

# **Lokalbolig Næstved ApS**

**CVR. nr. 35389369**

**Ringstedgade 30**

**4700 Næstved**

## **Årsrapport for 2016**

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. april 2017

---

Dirigent Pia Schou Hansen

12737-MJ

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Lokalbolig Næstved ApS.

Årsrapporten aflægges 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 af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 3. april 2017

**Direktion**

Pia Schou Hansen  
Direktør

Sofie Sjøbeck Bungaard  
Direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

## **Til kapitalejerne i Lokalbolig Næstved ApS**

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Næstved ApS for regnskabsåret 2016. 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 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets 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.

### **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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Næstved, den 3. april 2017

**ENGELSTED PETERSEN**

Statsaut. revisionsanpartsselskab

CVR.nr. 20658231

Martin B. Jensen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet:** Lokalbølig Næstved ApS  
Ringstedgade 30  
4700 Næstved
- CVR. nr.: 35389369  
Stiftelsesdato: 1. juli 2013  
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
- Formål:** Selskabets formål er i Næstved at drive  
ejendomsmæglervirksomhed og hermed beslægtet virksomhed
- Direktion:** Pia Schou Hansen, Direktør  
Sofie Sjøbeck Bungaard, Direktør
- Revisor:** Engelsted Petersen  
Statsautoriserede revisorer  
Farvergade 9B  
4700 Næstved

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets primære aktivitet er drift af ejendomsmæglervirksomhed.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

**Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2016 været som forventet.  
Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.  
Selskabet har ikke filialer i udlandet.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Den fremtidige udvikling:**

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:**

#### **Regnskabsklasse:**

Årsrapporten for Lokalbolig Næstved ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### **Resultatopgørelsen:**

##### **Nettoomsætning:**

Indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

##### **Bruttofortjeneste og -tab:**

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Personaleomkostninger:**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

### **Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver:**

Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

Driftsmateriel og inventar (ingen restværdi)	5-7 år
Indretning af lejede lokaler (ingen restværdi)	3 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 indregnes som omkostninger i 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 og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### **Finansielle indtægter og udgifter:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### **Skat:**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### **Balancen:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre finansielle anlægsaktiver:**

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede. Deposita måles til kostpris.

### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider:**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Udbytte for regnskabsåret:**

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.

### **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 acontoskatter

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse 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, hvortil 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 nettorealiseringsværdi.

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 indværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til nettorealiseringsværdi.

**Eventualaktiver og -forpligtelser:**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.344.041</b>	<b>1.770.932</b>
Personaleomkostninger	1	-1.699.838	-1.197.810
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-105.664	-105.660
<b>Driftsresultat</b>		<b>-461.461</b>	<b>467.462</b>
Finansielle indtægter		0	22.577
Finansielle udgifter		-23.343	-10.086
<b>Resultat før skat</b>		<b>-484.804</b>	<b>479.953</b>
Skat af årets resultat	2	102.356	-108.818
<b>Årets resultat</b>		<b>-382.448</b>	<b>371.135</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-382.448	371.135
Disponeret i alt		<b>-382.448</b>	<b>371.135</b>

BALANCE 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		219.203	298.360
Indretning af lejede lokaler		15.034	41.541
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>234.237</b>	<b>339.901</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		104.488	104.488
Deposita		51.000	51.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>155.488</b>	<b>155.488</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>389.725</b>	<b>495.389</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		112.254	86.844
Tilgodehavende selskabsskat		129.865	129.865
Andre tilgodehavender		3	0
Periodeafgrænsningsposter		26.533	15.719
Udsudte skatteaktiver		96.337	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>364.992</b>	<b>232.428</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.321</b>	<b>486.721</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>384.313</b>	<b>719.149</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>774.038</b>	<b>1.214.538</b>

BALANCE 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		-364.063	-382.340
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	3	<b>-264.063</b>	<b>-282.340</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	6.019
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>0</b>	<b>6.019</b>
Gæld til banker		337.527	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.731	64.141
Gæld til tilknyttede virksomheder		111.360	998.675
Anden gæld		546.483	428.043
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.038.101</b>	<b>1.490.859</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>1.038.101</b>	<b>1.490.859</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>774.038</b>	<b>1.214.538</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>1. Personaleomkostninger:</b>		
Lønninger	1.547.870	1.089.471
Pensioner	34.800	30.506
Andre omkostninger til social sikring	23.519	21.104
Andre personaleomkostninger	93.649	56.729
	<b>1.699.838</b>	<b>1.197.810</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	3
<b>2. Skat af årets resultat:</b>		
Regulering af udskudt skat	-102.356	43.582
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	65.236
	<b>-102.356</b>	<b>108.818</b>

**3. Egenkapital:**

	<b>1/1 2016</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Koncerntilskud</b>	<b>31/12 2016</b>
Selskabskapital	100.000	0	0	100.000
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
Overført resultat	-382.340	-382.448	400.725	-364.063
	<b>-282.340</b>	<b>-382.448</b>	<b>400.725</b>	<b>-264.063</b>

Selskabskapitalen er fordelt på 125 anparter a kr. 1.000.

**4. Eventualposter m.v.:**

Selskabet indgår i en obligatorisk national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders skattemæssige forpligtelser, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har indgået aftale om leje af lokaler frem til 1. september 2018. Forpligtelsen udgør på statusdagen tkr. 360.

Selskabet har herudover ikke forpligtelser udover det i regnskabet anførte.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet virksomhedspant stort tkr. 500.

Selskabet har herudover ikke stillet pant eller givet sikkerheder.