

LokalBolig a/s

ÅRSRAPPORT

2017

Nærværende årsrapport for 2017 godkendtes på den ordinære generalforsamling, afholdt i København den 12. marts 2018.

København den 12. marts 2018



Dirigent

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at være konceptejer og franchisegiver for mæglere i LokalBolig-kæden, herunder at forhandle fælles indkøbs- og samarbejdsaftaler samt at stå for IT- og konceptudvikling. De tilknyttede mæglere er selvstændige og driver virksomhed for egen regning og risiko.

Pr. 31/12-2017 var der i LokalBolig-kæden 45 tilknyttede forretningssteder. Hertil kommer et kædesekretariat.

Udviklingen i økonomiske forhold

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Det er lykkedes at opnå et fornuftigt økonomisk resultat samtidig med, at LokalBolig-kæden har forsat sin vækst i overensstemmelse med den vedtagne strategi.

I 2018 forventes også et overskud, som kan konsolidere selskabet yderligere.

Køb og salg af egne kapitalandele i 2017 (1.000 kr.):

	Antal:	Pålydende værdi:	Procentdel af virksomhedskapitalen	købesum/salgssum
Salg:	10	50	5%	676
Køb:	2	10	1%	135

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 10% (20 stk.) af den nominelle aktiekapital. Aktierne henligger til brug for senere salg til nye aktionærer i forbindelse med åbning af nye forretningssteder.

Begivenheder efter regnskabsåret

Der er i øvrigt ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet hændelser, der på væsentlige punkter ændrer billedet af den økonomiske stilling.

Note	1.000 kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	5.729	4.244
2	Personaleomkostninger	-2.872	-2.717
	Resultat før finansielle poster	2.857	1.527
	Finansielle indtægter	151	120
	Finansielle omkostninger	-10	-2
	Resultat før skat	2.998	1.645
	Skat af årets resultat	-664	-365
	Årets resultat	2.334	1.280
	Resultatdisponering:		
	Overført resultat	2.334	1.280

Note	1.000 kr.	2017	2016
AKTIVER			
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg	1.542	1.361
	Andre tilgodehavender	14	14
	Tilgodehavender i alt	<u>1.556</u>	<u>1.375</u>
	Værdipapirer	8.315	4.200
	Likvide beholdninger	5.895	7.183
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.766</u>	<u>12.758</u>
	Aktiver i alt	<u>15.766</u>	<u>12.758</u>
PASSIVER			
3	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000	1.000
	Overført resultat	13.363	10.488
	Egenkapital i alt	<u>14.363</u>	<u>11.488</u>
	Anden gæld	1.403	1.270
	Anden gæld i alt	<u>1.403</u>	<u>1.270</u>
	Passiver i alt	<u>15.766</u>	<u>12.758</u>
4	Eventualforpligtelser		

Anvendt Regnskabspraksis

Note

1 Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabs-klasse B.

Resultatopgørelsen er i årsregnskabet for 2017 tilpasset skemakravene for den artsopdelte resultatopgørelse jf. årsregnskabsloven. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal. Ændringen har ikke påvirket hverken indeværende, eller sidste års resultat, selskabets egenkapital samt aktivsum. Bortset heraf er årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver (tilgodehavender) og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker ligeledes til kostpris, eventuel efter fradrag for af – og nedskrivninger. Kortfristede gældsforpligtigelser er indregnet til netto realisationsværdi.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse**Bruttoresultat**

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt Regnskabspraksis

Note

**1 Balance
Værdipapirer**

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen opgjort på baggrund af observerbare markedsværdier. Værdireguleringer, udbytter, realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende mv.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter leverandørgæld m.v. indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat. Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst. Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med de danske selskaber i koncernen. De sambeskattede selskaber omfatter danske selskaber, hvor Svenska Handelsbanken AB (PUBL) har mere end 50 pct. ejerskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Note 1.000 kr.

	2017	2016
2 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	-2.629	-2.348
Pensioner	-84	-80
Andre omkostninger til social sikring og afgifter	-159	-289
I alt	<u>-2.872</u>	<u>-2.717</u>
Gennemsnit antal ansatte	<u>3,0</u>	<u>3,0</u>

3 Egenkapitalopgørelse:

	Primo	Tilgang	Salg af egne aktier	Køb af egne aktier	Ultimo
Aktiekapital	1.000	0	0	0	1.000
Overført resultat	10.488	2.334	676	135	13.363
Egenkapital i alt	<u>11.488</u>	<u>2.334</u>	<u>676</u>	<u>135</u>	<u>14.363</u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningskredsen, hvor Handelsbanken filial af Svenska Handelsbanken AB (Publ) er udpeget som administrationsselskab (CVR-nr. 24 24 63 61). Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2017. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Nærtstående parter

Regnskabet for LokalBolig a/s indgår som datterselskab i årsregnskabet for Svenska Handelsbanken AB (publ).
Kungsträdgårdsgatan 2
SE-106 70 Stockholm, Sweden
Regnskabet kan rekvireres ved henvendelse på ovenstående adresse.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LokalBolig a/s for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

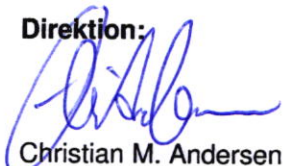
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2018

Direktion:



Christian M. Andersen
Adm. direktør

Bestyrelsen:



Lars Moesgaard
Formand

Christian Ulrik Johannessen



Lars Gravenslund Bern



Jesper Strøm

Kenn Riel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LokalBolig a/s

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LokalBolig a/s for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

— Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

— Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

— Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

— Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

— Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelse vedrørende erhvervelse af egne kapitalandele

Selskabet har ikke overholdt selskabslovens krav om generalforsamlingens forudgående godkendelse ved erhvervelse af egne kapitalandele mod vederlag. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

København, den 12. marts 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 20 70 02 28



Henrik Barner Christiansen

Statsaut. revisor

MNE-nr.: mne10778



Henrik Dich

Statsaut. revisor

MNE-nr.: mne42826