

# LokalBolig Odense City ApS

Læssøgade 15 st, 5000 Odense C  
CVR-nr. 43 26 16 57

## Årsrapport for regnskabsåret 11.05.22 - 31.12.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.03.23

Martin Erik Lehmann  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 19 |

---

---

**Selskabet**

---

LokalBolig Odense City ApS  
Læssøegade 15 st  
5000 Odense C

Hjemsted: Odense  
CVR-nr.: 43 26 16 57  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Martin Erik Lehrmann

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 11.05.22 - 31.12.22 for LokalBolig Odense City ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11.05.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 27. marts 2023

**Direktionen**

Martin Erik Lehrmann

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i LokalBolig Odense City ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LokalBolig Odense City ApS for regnskabsåret 11.05.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 27. marts 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33725

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive ejendomsmæglervirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 11.05.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -525.025. Balancen viser en egenkapital på DKK 264.975.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

|   | 11.05.22 | 31.12.22        |
|---|----------|-----------------|
| Note  | DKK      |                 |
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |          | <b>619.644</b>  |
| 1 Personalemkostninger  |          | -1.158.109      |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>                         |          | <b>-538.465</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |          | -100.264        |
| Andre driftsomkostninger  |          | -9.517          |
| <b>Resultat af primær drift</b>                                   |          | <b>-648.246</b> |
| 2 Finansielle omkostninger  |          | -16.083         |
| <b>Resultat før skat</b>  |          | <b>-664.329</b> |
| 3 Skat af årets resultat  |          | 139.304         |
| <b>Årets resultat</b>   |          | <b>-525.025</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |          |                 |
| Overført resultat   |          | -525.025        |
| <b>I alt</b>  |          | <b>-525.025</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.22       |
|----------------|--|----------------|
|                |  | DKK            |
| Note           |  |                |
|                | Goodwill                                     | 21.250         |
| 4              | <b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>      | <b>21.250</b>  |
|                | Indretning af lejede lokaler                 | 121.196        |
|                | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 63.094         |
| 5              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>184.290</b> |
| 6              | Deposita                                     | 90.000         |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>90.000</b>  |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>295.540</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 72.893         |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 409            |
|                | Udskudt skatteaktiv                          | 139.304        |
|                | Andre tilgodehavender                        | 2.205          |
|                | Periodeafgrænsningsposter                    | 62.073         |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>276.884</b> |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>274.637</b> |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>551.521</b> |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>847.061</b> |



| <b>PASSIVER</b>                              |  | 31.12.22       |
|--|--|----------------|
|  |  | DKK            |
| Note   |  |                |
| Selskabskapital                              |  | 40.000         |
| Overført resultat                            |  | 224.975        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |  | <b>264.975</b> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder          |  | 81.650         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |  | 102.334        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            |  | 269.997        |
| Anden gæld                                   |  | 128.105        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |  | <b>582.086</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |  | <b>582.086</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                        |  | <b>847.061</b> |

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 11.05.22 - 31.12.22 |                 |                   |                   |
| Indskudskapital i forbindelse med stiftelse  | 40.000          | 0                 | 40.000            |
| Koncerntilskud                               | 0               | 750.000           | 750.000           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -525.025          | -525.025          |
| Saldo pr. 31.12.22                           | 40.000          | 224.975           | 264.975           |

---

11.05.22  
31.12.22  
DKK

---

**1. Personaleomkostninger**

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Lønninger                             | 933.641   |
| Pensioner                             | 112.867   |
| Andre omkostninger til social sikring | 22.363    |
| Andre personaleomkostninger           | 89.238    |
| <hr/>                                 |           |
| I alt                                 | 1.158.109 |

---

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året 4

---

**2. Finansielle omkostninger**

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 16.083 |
| <hr/>                      |        |
| I alt                      | 16.083 |

---

**3. Skat af årets resultat**

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Årets regulering af udskudt skat | -139.304 |
| <hr/>                            |          |
| I alt                            | -139.304 |

---

**4. Immaterielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Goodwill |
|------------------------------------|----------|
| Tilgang i året                     | 25.000   |
| Kostpris pr. 31.12.22              | 25.000   |
| Afskrivninger i året               | -3.750   |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22 | -3.750   |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 21.250   |

**5. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK   | Indretning af lejede lokaler | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|------------------------------|---|
| Tilgang i året  | 167.852                      | 360.802                                 |
| Afgang i året   | 0                            | -247.850                                |
| Kostpris pr. 31.12.22                                       | 167.852                      | 112.952                                 |
| Afskrivninger i året  | -46.656                      | -49.858                                 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0                            | 2.500                                   |
| Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver            | 0                            | -2.500                                  |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22                          | -46.656                      | -49.858                                 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22                          | 121.196                      | 63.094                                  |

## 6. Finansielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                        | Deposita |
|------------------------------------|----------|
| Tilgang i året                     | 90.000   |
| Kostpris pr. 31.12.22              | 90.000   |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 90.000   |

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Martin Erik Lehrmann Holding ApS, som er administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter og udbytter

Selskabet har indgået huslejekontrakt med opsigelse mellem 12 måneders varsel

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med færdiggørelsen af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|   | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi<br>DKK |
|---|-----------------|-----------------------|
| Goodwill                                | 5               | 0                     |
| Indretning af lejede lokaler            | 1-3             | 0                     |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1-5             | 0                     |

Goodwill afskrives over 5 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### *Goodwill*

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.