

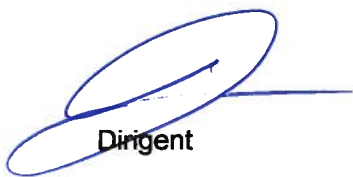
LokalBolig a/s

ÅRSRAPPORT

2016

Nærværende årsrapport for 2016 godkendtes på den ordinære generalforsamling, afholdt i København den 22. marts 2017.

København den 22. marts 2017



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.

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 fortsat sin vækst i overensstemmelse med den vedtagne strategi.

LokalBolig-kæden er i det forløbne år udvidet med to nye boligbutikker og da der samtidig i et lokalt markedsområde er foretaget en sammenlægning af to boligbutikker til én, består kæden ultimo 2016 af 45 forretningssteder.

I 2017 forventes også et overskud, som kan konsolidere selskabet yderligere.

Begivenheder efter regnskabsåret

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

Hovedtal i 1.000 kr.	2016	2015	2014	2013
Nettoomsætning	8.480	10.097	8.602	7.749
Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger	-6.953	-7.952	-6.028	-5.941
Årets resultat	1.280	1.659	2.005	1.333
Balance				
Likvide beholdninger	7.183	7.635	6.175	5.455
Aktiver i alt	12.758	11.047	9.469	6.690
Egenkapital i alt	11.488	9.982	8.032	5.849
Nøgletal				
Resultat før skat i % af egenkapitalen	14,3%	21,8%	32,9%	30,8%
Aktiens indre værdi	1.148,8	998,2	803,2	584,9
Antal medarbejdere (i gns.)	3	2	2	2

Note	1.000 kr.	2016	2015
2	Nettoomsætning	8.480	10.097
3	Personaleomkostninger	-2.717	-2.076
4	Andre driftsomkostninger	-4.236	-5.876
	Driftresultat	1.527	2.145
5	Finansielle indtægter	120	56
6	Finansielle omkostninger	-2	-25
	Resultat før skat	1.645	2.176
	Skat af årets resultat	365	517
	Årets resultat	1.280	1.659
	Overskudsfordeling:		
	Årets resultat	1.280	1.659
	Overført resultat	9.208	7.323
	Til fordeling	10.488	8.982
	Fordelt således:		
	Henlagt til egenkapital	10.488	8.982
	I alt	10.488	8.982

Note	1.000 kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
AKTIVER			
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg	1.361	1.328
	Værdipapirer	4.200	2.084
	Likvide beholdninger	7.183	7.635
	Øvrige tilgodehavender / Depositum	14	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.758</u>	<u>11.047</u>
	Aktiver i alt	<u>12.758</u>	<u>11.047</u>
PASSIVER			
7	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000	1.000
	Overført resultat	9.208	7.323
	Overført af årets resultat	1.280	1.659
	Egenkapital i alt	<u>11.488</u>	<u>9.982</u>
	Øvrige kortfristede gældsposter	1.270	1.065
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.270</u>	<u>1.065</u>
	Passiver i alt	<u>12.758</u>	<u>11.047</u>
8	Eventualforpligtelser		

Anvendt Regnskabspraksis

Note 1 Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

1 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.

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Kursindtægter indregnes under Finansielle indtægter.

Der er i årsrapporten ikke angivet det samlede vederlag til henholdsvis bestyrelse og direktion i henhold til § 98 b i årsregnskabsloven, da det kun er en af kategorierne, der modtager vederlag m.v.

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.

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.

NOTER

Note	1.000 kr.	2016	2015
2	Nettoomsætning		
	Bidrag fra boligbutikker	6.073	6.530
	Diverse andre indtægter	78	120
	Indtægt IT	1.927	1.884
	Indtægt-annonceudg.	402	1.563
	Nettoomsætning i alt	<u>8.480</u>	<u>10.097</u>
3	Personaleomkostninger		
	Gager og lønninger	2.348	1.967
	Pensioner	80	77
	Andre omkostninger til social sikring og afgifter	289	32
	I alt	<u>2.717</u>	<u>2.076</u>
	Antal gns. ansatte	<u>3,0</u>	<u>2,0</u>
4	Andre driftsomkostninger		
	Udvikling	138	386
	IT	2.228	2.443
	Annonceudgifter	410	1.596
	Administrationsomkostninger til Svenska Handelsbanken AB (publ)	75	50
	Revisionshonorar for regnskabsåret incl. intern revision	57	60
	Øvrige administrationsudgifter	1.328	1.341
	Andre driftsomkostninger i alt	<u>4.236</u>	<u>5.876</u>
5	Finansielle indtægter		
	Rente fra Svenska Handelsbanken AB (publ)	0	1
	Kursreguleringer	49	0
	Udbytte	71	55
	Finansielle indtægter i alt	<u>120</u>	<u>56</u>
6	Finansielle omkostninger		
	Gebyrer til Svenska Handelsbanken AB (publ)	2	2
	Kursregulering	0	16
	Skatterenter	0	7
	Finansielle omkostninger i alt	<u>2</u>	<u>25</u>

Note 1.000 kr.

7 Egenkapital:

	Primo	Tilgang	Salg af egne aktier	Ultimo
Aktiekapital	1.000	0	0	1.000
Overført resultat	8.982	1.280	226	10.488
Egenkapital i alt	9.982	1.280	226	11.488

Aktiekapitalen

Ændringer i aktiekapitalen de sidste 10 år:

Aktiekapital pr. 1. januar 2005	500.000
Kapitalforhøjelse i 2008	500.000
Aktiekapital pr. 31. december 2016	<u>1.000.000</u>

Antal aktier i selskabet udgør : 200 stk.

I aktionærfortegnelsen er i henhold til selskabsloven § 50 opført :

63% af de stemmeberettigede aktier ejes af Svenska Handelsbanken AB (publ).

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 14% (28 stk.) af den nominelle aktiekapital. Aktierne henligger til brug for senere salg til nye aktionærer i forbindelse med åbning af nye forretningssteder.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. 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 over for Skat fremgår af Svenska Handelsbanken AB (publ)'s årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Nærtstående parter

Regnskabet for LokalBolig a/s indgår som datterselskab i regnskabet for Svenska Handelsbanken AB (publ).

Kungsträdgårdsgatan 2
SE-106 70 Stockholm, Sweden

Regnskabet kan rekvireres ved henvendelse på ovenstående adresse.

Ledelsepåtegning


Bestyrelse og direktion har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for LokalBolig a/s.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af LokalBoligs aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

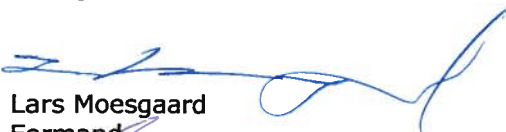
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2017

Direktion:


Christian M. Andersen
Adm. direktør

Bestyrelsen:


Lars Moesgaard
Formand


Poul Jeppesen

Kim Andreasen


Jesper Strøm


Kenn Riel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LokalBolig a/s

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for B Virksomhed for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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". Vi er uafhængige af virksomheden 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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.

København, den 22. marts 2017

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98



Henrik O. Larsen

statsaut. revisor

