

  
**LOKALBOLIG LYNGBY/VIRUM ApS**

Engelsborgvej 48a, 2800 Kgs.Lyngby

**CVR-nr. 32 65 17 04**


**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2024**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2025

---

Jesper Strøm  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for LOKALBOLIG LYNGBY/VIRUM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 4. marts 2025

### Direktion

Steen Haubjerg Johansen

Jesper Strøm  
adm. direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i LOKALBOLIG LYNGBY/VIRUM ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LOKALBOLIG LYNGBY/VIRUM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 4. marts 2025

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
mne41287

## Selskabsoplysninger

Selskabet	LOKALBOLIG LYNGBY/VIRUM ApS Engelsborgvej 48a 2800 Kgs.Lyngby CVR-nr.: 32 65 17 04 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 Stiftet: 8. december 2009 Hjemsted: Lyngby-taarbæk
Direktion	Steen Haubjerg Johansen Jesper Strøm, adm. direktør
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i at drive ejendomsmæglervirksomhed og dertil relateret og afledt virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 441.647, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 980.443.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.654.952</b>	<b>2.302.112</b>
Personaleomkostninger	2	-2.072.150	-2.404.986
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-12.833	-15.620
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-430.031</b>	<b>-118.494</b>
Finansielle indtægter		3.164	0
Finansielle omkostninger		-15.334	-9.613
<b>Resultat før skat</b>		<b>-442.201</b>	<b>-128.107</b>
Skat af årets resultat	3	554	674
<b>Årets resultat</b>		<b>-441.647</b>	<b>-127.433</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-441.647	-127.433
		<b>-441.647</b>	<b>-127.433</b>

## Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	8.227	17.460
Indretning af lejede lokaler	4	3.000	6.600
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.227</b>	<b>24.060</b>
Deposita		99.894	99.894
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>99.894</b>	<b>99.894</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>111.121</b>	<b>123.954</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		213.501	80.081
Andre tilgodehavender		178.095	0
Udskudt skatteaktiv		1.961	1.407
Selskabsskat		146.000	83.000
Periodeafgrænsningsposter		63.057	28.972
<b>Tilgodehavender</b>		<b>602.614</b>	<b>193.460</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>260.290</b>	<b>79.589</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>862.904</b>	<b>273.049</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>974.025</b>	<b>397.003</b>

## Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.105.443	-663.798
<b>Egenkapital</b>		<b>-980.443</b>	<b>-538.798</b>
Selskabsdeltagere og ledelse		1.397.000	352.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.397.000</b>	<b>352.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.431	23.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.885	100.183
Selskabsskat		0	176
Anden gæld		467.152	459.895
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>557.468</b>	<b>583.801</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.954.468</b>	<b>935.801</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>974.025</b>	<b>397.003</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Leje- og leasingforpligtelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	-663.796	-538.796
Årets resultat	0	-441.647	-441.647
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.105.443</b>	<b>-980.443</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Kapitalejeren har tilkendegivet at støtte selskabet økonomisk således at selskabet kan betale sine forpligtelser overfor 3. mand i takt med at de forfalder til betaling. Dette betyder desuden at kapitalejeren giver henstand på gæld indtil selskabets likviditet tillader afvikling heraf.

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.737.759	2.080.832
Pensioner	80.597	80.348
Andre omkostninger til social sikring	45.267	50.901
Andre personaleomkostninger	208.527	192.905
	<b>2.072.150</b>	<b>2.404.986</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	3	3
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-554	-674
	<b>-554</b>	<b>-674</b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>kr.</u>	Indretning af le- jede lokaler <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	60.100	18.000
Kostpris 31. december	<u>60.100</u>	<u>18.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	42.640	11.400
Årets afskrivninger	<u>9.233</u>	<u>3.600</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>51.873</u>	<u>15.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>8.227</u></b>	<b><u>3.000</u></b>

### 5 Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en samlet restforpligtelse på t.kr. 222.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LOKALBOLIG LYNGBY/VIRUM ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget, indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

## Anvendt regnskabspraksis

Indretning af lejede lokaler

5 år

### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.