

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

Lokalbolig Næstved ApS

Ringstedgade 30, 4700 Næstved

CVR-nr. 35 38 93 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

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



Mia Riel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lokalbolig Næstved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Næstved, den 7. april 2016

Direktion



Pia Schou Hansen

Bestyrelse



Mia Riel

Pia Schou Hansen



Kenn Riel

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Lokalbolig Næstved ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Næstved 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 Næstved ApS Ringstedgade 30 4700 Næstved
	CVR-nr.: 35 38 93 69
	Stiftet: 1. juli 2013
	Hjemsted: Næstved
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mia Riel Pia Schou Hansen Kenn Riel
Direktion	Pia Schou Hansen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Mia & Kenn Riel Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lokalbolig Næstved 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 eksklusiv 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

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 Næstved ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	1.775.125	282.419
2 Personaleomkostninger	-1.202.003	-1.104.411
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-105.660	-104.080
Driftsresultat	467.462	-926.072
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	22.577	17.391
3 Øvrige finansielle omkostninger	-10.086	-77.458
Resultat før skat	479.953	-986.139
4 Skat af årets resultat	-108.818	232.664
Årets resultat	371.135	-753.475
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	371.135	0
Disponeret fra overført resultat	0	-753.475
Disponeret i alt	371.135	-753.475

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	298.360	377.512
Indretning af lejede lokaler	41.541	68.049
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>339.901</u>	<u>445.561</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	104.488	81.911
Deposita	51.000	51.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>155.488</u>	<u>132.911</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>495.389</u>	<u>578.472</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	86.844	28.488
Udskudte skatteaktiver	0	37.563
Tilgodehavende selskabsskat	129.865	195.101
Periodeafgrænsningsposter	15.719	12.493
Tilgodehavender i alt	<u>232.428</u>	<u>273.645</u>
Likvide beholdninger	<u>486.721</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>719.149</u>	<u>273.645</u>
Aktiver i alt	<u>1.214.538</u>	<u>852.117</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	100.000	100.000
6	Overført resultat	-382.340	-753.475
	Egenkapital i alt	-282.340	-653.475
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.019	0
	Hensatte forpligtelser i alt	6.019	0
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	0	209.267
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.141	69.699
	Gæld til tilknyttede virksomheder	694.075	694.075
	Gæld til associerede virksomheder	304.600	304.600
	Anden gæld	403.043	227.951
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.490.859	1.505.592
	Gældsforpligtelser i alt	1.490.859	1.505.592
	Passiver i alt	1.214.538	852.117

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 **Eventualposter**

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendomsmæglervirksomhed.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.089.471	1.003.541
Pensioner	30.506	5.153
Andre omkostninger til social sikring	9.990	7.650
Personaleomkostninger i øvrigt	72.036	88.067
	1.202.003	1.104.411
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	25.465
Andre finansielle omkostninger	10.086	51.993
	10.086	77.458
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	65.236	-195.101
Årets regulering af udskudt skat	43.582	-37.563
	108.818	-232.664
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	100.000	100.000
	100.000	100.000

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

2013: Kontant indskud ved stiftelse kr. 100.000 til kurs 100,00

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-753.475	0
Årets overførte overskud eller underskud	371.135	-753.475
	<u>-382.340</u>	<u>-753.475</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

8. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået en uopsigelig lejeaftale frem til 1. september 2018. Huslejeforpligtelsen udgør pr. 31.12.2015, t.kr. 560.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mia & Kenn Riel Holding ApS som administrationselskab 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.