

LokalBolig a/s

ÅRSRAPPORT

2018

Nærværende årsrapport for 2018 godkendtes på den ordinære generalforsamling, afholdt i København den 21. marts 2019.

København den 21. marts 2019

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. 31/12-2018 var der i LokalBolig-kæden 48 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 2019 forventes også et overskud, som kan konsolidere selskabet yderligere.

Køb og salg af egne kapitalandele i 2018 (1.000 kr.):

	Antal:	Pålydende værdi:	Procentdel af virksomhedskapitalen	købesum/salgssum
Salg:	10	50	5%	738
Køb:	2	10	1%	135

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 6% (12 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.

RESULTATOPGØRELSE

Note	1.000 kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	4.533	5.729
2	Personaleomkostninger	-3.044	-2.872
	Resultat før finansielle poster	1.489	2.857
	Finansielle indtægter	229	151
	Finansielle omkostninger	-318	-10
	Resultat før skat	1.400	2.998
	Skat af årets resultat	-319	-664
	Årets resultat	1.081	2.334
	Resultatdisponering:		
	Overført resultat	1.081	2.334

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	1.000 kr.	2018	2017
AKTIVER			
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg	1.629	1.542
	Andre tilgodehavender	63	14
	Periodeafgrænsningsposter	330	0
	Tilgodehavender i alt	2.022	1.556
	Værdipapirer	8.220	8.315
	Likvide beholdninger	6.795	5.895
	Omsætningsaktiver i alt	17.037	15.766
	Aktiver i alt	17.037	15.766
PASSIVER			
3	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000	1.000
	Overført resultat	15.047	13.363
	Egenkapital i alt	16.047	14.363
	Anden gæld	990	1.403
	Anden gæld i alt	990	1.403
	Passiver i alt	17.037	15.766
4	Eventualforpligtelser		

Anvendt Regnskabspraksis

Note

- 1 Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabs-klasse B med tilvalg af visse krav fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret siden sidst år.

Resultatopgørelse**Bruttoresultat**

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der vedrører bidrag fra mæglerbutikker, 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 administration mv.

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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende mv.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nettorealizationsværdi.

Anvendt Regnskabspraksis

Note

1

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.

Egenkapital - udbytte

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

Egenkapital - egne aktier

Egne aktier indregnes direkte på egenkapital til kostpris. Ved efterfølgende måling fastholdes kostpris.

Note 1.000 kr.

	2018	2017
2 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	-3.066	-2.629
Pensioner	-87	-84
Andre omkostninger til social sikring og afgifter	109	-159
I alt	<u>-3.044</u>	<u>-2.872</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	13.363	1.081	738	135	15.047
Egenkapital i alt	<u>14.363</u>	<u>1.081</u>	<u>738</u>	<u>135</u>	<u>16.047</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 2018. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er indgået en huslejekontrakt, der er uopsigelig indtil 1. februar 2019 og herefter med opsigelsesvarsel på 1 år. Den årlige husleje eksklusiv aconto forbrug udgør 59 t.kr.

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 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2019

Direktion:



Christian M. Andersen
Adm. direktør

Bestyrelsen:



Lars Moesgaard
Formand

Christian B. Andreasen



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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 regnskabsbrugere 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

— Identifierer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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

— 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 21. marts 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Rasmus Berntsen

Statsaut. revisor

mne35461