



LokalBolig Nyborg ApS

Korsgade , st 13,, 5800 Nyborg

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 43 39 11 27

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/04/2026

Torsten Jæger Gram
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for LokalBolig Nyborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 28. april 2026

Direktion

Torsten Jæger Gram
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i LokalBolig Nyborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LokalBolig Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, den 28. april 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne33722

Selskabsoplysninger

Selskabet	LokalBolig Nyborg ApS Korsgade , st 13, 5800 Nyborg CVR-nr: 43 39 11 27 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Nyborg Kommune
Direktion	Torsten Jæger Gram
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed gennem formidling af fast ejendom samt enhver anden, efter direktionens skøn, dermed forbundet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på DKK 756.210, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.268.900.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste		1.022.891	47.511
Personaleomkostninger	2	-1.719.092	-607.855
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-32.599	-24.816
Resultat før finansielle poster		-728.800	-585.160
Finansielle indtægter		433	518
Finansielle omkostninger	3	-27.843	-9.112
Resultat før skat		-756.210	-593.754
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-756.210	-593.754

Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-756.210	-593.754
	-756.210	-593.754

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Indretning af lejede lokaler		54.979	87.578
Materielle anlægsaktiver	4	54.979	87.578
Deposita		40.444	39.648
Finansielle anlægsaktiver		40.444	39.648
Anlægsaktiver		95.423	127.226
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.635	102.550
Andre tilgodehavender		0	3.159
Udskudt skatteaktiv	5	95.114	95.114
Periodeafgrænsningsposter		23.922	9.007
Tilgodehavender		170.671	209.830
Likvide beholdninger		302.023	265.053
Omsætningsaktiver		472.694	474.883
Aktiver		568.117	602.109

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-1.308.900	-552.689
Egenkapital		-1.268.900	-512.689
Gæld til tilknyttede virksomheder		280.244	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	280.244	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		216.877	84.286
Anden gæld		1.057.736	890.512
Periodeafgrænsningsposter		282.160	140.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.556.773	1.114.798
Gældsforpligtelser		1.837.017	1.114.798
Passiver		568.117	602.109
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	40.000	-552.690	-512.690
Årets resultat	0	-756.210	-756.210
Egenkapital 31. december	40.000	-1.308.900	-1.268.900

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra kapitalejerne, om at den fornødne kapital vil blive stillet til rådighed i det omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets økonomiske forpligtelser. På den baggrund aflægges regnskabet under forudsætning om going concern.

2. Personaleomkostninger

(DKK)	2025	2024
Lønninger	1.510.045	538.827
Pensioner	132.215	48.958
Andre omkostninger til social sikring	23.722	5.700
Andre personaleomkostninger	53.110	14.370
	1.719.092	607.855
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	1

3. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	9.598	5.523
Andre finansielle omkostninger	18.245	3.589
	27.843	9.112

4. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar	129.165
Kostpris 31. december	129.165
Ned- og afskrivninger 1. januar	41.587
Årets afskrivninger	32.599
Ned- og afskrivninger 31. december	74.186
Regnskabsmæssig værdi 31. december	54.979

Noter til årsregnskabet

5. Udskudt skatteaktiv

(DKK)	2025	2024
Udskudt skatteaktiv 1. januar	95.114	95.114
Udskudt skatteaktiv 31. december	95.114	95.114

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	280.244	0
Langfristet del	280.244	0
Inden for 1 år	0	0
	280.244	0

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har ingen væsentlige øvrige økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2025.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LokalBolig Nyborg ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Indretning af lejede lokaler	3-5 år
------------------------------	--------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.