

# **LOKALBOLIG ØSTERBRO ApS**

Østerbrogade 167  
2100 København Ø

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/05/2017**

---

**Nicolai Maare Bai**  
**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

<b>Virksomheden</b>	LOKALBOLIG ØSTERBRO ApS Østerbrogade 167 2100 København Ø  Telefonnummer: 43582333 Fax: 43582331  CVR-nr: 30913167 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Revisor</b>	VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB Marselis Boulevard 173, 1 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 18291584 P-enhed: 1001473349

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for LokalBolig Østerbro 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. 31. december 2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

**Direktion**

Nicolai Maare Bai

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LOKALBOLIG ØSTERBRO ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LOKALBOLIG ØSTERBRO ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 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.

## 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Aarhus, 30/03/2017

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. 626.154. Årets resultat anvendes således:

Udbytte	350.000
Overført til næste år	276.154
I alt	626.154

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør kr. 476.049.

## 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.

## Indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdi- reguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og  $\pm$  omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22 pct.



## 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

Lejerettigheder 7 år

Indretning af lejede lokaler 5 år

Driftsmidler 5 år

Småaktiver under kr. 12.900 udgiftsførers over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 resultatopgørelsens poster under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af en bankkonto.

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital - udbytte

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

### 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 underskud 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 nettorealisationsværdi.

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%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

### **Sambeskatning**

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Olwa 23.05.74 ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som ”Selskabsskat” eller ”tilgodehavende hos modervirksomhed”.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>4.115.198</b>	<b>1.815.428</b>
Personaleomkostninger .....	1	-3.132.856	-2.513.220
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-131.407	-96.051
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>850.935</b>	<b>-793.843</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-39.980	-27.907
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>810.955</b>	<b>-821.750</b>
Skat af årets resultat .....	3	-184.801	174.235
<b>Årets resultat</b> .....		<b>626.154</b>	<b>-647.515</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		350.000	0
Overført resultat .....		276.154	-647.515
<b>I alt</b> .....		<b>626.154</b>	<b>-647.515</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Erhvervede lignende rettigheder .....		308.036	361.607
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>308.036</b>	<b>361.607</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		202.416	254.373
Indretning af lejede lokaler .....		22.816	34.704
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>225.232</b>	<b>289.077</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		11.500	11.500
Deposita .....		126.219	126.219
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>137.719</b>	<b>137.719</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>670.987</b>	<b>788.403</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		15.309	0
Udskudte skatteaktiver .....		0	179.876
Tilgodehavende skat .....		77.888	82.000
Andre tilgodehavender .....		254.930	374.818
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>348.127</b>	<b>636.694</b>
Likvide beholdninger .....		1.128.447	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.476.574</b>	<b>636.694</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.147.561</b>	<b>1.425.097</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.049	-275.105
Forslag til udbytte .....		350.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>476.049</b>	<b>-150.105</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.813	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.813</b>	<b>0</b>
Gæld til banker .....		0	1.221.141
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		27.046	219.382
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.562.581	129.833
Periodeafgrænsningsposter .....		79.072	4.846
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.668.699</b>	<b>1.575.202</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.668.699</b>	<b>1.575.202</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.147.561</b>	<b>1.425.097</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager	2.731.077	2.248.321
Kørepenge	117.731	79.937
Pension	3.910	2.420
Lønrefusion	-791	0
Sociale ydelser	49.592	31.820
Kursus m.v.	13.531	34.652
Personaleudgifter	205.925	103.544
Forsikringer	10.909	18.941
Ferieforpligtelse, regulering	972	-6.415
	<b>3.132.856</b>	<b>2.513.220</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgifter, bank	36.937	24.051
Låneomkostninger	2.581	134
Renteudgifter, kreditorer	0	0
Renter, selskabsskat	1.000	1.500
Ej fradragsberettiget renter	-451	-23
	-87	2.245
	<b>39.980</b>	<b>27.907</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	2.112	0
Ændring af udskudt skat	182.689	-174.235
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>184.801</b>	<b>-174.235</b>

#### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Jyske bank, har LokalBolig Østerbro ApS deponeret: kr. 500.000 Ejerpantebrev med pant i driftsmidler og driftsmateriel samt goodwill.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	6	5