

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

LOKALBOLIG PROJEKTSALG ANETTE UTTENTHAL APS

Blidahpark 1, 1.tv

2900 Hellerup

CVR-nr. 35 22 49 12

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 30/5 2016

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-16

Selskab

LokalBolig Projektsalg Anette Uttenthal ApS
Blidahpark 1, 1.tv
2900 Hellerup

CVR-nummer 35 22 49 12

3. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Anette Uttenthal

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Flemming Andreasen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

LokalBolig Projektsalg Anette Uttenthal ApS' hovedaktivitet er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er startet op med nye aktiviteter i slutningen af 2015, så regnskabsåret 2015 er præget af opstartsomkostninger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Den forventede udvikling

Der forventes en stigning i aktivitetsniveauet og dermed en positiv udvikling i næste regnskabsår, men regnskabsåret 2016 forventes tillige at være præget af opstartsaktiviteter og -omkostninger.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar -31. december 2015 for LokalBolig Projektsalg Anette Uttenthal ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30. maj 2016

I direktionen



Anette Uttenthal

Til kapitalejeren i LokalBolig Projektsalg Anette Uttenthal ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LokalBolig Projektsalg Anette Uttenthal ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Søborg, den 30. maj 2016

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)



Flemming Andreasen

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, 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.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved salg af lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Anette Uttenthal Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Immaterielle anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Aktiverne afskrives lineært over deres forventede økonomiske brugstid:

Goodwill

5 år

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles 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.

Materielle anlægsaktiver, fortsat

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
Indretning af lejede lokaler	3-8 år

Småanskaffelser under kr. 12.800 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter unoterede aktier.

Unoterede aktier som selskabet har til hensigt at beholde over en længere årrække, er målt til dagsværdi, hvilket for unoterede aktier og anparter svarer til kostprisen for de underliggende investeringer, da det er skønnet, at en pålidelig dagsværdimåling ikke kan opgøres uden forholdsmæssige store omkostninger. Realiserede og urealiserede kursavancer og -tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån og lejede deposita, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealizationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.069.790	2.335.535
1 Personaleomkostninger	<u>-1.135.609</u>	<u>-2.017.985</u>
INDTJENINGSBIDRAG	-65.819	317.550
5 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-100.951</u>	<u>-110.629</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-166.770	206.921
2 Andre finansielle indtægter	1.604	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-38.363</u>	<u>-67.076</u>
RESULTAT FØR SKAT	-203.529	139.845
4 Skat af årets resultat	<u>41.330</u>	<u>-52.734</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-162.199</u></u>	<u><u>87.111</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-162.199	87.111
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-162.199</u></u>	<u><u>87.111</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5 Goodwill	<u>0</u>	<u>146.250</u>
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>146.250</u>
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	221.726	88.034
5 Indretning af lejede lokaler	<u>54.884</u>	<u>119.784</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>276.610</u>	<u>207.818</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	104.488	0
Andre tilgodehavender	<u>54.000</u>	<u>57.289</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>158.488</u>	<u>57.289</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>435.098</u>	<u>411.357</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.375	231.392
4 Udskudte skatteaktiver	190.279	148.949
Periodeafgrænsningsposter	<u>14.301</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>253.955</u>	<u>380.341</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>470.945</u>	<u>1.712.755</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>724.900</u>	<u>2.093.096</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>1.159.998</u></u>	<u><u>2.504.453</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	166.910	329.109
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
6 EGENKAPITAL	<u>246.910</u>	<u>409.109</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.885	83.713
Gæld til tilknyttede virksomheder	613.160	1.536.015
Anden gæld	<u>214.043</u>	<u>475.616</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>913.088</u>	<u>2.095.344</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>913.088</u>	<u>2.095.344</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>1.159.998</u></u>	<u><u>2.504.453</u></u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Kontraktlige forpligtelser		

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Gager og lønninger		1.011.813	1.931.670
	Pensioner		3.101	0
	Andre omkostninger til social sikring		13.234	13.251
	Personaleomkostninger i øvrigt		<u>107.461</u>	<u>73.064</u>
	I ALT		<u>1.135.609</u>	<u>2.017.985</u>
<u>2</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		<u>1.604</u>	<u>0</u>
	I ALT		<u>1.604</u>	<u>0</u>
<u>3</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		38.205	67.076
	Finansielle omkostninger i øvrigt		<u>158</u>	<u>0</u>
	I ALT		<u>38.363</u>	<u>67.076</u>
<u>4</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>
	Skyldig pr. 1/1 2015	0	-148.949	
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-41.330</u>	<u>52.734</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>-190.279</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u>-41.330</u>	<u>52.734</u>

5	Anlægs- og afskrivningsoversigt, immaterielle og materielle anlægsaktiver					
		Goodwill	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I ALT	2014
	Kostpris pr. 1/1 2015	225.000	146.900	161.279	533.179	499.379
	Tilgang i året	0	214.544	71.595	286.139	33.800
	Afgang i året	-225.000	-74.679	-176.779	-476.458	0
	KOSTPRIS PR. 31/12 2015	0	286.765	56.095	342.860	533.179
	Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	78.750	58.866	41.495	179.111	68.482
	Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
	Årets afskrivninger	33.750	41.023	26.178	100.951	110.629
	Af- og nedskrivn., afgang i året	-112.500	-34.850	-66.462	-213.812	0
	AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015	0	65.039	1.211	66.250	179.111
	REGN. VÆRDI PR. 31/12 2015	0	221.726	54.884	276.610	354.068
	Salgspris, afgang	375.000	92.500	71.000	538.500	0
	Regnskabsmæssig værdi, afgang	-112.500	-39.829	-110.317	-262.646	0
	FORTJENESTE/TAB VED SALG	262.500	52.671	-39.317	275.854	0

6 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	80.000	80.000
Overført resultat pr. 1/1 2015	329.109	-640.465
Skattefrit tilskud	0	882.463
Overført af årets resultat	-162.199	87.111
Overført resultat pr. 31/12 2015	166.910	329.109
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2015	246.910	409.109

Virksomhedskapitalen består af 80.000 stk. anparter á kr.1. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Anette Uttenthal Holsing ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået uopsigelige leasingaftaler. Den samlede leasingforpligtelse udgør pr. 31/12 2015 ca. kr. 51.750.

Selskabet har indgået uopsigelig huslejeaftale. Lejemålet er uopsigeligt indtil 1/12 2017. Den samlede huslejeforpligtelse udgør ca. kr. 264.600.