **Noter til årsregnskabet**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser udover almindelige opsigelsesvarsler på lejemål.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokalbolig Svendborg ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter Huslejedeposita og Kapitalandele i Lokalbolig A/S.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.