



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

# LokalBolig Birkerød ApS

Hovedgaden 9, st. th., 3460 Birkerød

CVR-nr. 38 00 31 78

## Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2024.

---

Kristian Laier Kofoed  
Dirigent

Piaster Revisorerne, statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Engholm Parkvej 8 3450 Allerød CVR nr. 25 16 00 37  
telefon 45 81 45 91 [www.piaster.dk](http://www.piaster.dk)

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for LokalBolig Birkerød ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 19. december 2024

### Direktion

Kristian Laier Kofoed

Frederik Amtrup Bjørling

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i LokalBolig Birkerød ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for LokalBolig Birkerød ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 19. december 2024

### **Piaster Revisorerne**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

**Stefan Sølvhøj Johansson**

statsautoriseret revisor  
mne34123

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

LokalBolig Birkerød ApS  
Hovedgaden 9, st. th.  
3460 Birkerød

CVR-nr.: 38 00 31 78  
Stiftet: 12. september 2016  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### Direktion

Kristian Laier Kofoed  
Frederik Amtrup Bjørling

### Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Engholm Parkvej 8  
3450 Allerød

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået i at drive ejendomsmæglervirksomhed samt rådgivning og vurdering i forbindelse med køb og salg af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

I årsregnskabet er der indregnet udskudt skatteaktiv for tkr. 177. Regnskabsposten er forbundet med usikkerhed, idet målingen af værdien er afhængig af selskabets fremtidige indtjening. Ledelsen forventer overskud de kommende regnskabsår, men forventer tillige, at der usikkerhed i relation hertil, som følge af konjunkturerne i boligmarkedet.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

#### Forudsætning om fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at selskabet opnår tilstrækkelig finansiering til at opretholde driften frem til 30. juni 2025. Selskabet har modtaget tilbagetrædelseserklæring fra selskabets ejere. Det er ledelsens vurdering, at den fortsatte drift er sikret via tilbagetrædelseserklæringerne.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.596.279</b>	<b>287.217</b>
3 Personaleomkostninger	-1.076.868	-800.444
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-35.359	-141.384
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger.	-74.395	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>409.657</b>	<b>-654.611</b>
Andre finansielle indtægter	0	630
5 Øvrige finansielle omkostninger	-76.651	-34.502
<b>Resultat før skat</b>	<b>333.006</b>	<b>-688.483</b>
6 Skat af årets resultat	-74.556	150.943
<b>Årets resultat</b>	<b>258.450</b>	<b>-537.540</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	258.450	0
Disponeret fra overført resultat	0	-537.540
<b>Disponeret i alt</b>	<b>258.450</b>	<b>-537.540</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
7 Goodwill	0	35.359
Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	35.359
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	0	0
9 Deposita	95.900	74.395
Finansielle anlægsaktiver i alt	95.900	74.395
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>95.900</b>	<b>109.754</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	393.708	16.419
Udskudte skatteaktiver	176.954	251.510
Andre tilgodehavender	0	12.233
Tilgodehavender i alt	570.662	280.162
Likvide beholdninger	235.530	182.523
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>806.192</b>	<b>462.685</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>902.092</b>	<b>572.439</b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	51.000	51.000
Overført resultat	-170.679	-429.129
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-119.679</b>	<b>-378.129</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	0	91.338
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	39.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser	127.514	53.211
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	527.630	508.230
Anden gæld	366.627	258.239
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.021.771	950.568
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.021.771</b>	<b>950.568</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>902.092</b>	<b>572.439</b>

- 1 Forudsætning om fortsat drift
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 10 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2022	51.000	108.411	159.411
Årets overførte overskud eller underskud	0	-537.540	-537.540
Egenkapital 1. juli 2023	51.000	-429.129	-378.129
Årets overførte overskud eller underskud	0	258.450	258.450
	<b>51.000</b>	<b>-170.679</b>	<b>-119.679</b>

## Noter

---

### 1. Forudsætning om fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at selskabet opnår tilstrækkelig finansiering til at opretholde driften frem til 30. juni 2025. Selskabet har modtaget tilbagetrædelseserklæring fra selskabets ejere. Det er ledelsens vurdering, at den fortsatte drift er sikret via tilbagetrædelseserklæringerne.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

I årsregnskabet er der indregnet udskudt skatteaktiv for tkr. 177. Regnskabsposten er forbundet med usikkerhed, idet målingen af værdien er afhængig af selskabets fremtidige indtjening. Ledelsen forventer overskud de kommende regnskabsår, men forventer tillige, at der usikkerhed i relation hertil, som følge af den nuværende boligmarked.

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.046.315	789.106
Andre omkostninger til social sikring	30.553	11.338
	<u><b>1.076.868</b></u>	<u><b>800.444</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>3</u>
<b>4. Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på goodwill	35.359	141.384
	<u><b>35.359</b></u>	<u><b>141.384</b></u>
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	76.651	34.502
	<u><b>76.651</b></u>	<u><b>34.502</b></u>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	74.556	-150.943
	<u><b>74.556</b></u>	<u><b>-150.943</b></u>

## Noter

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
<b>7. Goodwill</b>		
Kostpris 1. juli 2023	989.753	989.753
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>989.753</b>	<b>989.753</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	-954.394	-813.010
Årets afskrivninger	-35.359	-141.384
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024</b>	<b>-989.753</b>	<b>-954.394</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>0</b>	<b>35.359</b>
<b>8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli 2023	350.000	350.000
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>350.000</b>	<b>350.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	-350.000	-350.000
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024</b>	<b>-350.000</b>	<b>-350.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9. Deposita</b>		
Kostpris 1. juli 2023	74.395	69.853
Tilgang i årets løb	95.900	4.542
Afgang i årets løb	-74.395	0
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>95.900</b>	<b>74.395</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>95.900</b>	<b>74.395</b>

## Noter

---

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Huslejeforpligtelser:

Selskabet har i regnskabsåret indgået huslejekontrakt med en gennemsnitlig årlige leje på 164 t.kr.

Lejekontrakten har en opsigelse på 15 måneder svarende til en restforpligtelse på 206 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for LokalBolig Birkerød ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

## Anvendt regnskabspraksis

---

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

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

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Laier Kofoed

Direktør

Serienummer: kk@lokalbolig.dk

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-12-19 16:41:03 UTC



## Kristian Laier Kofoed

Dirigent

Serienummer: kk@lokalbolig.dk

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-12-19 16:41:03 UTC



## Frederik Amtrup Bjørling

Direktør

Serienummer: 3f9cee0e-1d9c-422a-b4f5-c47e7fe01ca2

IP: 31.161.xxx.xxx

2024-12-19 23:44:53 UTC



## Stefan Sølvhøj Johansson

PIASTER REVISORERNE, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 25160037

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne

Serienummer: da55c4fa-9994-40ad-918f-cfa7612f179c

IP: 62.242.xxx.xxx

2024-12-20 05:32:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**