

# LokalBolig a/s

## ÅRSRAPPORT

# 2015

Nærværende årsrapport for 2015 godkendtes på den ordinære generalforsamling, afholdt i København den 29. februar 2016.

København den 29. februar 2016



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 tre nye boligbutikker samt en projektsalgsafdeling, således at kæden ultimo 2015 består af 44 forretningssteder.

I 2016 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.

<b>Hovedtal i 1.000 kr.</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsætning	10.097	8.602	7.749	7.326
Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger	-7.952	-6.028	-5.941	-5.055
Årets resultat	1.659	2.005	1.333	1.698
<b>Balance</b>				
Likvide beholdninger	7.635	6.175	5.455	4.173
Aktiver i alt	11.047	9.469	6.690	5.372
Egenkapital i alt	9.982	8.032	5.849	4.407
<b>Nøgletal</b>				
Resultat før skat i % af egenkapitalen	21,8%	32,9%	30,8%	51,7%
Aktiens indre værdi	998,2	803,2	584,9	440,7
Antal medarbejdere (i gns.)	2	2	2	2

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

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 gældsforpligtelser 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 eksklusiv 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.



## RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

Note	1.000 kr.	2015	2014
1	Nettoomsætning	10.097	8.602
2	Personaleomkostninger	-2.076	-1.741
3	Andre driftsomkostninger	-5.876	-4.284
8	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	-3
	<b>Driftresultat</b>	<b>2.145</b>	<b>2.574</b>
4	Finansielle indtægter	56	72
5	Finansielle omkostninger	-25	-3
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.176</b>	<b>2.643</b>
	Skat af årets resultat	517	638
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.659</b>	<b>2.005</b>
	<b>Overskudsfordeling:</b>		
	Årets resultat	1.659	2.005
	Overført resultat	7.323	5.027
	<b>Til fordeling</b>	<b>8.982</b>	<b>7.032</b>
	<b>Fordelt således:</b>		
	Anvendt til udbytte	0	0
	Henlagt til egenkapital	8.982	7.032
	I alt	8.982	7.032

Note	1.000 kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>AKTIVER</b>			
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg	1.328	1.236
	Værdipapirer	2.084	2.058
	Likvide beholdninger	7.635	6.175
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.047</u>	<u>9.469</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.047</u></b>	<b><u>9.469</u></b>
<b>PASSIVER</b>			
6	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000	1.000
	Overført resultat	7.323	5.027
	Overført af årets resultat	<u>1.659</u>	<u>2.005</u>
	Egenkapital i alt	<u>9.982</u>	<u>8.032</u>
	Skyldig selskabsskat	517	649
	Øvrige kortfristede gældsposter	<u>548</u>	<u>788</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.065</u>	<u>1.437</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.047</u></b>	<b><u>9.469</u></b>
7	Eventualforpligtelser	0	

## NOTER

Note	1.000 kr.	2015	2014
<b>1</b>	<b>Nettoomsætning</b>		
	Bidrag fra boligbutikker	6.530	6.110
	Salg af brochurer	0	0
	Diverse andre indtægter	120	149
	Indtægt EDB-udg.	1.884	1.569
	Indtægt-annonceudg.	1.563	774
	Nettoomsætning i alt	<u>10.097</u>	<u>8.602</u>
<b>2</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Gager og lønninger	1.967	1.649
	Pensioner	77	65
	Andre omkostninger til social sikring og afgifter	32	27
	I alt	<u>2.076</u>	<u>1.741</u>
	Antal gns. ansatte	<u>2,0</u>	<u>2,0</u>
<b>3</b>	<b>Andre driftsomkostninger</b>		
	Udvikling	386	50
	EDB	2.443	1.959
	Annonceudgifter	1.596	781
	Administrationsomkostninger til Handelsbanken AB, Sverige	50	47
	Revisionshonorar for regnskabsåret incl. intern revision	60	61
	Øvrige administrationsudgifter	1.341	1.386
	Andre driftsomkostninger i alt	<u>5.876</u>	<u>4.284</u>
<b>4</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Rente fra Handelsbanken AB, Sverige	1	11
	Kursreguleringer	0	61
	Udbytte	55	
	Finansielle indtægter i alt	<u>56</u>	<u>72</u>
<b>5</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Gebyrer til Handelsbanken AB, Sverige	-2	-3
	Kursregulering	-16	0
	Skatterenter	-7	0
	Finansielle omkostninger i alt	<u>-25</u>	<u>-3</u>



Note 1.000 kr.

**6 Egenkapital:**

	Primo	Tilgang	Salg af egne aktier	Ultimo
Aktiekapital	1.000	0	0	1.000
Overført resultat	7.032	1.659	291	8.982
Egenkapital i alt	8.032	1.659	291	9.982

**Aktiekapitalen**

Ændringer i aktiekapitalen de sidste 10 år:

Aktiekapital pr. 1. januar 2005	500.000
Kapitalforhøjelse i 2008	500.000
Aktiekapital pr. 31. december 2015	1.000.000

Antal aktier i selskabet udgør: 200 stk.

I aktionærfortegnelsen er i henhold til selskabsloven § 50 opført:

64% af de stemmeberettigede aktier ejes af Handelsbanken AB.

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 16% (32 stk.) af den nominelle aktiekapital. Aktierne henligger til brug for senere salg til nye aktionærer i forbindelse med åbning af nye forretningssteder.

**7 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 Handelsbanken AB's årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**8 Anlægsnote Materielle anlægsaktiver**

	2015	2014
Kostpris 1. januar	59	59
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2015	59	59
Afskrivninger primo 2015	59	56
Årets afskrivninger	0	3
Afskrivninger ultimo 2015	59	59
Bogført værdi ultimo 2015	0	0

**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.



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i LokalBolig a/s

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LokalBolig a/s for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet 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 vurderingen 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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.

København, den 29. februar 2016

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik O. Larsen

statsaut. revisor

### Ledelsespåtegning

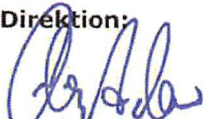
Bestyrelse og direktion har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for LokalBolig a/s.

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 29. februar 2016

#### Direktion:




Christian M. Andersen  
Adm. direktør

#### Bestyrelsen:



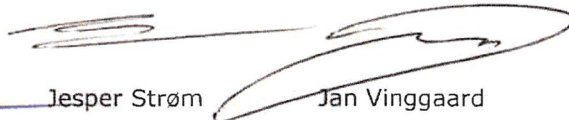
Lars Moesgaard  
Formand



Poul Jeppesen



Kim Andreasen



Jesper Strøm



Jan Vinggaard