

Lokalbolig Østerbro ApS

Østerbrogade 167, 2100 København Ø

CVR-nr. 30 91 31 67

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2018.

Nicolai Maare Bai
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Lokalbolig Østerbro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 7. juni 2018

Direktion

Nicolai Maare Bai
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Lokalbolig Østerbro ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Østerbro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 7. juni 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Poul Vogelius
registreret revisor
MNE-nr. 4549

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lokalbolig Østerbro ApS Østerbrogade 167 2100 København Ø
	Telefon: 43 58 23 33
	Telefax: 43 58 23 31
	Hjemmeside: www.lokalbolig.dk
	CVR-nr.: 30 91 31 67
	Stiftet: 1. oktober 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Direktion	Nicolai Maare Bai, Direktør
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Associerede virksomheder	Olwa af 23.05.74 ApS, Hellerup BJHH Holding ApS, København Ø J. Lehmann Holding ApS, København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokalbolig Østerbro ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved salg af boliger og provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og - omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Materielle 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Lejerettigheder	7 år
Indretning af lejede lokaler	5 år
Driftmidler	5 år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, består af unoterede værdipapirer der måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lokalbolig Østerbro ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	4.047.023	4.115.197
2 Personaleomkostninger	-2.727.841	-3.132.856
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-152.150	-131.407
Driftsresultat	1.167.032	850.934
Andre finansielle indtægter	653	0
Øvrige finansielle omkostninger	-8.462	-39.979
Resultat før skat	1.159.223	810.955
Skat af årets resultat	-261.668	-184.801
Ordinært resultat efter skat	897.555	626.154
Årets resultat	897.555	626.154
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	33.000	350.000
Overføres til overført resultat	864.555	276.154
Disponeret i alt	897.555	626.154

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
Erhvervede rettigheder	254.465	308.036
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>254.465</u>	<u>308.036</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	266.181	225.233
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>266.181</u>	<u>225.233</u>
Andre værdipapirer	11.500	11.500
Depositum	130.269	126.219
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>141.769</u>	<u>137.719</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>662.415</u>	<u>670.988</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	267.678	229.466
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	190.160	19.282
Tilgodehavende selskabsskat	0	77.888
Andre tilgodehavender	24.667	1.252.715
Periodeafgrænsningsposter	28.950	27.139
Tilgodehavender i alt	<u>511.455</u>	<u>1.606.490</u>
Likvide beholdninger	0	84.241
Omsætningsaktiver i alt	<u>511.455</u>	<u>1.690.731</u>
Aktiver i alt	<u>1.173.870</u>	<u>2.361.719</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	604	1.049
Foreslået udbytte for regnskabsåret	33.000	350.000
Egenkapital i alt	158.604	476.049
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.493	2.813
Hensatte forpligtelser i alt	1.493	2.813
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	81.540	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	118.618	214.157
Selskabsskat	214.988	0
Anden gæld	542.519	1.589.628
Periodeafgrænsningsposter	56.108	79.072
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.013.773	1.882.857
Gældsforpligtelser i alt	1.013.773	1.882.857
Passiver i alt	1.173.870	2.361.719

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift af ejendomsmæglerbutik og salg af boliger.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.361.207	2.731.258
Pensioner	3.910	3.910
Andre omkostninger til social sikring	18.460	20.164
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>344.264</u>	<u>377.524</u>
	<u>2.727.841</u>	<u>3.132.856</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>5</u>	 <u>6</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 82 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 500 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Erhvervede rettigheder	254 t.kr.
Driftsinventar og driftsmateriel	253 t.kr.
Foruden ovenstående med værdi, er der også goodwill.	

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Olwa 23.05.74 ApS, CVR-nr. 30913809 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Olwa af 23.05.74 ApS er udtrådt af sambeskatningen pr. 1/7 2017 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.