

LOKALBOLIG LYNGBY/VIRUM ApS

Engelsborgvej 48a, 2800 Kgs.Lyngby

CVR-nr. 32 65 17 04

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2026

Jesper Strøm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |

Årsregnskab

| | |
|--|----|
| 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 2025 for LOKALBOLIG LYNGBY/VIRUM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 9. marts 2026

Direktion

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 9. marts 2026

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

Peter Aagesen
statsautoriseret revisor
mne41287

 **bakertilly**

Selskabsoplysninger

Selskabet LOKALBOLIG LYNGBY/VIRUM ApS
Engelsborgvej 48a
2800 Kgs.Lyngby
CVR-nr.: 32651704
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 8. december 2009
Hjemsted: Lyngby-taarbæk

Direktion Jesper Strøm, adm. direktør

Revisor Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 35257691
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 2025 udviser et overskud på kr. 1.090.921, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.110.478.

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 | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|-------------------------|------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 3.451.042 | 1.654.952 |
| Personaleomkostninger | 1 | -2.333.539 | -2.072.150 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-10.628</u> | <u>-12.833</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.106.875 | -430.031 |
| Finansielle indtægter | | 6.424 | 3.164 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-12.365</u> | <u>-15.334</u> |
| Resultat før skat | | 1.100.934 | -442.201 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-10.013</u> | <u>554</u> |
| Årets resultat | | <u>1.090.921</u> | <u>-441.647</u> |

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|-------------------------|------------------------|
| Foreslået udbytte | | 985.000 | 0 |
| Overført resultat | | <u>105.921</u> | <u>-441.647</u> |
| | | <u>1.090.921</u> | <u>-441.647</u> |

Balance 31. december

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|------------------|----------------|
| Aktiver | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 | 599 | 8.227 |
| Indretning af lejede lokaler | 3 | 0 | 3.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 599 | 11.227 |
| Deposita | | 99.894 | 99.894 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 99.894 | 99.894 |
| Anlægsaktiver i alt | | 100.493 | 111.121 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 495.183 | 213.501 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 795.071 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 1.000 | 179.095 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 1.961 |
| Selskabsskat | | 0 | 146.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 50.342 | 63.057 |
| Tilgodehavender | | 1.341.596 | 603.614 |
| Likvide beholdninger | | 803.061 | 260.290 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 2.144.657 | 863.904 |
| Aktiver i alt | | 2.245.150 | 975.025 |

Balance 31. december

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 478 | -1.105.443 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 985.000 | 0 |
| Egenkapital | | 1.110.478 | -980.443 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 132 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 132 | 0 |
| Selskabsdeltagere og ledelse | | 0 | 1.397.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 0 | 1.397.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 8.913 | 4.431 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 98.841 | 85.885 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 6.000 | 0 |
| Selskabsskat | | 7.920 | 0 |
| Anden gæld | | 1.012.866 | 468.152 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.134.540 | 558.468 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.134.540 | 1.955.468 |
| Passiver i alt | | 2.245.150 | 975.025 |
| Leje- og leasingforpligtelser | 4 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---|------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | -1.105.443 | 0 | -980.443 |
| Årets resultat | 0 | 105.921 | 985.000 | 1.090.921 |
| Tilskud fra koncern | 0 | 1.000.000 | 0 | 1.000.000 |
| Egenkapital 31. december | 125.000 | 478 | 985.000 | 1.110.478 |

Noter

| | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 2.029.222 | 1.737.759 |
| Pensioner | 88.000 | 80.597 |
| Andre omkostninger til social sikring | 13.269 | 45.267 |
| Andre personaleomkostninger | <u>203.048</u> | <u>208.527</u> |
| | <u>2.333.539</u> | <u>2.072.150</u> |
| | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>3</u> | <u>4</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 7.920 | 0 |
| Årets udskudte skat | <u>2.093</u> | <u>-554</u> |
| | <u>10.013</u> | <u>-554</u> |

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Indretning af le- jede lokaler |
|---|---|-----------------------------------|
| | kr. | kr. |
| Kostpris 1. januar | 60.100 | 18.000 |
| Kostpris 31. december | 60.100 | 18.000 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | 51.873 | 15.000 |
| Årets afskrivninger | 7.628 | 3.000 |
| Af- og nedskrivninger 31. december | 59.501 | 18.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 599 | 0 |

4 Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en samlet restforpligtelse på t.kr. 206.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LOKALBOLIG LYNGBY/VIRUM ApS for 2025 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:

Brugstid

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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