

# Det Lokale Boligselskab ApS

Holbækvej 27, 4180 Sorø  
CVR-nr. 26 39 11 48

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.06.18

Karsten Sabransky  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Det Lokale Boligselskab ApS  
Holbækvej 27  
4180 Sorø  
Hjemsted: Sorø  
CVR-nr.: 26 39 11 48  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Karsten Sabransky  
Arne Reinhold

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Det Lokale Boligselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 7. juni 2018

**Direktionen**

Karsten Sabransky

Arne Reinhold

## Til kapitalejeren i Det Lokale Boligselskab ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Det Lokale Boligselskab ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Næstved, den 7. juni 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Holmegaard Frandsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21382

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og renovering af ejendomme, herunder køb og salg samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 398.032 mod DKK 467.929 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.451.450.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>976.179</b>	<b>955.179</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>976.179</b>	<b>955.179</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-141.242	40.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>834.937</b>	<b>995.179</b>
Finansielle indtægter	16.300	16.160
Finansielle omkostninger	-332.868	-411.745
<b>Resultat før skat</b>	<b>518.369</b>	<b>599.594</b>
Skat af årets resultat	-120.337	-131.665
<b>Årets resultat</b>	<b>398.032</b>	<b>467.929</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	398.032	467.929
<b>I alt</b>	<b>398.032</b>	<b>467.929</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	18.415.000	16.190.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.415.000</b>	<b>16.190.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.415.000</b>	<b>16.190.000</b>
	Andre tilgodehavender	557.781	420.184
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>557.781</b>	<b>420.184</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>701.076</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>557.781</b>	<b>1.121.260</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.972.781</b>	<b>17.311.260</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.326.450	1.928.418
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.451.450</b>	<b>2.053.418</b>
	Hensættelser til udskudt skat	549.202	552.263
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>549.202</b>	<b>552.263</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	13.913.746	13.982.657
2	Modtagne forudbetalinger fra kunder	258.900	230.250
2	Deposita	342.000	291.450
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.514.646</b>	<b>14.504.357</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	66.839	64.767
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	562.649	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.288	57.380
	Gæld til associerede virksomheder	408.680	0
	Selskabsskat	43.398	0
	Anden gæld	238.629	79.075
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.457.483</b>	<b>201.222</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.972.129</b>	<b>14.705.579</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.972.781</b>	<b>17.311.260</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	125.000	1.460.489
Forslag til resultatdisponering	0	467.929
Saldo pr. 31.12.16	125.000	1.928.418
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	125.000	1.928.418
Forslag til resultatdisponering	0	398.032
Saldo pr. 31.12.17	125.000	2.326.450

## 1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	14.878.417
Tilgang i året	2.366.241
Kostpris pr. 31.12.17	17.244.658
Opskrivninger pr. 01.01.17	1.311.583
Opskrivninger i året	-141.241
Opskrivninger pr. 31.12.17	1.170.342
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	18.415.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	17.244.658

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	66.839	12.911.181	13.980.585	14.047.424
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	258.900	230.250
Deposita	0	0	342.000	291.450
I alt	66.839	12.911.181	14.581.485	14.569.124

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter pr. 31.12.17 t.DKK 13.981 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.415.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til pengeinstitut pr. 31.12.17 t.DKK 563 udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 550 i ovenstående investeringsejendomme.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### 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 lejeindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

###### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer 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.

##### **Af- og nedskrivninger**

Investeringssejendomme afskrives ikke.

##### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

##### **Andre finansielle poster**

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

##### **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.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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.

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.



#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### 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.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

##### Aktuelle og udskudte skatter

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

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og

#### **4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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.