

# LokalBolig A/S

Slotsgade 36C, st., 3400 Hillerød

CVR-nr. 78 48 80 18

## ÅRSRAPPORT

### 2022

Nærværende årsrapport for 2022 godkendtes på den ordinære generalforsamling, afholdt i København den 30. marts 2023

København den 30. marts 2023

David Slatcher  
Dirigent

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at være konceptejer og franchisegiver for mæglere i LokalBolig-kæden, herunder at forhandle fælles indkøbs- og samarbejdsaftaler samt at stå for IT- og konceptudvikling. De tilknyttede mæglere er selvstændige og driver virksomhed for egen regning og risiko.

Pr. 31/12-2022 var der i LokalBolig-kæden 60 tilknyttede forretningssteder. Hertil kommer et kædesekretariat.

### Udviklingen i økonomiske forhold

Årets resultat er præget af generel usikkerhed på boligmarkedet på grund af rentekonjunktoren samt kursfald på selskabets værdipapirbeholdning.

I 2023 forventes et begrænset overskud, ikke mindst set i lyset af den aktuelle boligmarkeds-situation.

### Køb og salg af egne kapitalandele i 2022 (1.000 kr.):

	Antal:	Pålydende værdi:	Procentdel af virksomhedskapitalen	købesum/salgssum
Salg:	4	20	2,0%	605
Køb:	2	10	1,0%	319

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 23,5% (47 stk.) af den nominelle aktiekapital. Aktierne henligger til brug for senere salg til nye aktionærer i forbindelse med åbning af nye forretningssteder.

### Begivenheder efter regnskabsåret

Der er i øvrigt ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet hændelser, der på væsentlige punkter ændrer billedet af den økonomiske stilling.

Note	1.000 kr.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.485</b>	<b>9.752</b>
2	Personaleomkostninger	-3.961	-3.550
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-476</b>	<b>6.202</b>
	Finansielle indtægter	479	502
	Finansielle omkostninger	-2.872	-142
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.869</b>	<b>6.562</b>
	Skat af årets resultat	629	-1.447
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.240</b>	<b>5.115</b>
	<b>Resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-2.240	5.115

Note	1.000 kr.	2022	2021
<b>AKTIVER</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	53	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	53	0
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg	1.464	2.119
	Andre tilgodehavender	1.582	90
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	629	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	7
	Tilgodehavender i alt	3.675	2.216
	Værdipapirer	15.913	18.291
	Likvide beholdninger	5.240	7.391
	Omsætningsaktiver i alt	21.153	27.898
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.881</b>	<b>27.898</b>
<b>PASSIVER</b>			
4	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000	1.000
	Overført resultat	22.568	24.523
	Egenkapital i alt	23.568	25.523
	Anden gæld	1.313	2.375
	Anden gæld i alt	1.313	2.375
	<b>Passiver i alt</b>	<b>24.881</b>	<b>27.898</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Nærtstående parter		

### Anvendt Regnskabspraksis

Note 1 Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabs-klasse B med tilvalg af visse krav fra klasse C, herunder egenkapitalopgørelsen.

1 Anvendt regnskabspraksis er uændret siden sidst år.

### Resultatopgørelse

#### Bruttoresultat

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der vedrører bidrag fra mæglerbutikker, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Balance

#### Material anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

---

## Anvendt Regnskabspraksis

Note **Værdipapirer**  
1 Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen opgjort på baggrund af observerbare markedsværdier. Værdireguleringer, udbytter, realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende mv.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter leverandørgæld m.v. indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med de danske selskaber i koncernen. De sambeskattede selskaber omfatter danske selskaber, hvor Jyske Bank A/S har mere end 50 pct. ejerskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Egenkapital - egne aktier

Egne aktier indregnes direkte på egenkapital til kostpris. Ved efterfølgende måling fastholdes kostpris.

Note 1.000 kr.

	2022	2021
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	-3.796	-3.384
Pensioner	-143	-100
Andre omkostninger til social sikring og afgifter	-22	-66
I alt	<u>-3.961</u>	<u>-3.550</u>
 Gennemsnit antal ansatte	 <u>3</u>	 <u>3</u>

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar	0
Tilgang	55
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>55</u>
 Afskrivninger 1. januar	 0
Årets afskrivninger	<u>-2</u>
I alt	<u>-2</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 <u>53</u>

**4 Egenkapitalopgørelse:**

	Primo	Tilgang	Salg af egne aktier	Køb af egne aktier	Ultimo
Aktiekapital	1.000	0	0	0	1.000
Overført resultat	24.523	-2.240	604	-319	22.568
Egenkapital i alt	<u>25.523</u>	<u>-2.240</u>	<u>604</u>	<u>-319</u>	<u>23.568</u>

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i sambeskatningskredsen, hvor Jyske Bank A/S er udpeget som administrationselskab (CVR-nr. 17 61 66 17). Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2022. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er indgået en huslejekontrakt med opsigelsesvarsel på 1 år.  
Den årlige husleje eksklusiv aconto forbrug udgør 65 t.kr.

**6 Nærtstående parter**

Regnskabet for LokalBolig a/s indgår som datterselskab i årsregnskabet for Jyske Bank A/S  
Vestergade 8 -16  
8600 Silkeborg  
Regnskabet kan rekvireres ved henvendelse på ovenstående adresse.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i LokalBolig A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LokalBolig A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

#### 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 virksomhedens 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

— 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 virksomhedens 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

## 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 revision 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 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.

København, den 30. marts 2023

**EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30 70 02 28



Michael Laursen

Statsaut. revisor

mne26804

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LokalBolig A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2023

### Direktion:



Christian M. Andersen  
Adm. direktør

### Bestyrelsen:



Klaus Naur  
Formand



Kristian Bloch



Lars Gravenslund Bern



Kim H. Johansen



Martin Erik Lehrmann