



## Lokalmægleren ApS

Bagsværd Hovedgade 81, 2880 Bagsværd

**CVR-nr. 39 54 79 10**


**Årsrapport for perioden**

**1. juli 2022 til 30. juni 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2023

---

Peter Thomasen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

6

Balance 30. juni

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Lokalmægleren ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 5. december 2023

### Direktion

Peter Thomasen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i Lokalmægleren ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalmægleren ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## 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.

### 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 5. december 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Helle Brandt Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34481

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Lokalmægleren ApS Bagsværd Hovedgade 81 2880 Bagsværd CVR-nr.: 39 54 79 10 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Stiftet: 7. maj 2018 Hjemsted: Gladsaxe
Direktion	Peter Thomasen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed med ejendomsmægler og udlejning i Danmark.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 82.261, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 215.013.

Selskabet overtog Lokalmægleren på Bagsværd Hovedgade 81, 1. marts 2023, hvorfor der reelt kun er aktivitet for 4 måneder i 2022/23 årsregnskabet.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>737.238</b>	<b>100.123</b>
Personaleomkostninger	1	-429.812	-6.333
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-83.768	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>223.658</b>	<b>93.790</b>
Finansielle omkostninger	2	-118.170	-2.323
<b>Resultat før skat</b>		<b>105.488</b>	<b>91.467</b>
Skat af årets resultat	3	-23.227	-20.582
<b>Årets resultat</b>		<b>82.261</b>	<b>70.885</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		82.261	70.885
		<b>82.261</b>	<b>70.885</b>



## Balance 30. juni

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Andelsbeviser		6.967.736	0
Goodwill		1.126.359	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.094.095</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	229.167	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>229.167</b>	<b>0</b>
Deposita		62.823	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>62.823</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.386.085</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		142.821	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	184.697
Andre tilgodehavender		21.793	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>164.614</b>	<b>184.697</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.748</b>	<b>182</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>181.362</b>	<b>184.879</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.567.447</b>	<b>184.879</b>

## Balance 30. juni

Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	165.013	82.752
<b>Egenkapital</b>	<b>215.013</b>	<b>132.752</b>
Hensættelse til udskudt skat	23.227	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>23.227</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	105.963	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.469.584	0
Selskabsskat	8.360	8.360
Anden gæld	1.745.300	43.767
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.329.207</b>	<b>52.127</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.329.207</b>	<b>52.127</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.567.447</b>	<b>184.879</b>
Eventualforpligtelser	6	

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	50.000	82.752	132.752
Årets resultat	0	82.261	82.261
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>165.013</b>	<b>215.013</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	421.800	5.194
Andre omkostninger til social sikring	1.704	0
Andre personaleomkostninger	6.308	1.139
	<b>429.812</b>	<b>6.333</b>
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	92.037	0
Andre finansielle omkostninger	26.133	2.323
	<b>118.170</b>	<b>2.323</b>
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	8.360
Regulering af udskudt skat tidligere år	23.227	12.222
	<b>23.227</b>	<b>20.582</b>
	<hr/>	<hr/>
	<hr/>	<hr/>

## Noter

### 4 Immaterielle anlægsaktiver

	Andelsbeviser kr.	Goodwill kr.
Kostpris 1. juli	0	0
Tilgang i årets løb	6.981.699	1.175.331
Kostpris 30. juni	6.981.699	1.175.331
Af- og nedskrivninger 1. juli	0	0
Årets afskrivninger	13.963	48.972
Af- og nedskrivninger 30. juni	13.963	48.972
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>6.967.736</b>	<b>1.126.359</b>

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. juli	0
Tilgang i årets løb	250.000
Kostpris 30. juni	250.000
Af- og nedskrivninger 1. juli	0
Årets afskrivninger	20.833
Af- og nedskrivninger 30. juni	20.833
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>229.167</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Evercare Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokalmægleren ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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*

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Goodwill afskrives over 10 år, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

### *Andelsbevis*

Andelsbeviser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Andelsbeviset afskrives over 50 år, som følge af at rettigheden knytter sig til en ejendom.

Scrapværdien udgør 80% af anskaffelsessummen svarende til kr. 5.585.359

### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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, 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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