

# LokalBolig Odense City ApS

Kronprinsensgade 19 st, 5000 Odense C  
CVR-nr. 43 26 16 57

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.05.26

Martin Erik Lehmann  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 20

---

---

**Selskabet**

---

LokalBolig Odense City ApS  
c/o Martin Erik Lehrmann Holding ApS  
Kronprinsensgade 19 st  
5000 Odense C  
Telefon: 31 59 57 00  
Hjemsted: Odense  
CVR-nr.: 43 26 16 57  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Martin Erik Lehrmann

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for LokalBolig Odense City ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 4. maj 2026

**Direktionen**

Martin Erik Lehrmann

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i LokalBolig Odense City ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LokalBolig Odense City ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 4. maj 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Pedersen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne33725

Note	2025 DKK	2024 DKK
	<b>2.233.417</b>	<b>2.207.492</b>
2 Personaleomkostninger	-2.428.929	-2.348.237
	<b>-195.512</b>	<b>-140.745</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-33.269	-72.105
	<b>-228.781</b>	<b>-212.850</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	28.930	1.180
Andre finansielle indtægter	9.465	609
3 Andre finansielle omkostninger	-28.710	-19.554
	<b>-219.096</b>	<b>-230.615</b>
4 Skat af årets resultat	48.114	43.002
	<b>-170.982</b>	<b>-187.613</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-170.982	-187.613
<b>I alt</b>	<b>-170.982</b>	<b>-187.613</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
	Goodwill	6.250	11.250
5	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.250</b>	<b>11.250</b>
	Indretning af lejede lokaler	739	15.201
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.123	35.930
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.862</b>	<b>51.131</b>
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	177.340	148.410
8	Deposita	90.000	90.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>267.340</b>	<b>238.410</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>296.452</b>	<b>300.791</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	277.124	170.406
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	70.573	15.031
	Udskudt skatteaktiv	138.389	225.020
	Periodeafgrænsningsposter	38.592	37.528
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>524.678</b>	<b>447.985</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>954.637</b>	<b>685.154</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.479.315</b>	<b>1.133.139</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.775.767</b>	<b>1.433.930</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	95.235	16.217
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>135.235</b>	<b>56.217</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	761.514	147.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser	189.063	118.015
Gæld til tilknyttede virksomheder	238.537	608.057
Anden gæld	451.418	504.577
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.640.532</b>	<b>1.377.713</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.640.532</b>	<b>1.377.713</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.775.767</b>	<b>1.433.930</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualforpligtelser

11 Andre forpligtelser

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	40.000	16.217	56.217
Koncerttilskud	0	250.000	250.000
Forslag til resultatdisponering	0	-170.982	-170.982
Saldo pr. 31.12.25	40.000	95.235	135.235

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive ejendomsmæglervirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

2025	2024
DKK	DKK

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	2.078.604	2.048.156
Pensioner	232.080	174.546
Andre omkostninger til social sikring	34.306	33.997
Andre personaleomkostninger	83.939	91.538
I alt	2.428.929	2.348.237
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	4

## 3. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	28.710	19.554
I alt	28.710	19.554

## 4. Skat af årets resultat

Skatteværdi af underskud i tilknyttede virksomheder	-103.412	-87.558
Årets regulering af udskudt skat	86.631	44.556
Regulering af skat fra tidligere år	-31.333	0
I alt	-48.114	-43.002

**5. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Goodwill
Kostpris pr. 01.01.25	25.000
Kostpris pr. 31.12.25	25.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.25	-13.750
Afskrivninger i året	-5.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-18.750
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	6.250

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.25	169.907	126.946
Kostpris pr. 31.12.25	169.907	126.946
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.25	-154.706	-91.016
Afskrivninger i året	-14.462	-13.807
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-169.168	-104.823
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	739	22.123

**7. Andre værdipapirer og kapitalandele**

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapi- talandele
Kostpris pr. 01.01.25	147.230
Kostpris pr. 31.12.25	147.230
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	1.180
Dagsværdireguleringer i året	28.930
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	30.110
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	177.340

**8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Deposita
Tilgang i året	90.000
Kostpris pr. 31.12.25	90.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	90.000

## 9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Unoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.25	177.340	177.340
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	28.930	28.930

## 10. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Martin Erik Lehrmann Holding ApS, som er administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter og udbytter.

Selskabet har indgået huslejekontrakt med opsigelse mellem 12 måneders varsel.

## 11. Andre forpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 3 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 7.

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

### 13. Anvendt regnskabspraksis

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

#### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle og finansielle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

#### RESULTATOPGØRELSE

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med færdiggørelsen af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

**13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, løntilskud/-refusioner, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Goodwill	5	0
Indretning af lejede lokaler	1-3	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5	0

Goodwill afskrives over 5 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### **13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

#### **Andre driftsomkostninger**

#### **Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

#### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

#### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Goodwill*

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Egenkapital

Tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat, idet tilskuddene regnskabsmæssigt behandles som kapitalindskud.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

#### Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.