

# Lokalbolig Gentofte ApS

Strandvejen 130 C, 2900 Hellerup  
CVR-nr. 31 36 35 51

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.01.17

Nicolai Kanstrup-Clausen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Lokalbolig Gentofte ApS  
Strandvejen 130 C  
2900 Hellerup  
Hjemsted: Hellerup  
CVR-nr.: 31 36 35 51

---

**Direktion**

---

Nicolai Kanstrup-Clausen  
Jan Vinggaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Lokalbolig Gentofte ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11. januar 2017

**Direktionen**

Nicolai Kanstrup-Clausen

Jan Vinggaard

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Lokalbolig Gentofte ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Lokalbolig Gentofte ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. januar 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen  
Statsaut. revisor

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.835.635</b>	<b>9.353.950</b>
2	Personaleomkostninger	-5.283.188	-6.491.041
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.552.447</b>	<b>2.862.909</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-170.421	-357.256
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.382.026</b>	<b>2.505.653</b>
3	Andre finansielle indtægter	76.045	79.250
	Andre finansielle omkostninger	-82.515	-71.662
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-6.470</b>	<b>7.588</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.375.556</b>	<b>2.513.241</b>
4	Skat af årets resultat	-324.278	-615.553
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.051.278</b>	<b>1.897.688</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	800.000
	Overført resultat	1.051.278	1.097.688
	<b>I alt</b>	<b>1.051.278</b>	<b>1.897.688</b>

	30.09.16	30.09.15
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Erhvervede rettigheder	3.404.715	3.499.110
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.404.715</b>	<b>3.499.110</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	184.224	165.607
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>184.224</b>	<b>165.607</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.588.939</b>	<b>3.664.717</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.446.592	731.916
Udskudt skatteaktiv	44.729	16.611
Andre tilgodehavender	4.623.616	4.054.510
Periodeafgrænsningsposter	236.563	378.181
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.351.500</b>	<b>5.181.218</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	11.500	11.500
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>11.500</b>	<b>11.500</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>292.459</b>	<b>26.634</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.655.459</b>	<b>5.219.352</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.244.398</b>	<b>8.884.069</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.733.485	4.682.207
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	800.000
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.858.485</b>	<b>5.607.207</b>
	Gæld til kreditinstitutter	203.871	167.877
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	344.255	306.022
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	390.699	453.155
	Selskabsskat	686.346	1.236.382
	Anden gæld	2.760.742	1.113.426
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.385.913</b>	<b>3.276.862</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.385.913</b>	<b>3.276.862</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.244.398</b>	<b>8.884.069</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

8 Kontraktlige forpligtelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	20	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi. Såfremt det ikke er muligt at opgøre en dagsværdi, indregnes ikke børsnoterede værdipapirer til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### 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

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.

### 1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsmæglervirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	4.870.601	5.945.952
Andre omkostninger til social sikring	20.882	19.620
Personaleomkostninger i øvrigt	391.705	525.469
I alt	5.283.188	6.491.041

### 3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	76.045	79.250
I alt	76.045	79.250

### 4. Skatter

Årets aktuelle skat	352.396	570.933
Årets udskudte skat	-28.118	44.620
I alt	324.278	615.553

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>			
Saldo pr. 01.10.14	125.000	3.584.519	800.000
Betalt udbytte	0	0	-800.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.097.688	800.000
Saldo pr. 30.09.15	125.000	4.682.207	800.000

*Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16*

Saldo pr. 01.10.15	125.000	4.682.207	800.000
Betalt udbytte	0	0	-800.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.051.278	0
Saldo pr. 30.09.16	125.000	5.733.485	0

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Eventualforpligtelser**

Ingen.

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter t.DKK 0 er der givet virksomhedspant t.DKK 600 omfattende andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 184.

Selskabet har stillet pant i erhvervede rettigheder samt driftsmidler til sikkerhed for nærtstående parters mellemværende med pengeinstitut.. Gæld til omfattede pengeinstitutter hos nærtstående parter udgør på balancedagen t.DKK 0. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 3.589.

## 8. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 24 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 28, i alt t.DKK 1.220 inkl. restværdi.