

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
F (+45) 33 110 520

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Lokalbolig Køge ApS

Søndre Alle 7, 4600 Køge

CVR-nr. 34 59 84 44

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2016.



Mia Riel  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lokalbolig Køge 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 7. april 2016

**Direktion**



Mia Riel

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

### **Til kapitaljerne i Lokalbolig Køge ApS**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Køge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 7. april 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Lokalbolig Køge ApS  
Søndre Alle 7  
4600 Køge

CVR-nr.: 34 59 84 44  
Stiftet: 22. juni 2012  
Hjemsted: Køge  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Mia Riel

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

**Modervirksomhed**

Mia & Kenn Riel Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lokalbolig Køge 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.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoteret, måles til dagsværdi.

#### **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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **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 generalforsamlingen.

#### **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 Køge ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2015 til 2016 blive trinvist nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

#### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.909.502</b>	<b>3.256.507</b>
2 Personaleomkostninger	-3.422.278	-2.599.262
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-100.283	-77.512
<b>Driftsresultat</b>	<b>386.941</b>	<b>579.733</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	22.577	42.551
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	27.660
Andre finansielle indtægter	1.191	5.470
Øvrige finansielle omkostninger	-9.016	-6.013
<b>Resultat før skat</b>	<b>401.693</b>	<b>649.401</b>
3 Skat af årets resultat	-123.612	-184.334
<b>Årets resultat</b>	<b>278.081</b>	<b>465.067</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overføres til overført resultat	278.081	465.067
<b>Disponeret i alt</b>	<b>278.081</b>	<b>465.067</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	122.156	160.915
Indretning af lejede lokaler	91.257	98.186
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>213.413</u>	<u>259.101</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	104.488	81.911
Deposita	140.200	140.200
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>244.688</u>	<u>222.111</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>458.101</u></b>	<b><u>481.212</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	600.901	52.345
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.083.649	825.023
Andre tilgodehavender	135.000	241.800
Periodeafgrænsningsposter	62.524	45.563
Tilgodehavender i alt	<u>2.882.074</u>	<u>1.164.731</u>
Likvide beholdninger	<u>324.191</u>	<u>661.022</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.206.265</u></b>	<b><u>1.825.753</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.664.366</u></b>	<b><u>2.306.965</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	1.756.537	1.478.456
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.836.537</b>	<b>1.558.456</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
6	Hensættelser til udskudt skat	18.921	26.206
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>18.921</b>	<b>26.206</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	766.106	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	328.000	200.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	257.247	106.644
	Selskabsskat	132.047	106.657
	Anden gæld	325.508	309.002
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.808.908	722.303
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.808.908</b>	<b>722.303</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.664.366</b>	<b>2.306.965</b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendomsmæglervirksomhed.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.183.970	2.423.225
Pensioner	77.516	39.076
Andre omkostninger til social sikring	21.780	12.720
Personaleomkostninger i øvrigt	139.012	124.241
	<u>3.422.278</u>	<u>2.599.262</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	132.047	184.657
Årets regulering af udskudt skat	-7.285	-323
Regulering af tidligere års skat	-1.150	0
	<u>123.612</u>	<u>184.334</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	1.478.456	1.013.389
Årets overførte overskud eller underskud	278.081	465.067
	<u>1.756.537</u>	<u>1.478.456</u>
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	18.921	26.206
	<u>18.921</u>	<u>26.206</u>

## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut for alt tilgodehavende, som pengeinstituttet har eller måtte få hos tilknyttede virksomheder.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mia & Kenn Riel Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Omkring eventualforpligtelsens størrelse henvises til Mia & Kenn Riel Holding ApS' regnskab for 2015.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.