

# LOKALBOLIG VALBY ApS

Valby Langgade 142  
2500 Valby

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**06/10/2016**

---

**Lars Elbæk**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** LOKALBOLIG VALBY ApS  
Valby Langgade 142  
2500 Valby

CVR-nr: 29428107  
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

**Revisor** VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Marselis Boulevard 173  
8000 Aarhus C  
DK Danmark  
CVR-nr: 18291584  
P-enhed: 1001473349

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for LokalBolig Valby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den

**Direktion**

Lars Elbæk Jeppesen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LOKALBOLIG VALBY ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LOKALBOLIG VALBY ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 virksomheden, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelseberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, 13/09/2016

Poul Vogelius  
reg. revisor, medlem af fsr  
VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 18291584

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift af ejendomsmæglerbutik og salg af boliger.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev på kr. 85.162. Årets resultat anvendes således:

Udbytte	0
Overført til næste år	85.162
I alt	85.162

Egenkapitalen udgør herefter kr. 244.342.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene. Afskrivningsprocenten på bygninger er ligeledes ændret fra 4 % til 2 %, for at tilpasse forventningerne til levetiden af bygningerne.

## Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi- reguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger samt tillæg og godtgørelser under a-contoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

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



## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er optaget til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

Bygninger	50 år
Istandsættelser	25 år
Lejerettigheder	7 år
Biler	5 år
Driftsmidler	5 år
Indretning lejede lokaler	5 år

Småaktiver under kr. 12.900 udgiftsføres over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 resultatopgørelsens poster under afskrivninger.

### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger indregnes til kostpris reduceret med afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender medtages til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, der opgøres på baggrund af individuel vurdering.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 samt for betalte a-conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud måles til den værdi, hvori 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.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser til finansielle institutioner måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>5.076.867</b>	<b>7.924.435</b>
Personaleomkostninger .....	1	-4.501.327	-5.077.565
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-263.917	-428.909
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>311.623</b>	<b>2.417.961</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	1.353	105.763
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-199.345	-217.614
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>113.631</b>	<b>2.306.110</b>
Skat af årets resultat .....	4	-28.469	-472.809
<b>Årets resultat</b> .....		<b>85.162</b>	<b>1.833.301</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	1.800.000
Overført resultat .....		85.162	33.301
<b>I alt</b> .....		<b>85.162</b>	<b>1.833.301</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Erhvervede lignende rettigheder .....		112.857	152.857
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>112.857</b>	<b>152.857</b>
Grunde og bygninger .....		5.280.668	5.378.039
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		43.483	126.460
Indretning af lejede lokaler .....		44.919	88.488
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.369.070</b>	<b>5.592.987</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		99.820	104.488
Deposita .....		31.048	30.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>130.868</b>	<b>134.488</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.612.795</b>	<b>5.880.332</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		786.051	632.445
Udskudte skatteaktiver .....		86.247	0
Tilgodehavende skat .....		0	123.000
Andre tilgodehavender .....		189.627	364.694
Periodeafgrænsningsposter .....		34.802	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.096.727</b>	<b>1.120.139</b>
Likvide beholdninger .....		428.105	1.006.057
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.524.832</b>	<b>2.126.196</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.137.627</b>	<b>8.006.528</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		119.342	34.180
Forslag til udbytte .....		0	1.800.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>244.342</b>	<b>1.959.180</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.883.240	3.441.926
Skyldig selskabsskat .....		6.550	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.889.790</b>	<b>3.441.926</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		554.989	431.250
Gæld til banker .....		776.182	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		432.830	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		49.815	118.361
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		0	604.263
Skyldig selskabsskat .....		388.390	461.390
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.629.036	944.569
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	45.589
Periodeafgrænsningsposter .....		111.615	0
Deposita .....		60.638	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.003.495</b>	<b>2.605.422</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.893.285</b>	<b>6.047.348</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.137.627</b>	<b>8.006.528</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	3.957.354	4.559.560
Løntilskud	0	-17.076
Pensionsbidrag	138.897	122.913
Kørselsgodtgørelse	4.495	5.888
Sociale ydelser	80.533	63.832
Kursus m.v.	43.879	68.864
Personaleudgifter	238.938	179.168
Forsikringer	21.532	37.208
Ferieforpligtelse, regulering	15.699	57.208
	<b>4.501.327</b>	<b>5.077.565</b>

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktieudbytte	0	12.275
Kursregulering aktier	0	93.488
Renter, selskabsskat	1.353	0
	<b>1.353</b>	<b>105.763</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgifter, bank	42.783	35.482
Renter, lån	150.815	178.187
Renter, mellemregning	380	894
Renter, selskabsskat	0	1.896
Renter, kreditorer	25	0
Kursregulering, aktier	4.668	0
Ej fradragsberettiget renter	674	1.155
	<b>199.345</b>	<b>217.614</b>

#### 4. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	55.550	534.390
Ændring af udskudt skat	-27.081	-61.581
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>28.469</u>	<u>-472.809</u>

#### 5. Oplysning om eventualaktiver

Selskabet har indgået operationel leasingaftale for følgende beløb:

Restløbetid i 3 måneder med en gennemsnitlig ydelse på kr. 4.085 i alt kr. 12.255.

Restløbetid i 5 måneder med en gennemsnitlig ydelse på kr. 3.287 i alt kr. 16.435.

#### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for alt mellemværende i Jyske Bank er pantsat ejerpantebrev med pant i ejendommen Valby Långade 142, 2500 Valby kr. 1.000.000.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2015/16	2014/15
Antal ansatte, primo .....	10	8
Gennemsnitligt antal ansatte .....	10	10
Antal ansatte, ultimo .....	10	12