
Lokalbolig Svendborg ApS

Møllergade 57A, 5700 Svendborg

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 39 43 43 93

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 1/4 2022

Martin Erik Lehrmann
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	5
Balance 31. december 2021	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. april 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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

Odense, den 1. april 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne33722

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lokalbolig Svendborg ApS Møllergade 57A 5700 Svendborg CVR-nr: 39 43 43 93 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 20. marts 2018 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Svendborg
Bestyrelse	Søren Lundsgaard Gehrs, formand Torsten Jæger Gram Martin Erik Lehrmann
Direktion	Martin Erik Lehrmann Søren Lundsgaard Gehrs Torsten Jæger Gram
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		2.057.562	1.235.185
Personaleomkostninger	2	-1.707.898	-1.372.814
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-273.116	-253.008
Andre driftsomkostninger		-44.594	-80.000
Resultat før finansielle poster		31.954	-470.637
Finansielle indtægter		7.732	76.637
Finansielle omkostninger		-13.236	-21.735
Resultat før skat		26.450	-415.735
Skat af årets resultat	3	-7.488	87.881
Årets resultat		18.962	-327.854

Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	18.962	-327.854
	18.962	-327.854

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Goodwill		200.000	400.000
Immaterielle anlægsaktiver	4	200.000	400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		106.144	264.423
Indretning af lejede lokaler		35.349	71.805
Materielle anlægsaktiver	5	141.493	336.228
Deposita		46.950	46.950
Finansielle anlægsaktiver		46.950	46.950
Anlægsaktiver		388.443	783.178
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.992	26.593
Andre tilgodehavender		281.251	350.856
Periodeafgrænsningsposter		1.764	13.329
Tilgodehavender		315.007	390.778
Likvide beholdninger		1.785.718	484.031
Omsætningsaktiver		2.100.725	874.809
Aktiver		2.489.168	1.657.987

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		138.406	119.444
Egenkapital		288.406	269.444
Hensættelse til udskudt skat		38.417	47.495
Hensatte forpligtelser		38.417	47.495
Anden gæld		0	34.438
Langfristede gældsforpligtelser		0	34.438
Modtagne forudbetalinger fra kunder		737.434	165.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		269.113	22.168
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		43.877	42.807
Selskabsskat		16.566	12.792
Anden gæld		1.054.335	936.980
Periodeafgrænsningsposter		41.020	126.863
Kortfristede gældsforpligtelser		2.162.345	1.306.610
Gældsforpligtelser		2.162.345	1.341.048
Passiver		2.489.168	1.657.987
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	150.000	119.444	269.444
Årets resultat	0	18.962	18.962
Egenkapital 31. december	150.000	138.406	288.406

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.453.399	1.164.707
Pensioner	135.766	109.911
Andre omkostninger til social sikring	27.121	26.493
Andre personaleomkostninger	91.612	71.703
	<u>1.707.898</u>	<u>1.372.814</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	16.566	12.792
Årets udskudte skat	-9.078	-100.673
	<u>7.488</u>	<u>-87.881</u>

4. Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	1.000.000
Kostpris 31. december	<u>1.000.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	600.000
Årets afskrivninger	200.000
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>800.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>200.000</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	330.078	91.949
Tilgang i årets løb	56.223	0
Afgang i årets løb	-179.500	0
Kostpris 31. december	<u>206.801</u>	<u>91.949</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	65.655	20.144
Årets afskrivninger	36.660	36.456
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-1.658	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>100.657</u>	<u>56.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>106.144</u>	<u>35.349</u>

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser udover almindelige opsigelsesvarsler på lejemål.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokalbolig Svendborg ApS for 2021 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.

Årsregnskabet for 2021 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Serviceydelser 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.

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

Noter til årsregnskabet

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.

Balance

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

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

Noter til årsregnskabet

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 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.

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 acontoskatter. 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.

Periodeafgrænsningsposter

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