

# **LOKAL ADMINISTRATION A/S**

Holsted Park 15  
4700 Næstved

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**27/04/2017**

**Niels Østergaard  
Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	LOKAL ADMINISTRATION A/S Holsted Park 15 4700 Næstved  Telefonnummer: 55750999 Fax: 55750975  CVR-nr: 17865846 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea  DK Danmark
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Lokal Administration A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 20/03/2017

## Direktion

Michael Nørgaard Larsen  
Adm. Direktør

## Bestyrelse

Peter Søndergaard Christiansen  
Bestyrelsesformand

Søren Bjerg Jensen

Hans Kristian Nielsen

Niels Jesper Østergaard Hansen

Lone Elise Hjort Nielsen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i LOKAL ADMINISTRATION A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LOKAL ADMINISTRATION A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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". 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.

## 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 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 revisionen af regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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 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 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 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 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 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.

## **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, 20/03/2017

Flemming Ravnsbæk  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i administration, drift af fast ejendom samt investering i fast ejendom og værdipapirer.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2016 blev et overskud på 206 t.kr., mod et overskud på 287 t.kr. i år 2015.

Resultatet er påvirket af negativ værdiregulering på ejendommen med 800 t.kr.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelse indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Selskabets bruttofortjeneste omfatter årets nettoomsætning med fradrag af vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Nettoomsætningen omfatter honorar for regnskabsmæssig assistance samt årets lejeindtægter.

Vareforbrug omfatter omkostninger ved ejendommenes drift. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme samt amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld.

### 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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lokal Forsikring G/S, og dets dattervirksomheder, hvor der er bestemmende indflydelse. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger anses som investeringsejendomme og værdisættes til dagsværdi opgjort efter afkastmetoden på grundlag af et beregnet driftsafkast. Ejendommene, der udlejes til moderselskabet opgøres på grundlag af ejendommenes forventede driftsafkast for det efterfølgende regnskabsår og et af bestyrelsen fastsat forrentningskrav. Reguleringer af ejendommens værdi indgår i resultatopgørelsen under ordinær drift.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udbytte**

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

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		1.649.291	1.660.914
Eksterne omkostninger .....		-299.309	-235.541
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-800.000	-700.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>549.982</b>	<b>1.425.373</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>549.982</b>	<b>725.373</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	144.294	78.668
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-204.369	-214.083
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>489.907</b>	<b>589.958</b>
Skat af årets resultat .....	3	-283.780	-303.137
<b>Årets resultat .....</b>		<b>206.127</b>	<b>286.821</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		206.127	286.821
<b>I alt .....</b>		<b>206.127</b>	<b>286.821</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		18.400.000	19.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>18.400.000</b>	<b>19.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.400.000</b>	<b>19.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	1.420
Igangværende arbejder for fremmed regning .....		0	5.114
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>6.534</b>
Likvide beholdninger .....		259.125	541.133
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>259.125</b>	<b>547.667</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.659.125</b>	<b>19.747.667</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	3.000.000	3.000.000
Overført resultat .....		5.542.081	5.335.954
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>8.542.081</b>	<b>8.335.954</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.923.893	8.345.567
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>7.923.893</b>	<b>8.345.567</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		277.379	272.267
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.065.128	2.048.077
Skyldig selskabsskat .....		283.780	303.140
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		566.864	442.662
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.193.151</b>	<b>3.066.146</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.117.044</b>	<b>11.411.713</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.659.125</b>	<b>19.747.667</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	3.000.000	5.335.954	8.335.954
Årets resultat .....		206.127	206.127
Egenkapital, ultimo .....	3.000.000	5.542.081	8.542.081

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre finansielle indtægter	144.294	78.668
	<u>144.294</u>	<u>78.668</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttet virksomhed	319	4.217
Andre finansielle omkostninger	204.050	209.866
	<u>204.369</u>	<u>214.083</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	283.780	303.140
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	-3
	<u>283.780</u>	<u>303.137</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	37.285.733
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.285.733</b>
Dagsværdiregulering primo	-18.085.733
Årets regulering	-800.000
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-18.885.733</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.400.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom beliggende i Næstved. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, som opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er udlejet til en række lejere, ligesom der er enkelte tomme lejemål. Afkastkravet udgør 7,25 % pr. 31.12.2016 (7,25% pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1,4 mio. kr. Ejendommen er værdiansat til 3.600 kr./m<sup>2</sup>. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 5. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 3.000 aktier a 1.000 kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 01.01.2011	3.000.000
<b>Aktie-/anpartskapital ultimo</b>	<b>3.000.000</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	8.201.272	277.379	7.923.893	6.519.280
	<b>8.201.272</b>	<b>277.379</b>	<b>7.923.893</b>	<b>6.519.280</b>

## **7. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lokal Forsikring G/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## **8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Mellem selskabet og moderselskabet eksisterer en mellemregning baseret på anfordringsvilkår. Mellemregningen bliver forrentet med markedsrenten (Cibor 6 mdr.)

Til sikkerhed for mellemværende med moderselskabet Lokal Forsikring G/S er deponeret ejerpantebrev nom. 14.500.000 kr. i Holsted Park 15, Næstved.

## **9. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Lokal Forsikring G/S, Holsted Park 15, 4700 Næstved, Næstved

### **Koncernforhold**

Lokal Administration A/S indgår i koncernregnskabet for Lokal Forsikring G/S, Næstved, CVR-nr. 68509815