

---

# ***Nybolig Hvidovre - Lars Lützhöft A/S***

Hvidovre Torv 1, 2650 Hvidovre

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 40 05 06 04

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/6 2019

Lars Holten Lützhöft  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Nybolig Hvidovre - Lars Lützhöft A/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 27. juni 2019

## Direktion

Lars Holten Lützhöft

## Bestyrelse

Trine Holten Lützhöft  
formand

Lars Holten Lützhöft

Anne-Louise Caroline Lützhöft

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nybolig Hvidovre - Lars Lützhöft A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nybolig Hvidovre - Lars Lützhöft A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 27. juni 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Ferass Hamade

statsautoriseret revisor

mne35441

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nybolig Hvidovre - Lars Lützhöft A/S Hvidovre Torv 1 2650 Hvidovre  CVR-nr.: 40 05 06 04 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. januar 2018 Hjemstedskommune: Hvidovre
<b>Bestyrelse</b>	Trine Holten Lützhöft, formand Lars Holten Lützhöft Anne-Louise Caroline Lützhöft
<b>Direktion</b>	Lars Holten Lützhöft
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på DKK 667.119, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 51.525.

## Kapitalberedskab

Selskabet har i året tab mere end halvdelen af selskabskapitalen og er derved omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabsloven § 119.

Ledelsen forventer at reetablere kapitalen ved den fremtidige drift.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.609.429</b>
Personaleomkostninger	2	-6.195.515
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-255.306
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-841.392</b>
Finansielle omkostninger	4	-20.143
<b>Resultat før skat</b>		<b>-861.535</b>
Skat af årets resultat	5	194.416
<b>Årets resultat</b>		<b>-667.119</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-667.119
	<b>-667.119</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK
Goodwill		886.493
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>886.493</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		205.156
Indretning af lejede lokaler		219.410
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>424.566</b>
Deposita		6.250
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>6.250</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.317.309</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		196.748
Andre tilgodehavender		123.123
Udskudt skatteaktiv		179.041
Periodeafgrænsningsposter		64.807
<b>Tilgodehavender</b>		<b>563.719</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.820</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>574.539</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.891.848</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK
Selskabskapital		500.000
Overført resultat		-551.525
<b>Egenkapital</b>		<b>-51.525</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		642.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser		469.289
Gæld til tilknyttede virksomheder		309.805
Anden gæld		521.946
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.943.373</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.943.373</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.891.848</b>
Kapitalberedskab	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8	
Anvendt regnskabspraksis	9	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	0	0	0
Indskud ved ophørsspaltning	500.000	115.594	615.594
Årets resultat	0	-667.119	-667.119
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>-551.525</b>	<b>-51.525</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Kapitalberedskab

Årsregnskabet for Nybolig Hvidovre - Lars Lüfzhöft A/S er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Som følge af selskabets underskud i stiftelsesåret er det nødvendigt, at selskabet til stadighed har tilstrækkeligt likviditetsberedskab. Selskabets ledelse vurderer det sandsynligt, at resultaterne for de kommende år vil være positive, og vurderer på denne baggrund, at selskabet kan skabe et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for, at finansiere driften i mindst 12 måneder frem.

Endvidere har selskabet modtaget en tilbagetrædelseserklæring fra moderselskabet på DKK 309.805, samt en støtteerklæring fra ledelsen. Som følge heraf aflægges årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

	2018 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	5.515.272
Pensioner	41.858
Andre omkostninger til social sikring	112.079
Andre personaleomkostninger	526.306
	<b>6.195.515</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>9</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>	
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	147.749
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	107.557
	<b>255.306</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	9.805
Andre finansielle omkostninger	10.338
	<b>20.143</b>

# Noter til årsregnskabet

	2018	
	DKK	
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat		0
Årets udskudte skat		-194.416
		<b>-194.416</b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	0	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	85.926	81.522
Tilgang i årets løb	159.400	205.275
Kostpris 31. december	245.326	286.797
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	40.170	67.387
Ned- og afskrivninger 31. december	40.170	67.387
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>205.156</b>	<b>219.410</b>
<b>7 Finansielle anlægsaktiver</b>		
		Deposita
		DKK
Kostpris 1. januar		0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg		6.250
Kostpris 31. december		6.250
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>6.250</b>

# Noter til årsregnskabet

2018

DKK

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år

183.875

**183.875**

Anvisningsforpligtelse vedrørende indgået leasingaftale. Forventede restværdier ved kontrakternes udløb

385.875

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lützhöft Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabets er stiftet 1. januar 2018 ved ophørsspaltning af Nybolig Enemærke & Lützhöft CVR: 37 14 25 65.

Selskabets hæfter derfor solidarisk med de øvrige modtagne selskaber for de forpligtelser, som var til stede ved spaltningen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nybolig Hvidovre - Lars Lützhöft A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet er stiftet den 1. januar 2018. Regnskabet indeholder derfor ingen sammenligningstal.

Årsregnskab for 2018 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.

### Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved formidling af boligsalg og provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug 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.

#### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 med dets moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

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.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 forsikringspræmier, abonnementer og leasingydelse.

### 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

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