

**Aaen & Co.**  
STATSAUTORISERED E REVISORER

# Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS

Hjemstedsadresse: Kongensgade 14, 3000 Helsingør

**CVR-nummer 37 39 36 57**

## Årsrapport 2025

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

This document has esignatur Agreement-ID: 5436f5g66276512759040

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2026**

---

Kasper Bjerg Pedersen  
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s – CVR-nummer 33 24 17 63  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde  
Telefon 49 21 06 07 - [www.aenco.dk](http://www.aenco.dk)

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS Kongensgade 14 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Direktion</b>	Kasper Bjerg Pedersen Rasmus Jakobsen Burg Frederik Lysgaard Christiansen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	21. januar 2016
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive ejendomsmæglervirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom samt rådgivning og vurdering i forbindelse hermed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 for Lokalbolig Helsingør/Espergærde 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 29. januar 2026

### Direktion

Kasper Bjerg Pedersen

Rasmus Jakobsen Burg

Frederik Lysgaard Christiansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 væsentlig 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.

Helsingør, den 29. januar 2026  
**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR-nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lokalbolig Helsingør/Espergærde ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne 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, herunder 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

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

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til amortiseret kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele der måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## Regnskabspraksis

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning værdiansættes til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af aconto faktureringer vedrørende den udførte del af arbejdet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2025	2024
	Bruttofortjeneste	7.303.016	4.915.447
1	Personaleomkostninger	4.139.012	3.497.888
	Afskrivninger	245	2.926
	Resultat af primær drift	3.163.759	1.414.633
	Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver	0	1.180
2	Finansielle indtægter	4.887	17.074
3	Finansielle omkostninger	16.814	3.332
	Resultat før skat	3.151.832	1.429.555
4	Skat af årets resultat	707.045	323.045
	Årets resultat	2.444.787	1.106.510
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.100.000
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	400.000	0
	Overført til overført resultat	544.787	6.510
	Disponeret	2.444.787	1.106.510

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2025	2024
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	245
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>245</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	148.410	148.410
Deposita	36.000	36.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>184.410</b>	<b>184.410</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>184.410</b>	<b>184.655</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	4.475	134.446
Igangværende arbejder for fremmed regning	310.000	0
Udskudt skat	0	6.895
Andre tilgodehavender	26.000	26.000
Periodeafgrænsningsposter	45.582	5.750
<b>Tilgodehavender</b>	<b>386.057</b>	<b>173.091</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.256.998</b>	<b>2.062.327</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>3.643.055</b>	<b>2.235.418</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.827.465</b>	<b>2.420.073</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2025	2024
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	560.756	15.969
Foreslået udbytte	1.500.000	1.100.000
Egenkapital	<u>2.110.756</u>	<u>1.165.969</u>
Anden langfristet gæld	119.169	119.169
Langfristet gæld	<u>119.169</u>	<u>119.169</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	118.578	136.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser	118.844	70.866
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	17	17
Skyldig selskabsskat	246.150	185.372
Anden gæld	1.113.951	741.834
Kortfristet gæld	<u>1.597.540</u>	<u>1.134.935</u>
Gæld i alt	<u>1.716.709</u>	<u>1.254.104</u>
Passiver i alt	<u>3.827.465</u>	<u>2.420.073</u>

6 Eventualforpligtelser

7 Andre forpligtelser

### Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	9.459	660.000	719.459
Udbetalt udbytte	0	0	-660.000	-660.000
Årets resultat	0	6.510	1.100.000	1.106.510
Egenkapital 31. december 2024	50.000	15.969	1.100.000	1.165.969
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	15.969	1.100.000	1.165.969
Ekstraordinært udbytte	0	0	400.000	400.000
Udbetalt udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	544.787	1.500.000	2.044.787
Egenkapital 31. december 2025	50.000	560.756	1.500.000	2.110.756

## Noter til årsregnskabet

	2025	2024
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.850.092	3.176.099
Pensioner	250.599	261.912
Andre omkostninger til social sikring	38.321	59.877
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>4.139.012</b>	<b>3.497.888</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	4.887	17.074
	<b>4.887</b>	<b>17.074</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	16.814	3.332
	<b>16.814</b>	<b>3.332</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	700.150	321.372
Ændring i hensættelse til udskudt skat	6.895	1.673
	<b>707.045</b>	<b>323.045</b>

**Noter til årsregnskabet**

	2025	2024
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	400.635	400.635
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	400.635	400.635
Afskrivninger 1. januar	400.390	168.105
Årets afskrivninger	245	232.285
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	400.635	400.390
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>245</b>

**6 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**7 Andre forpligtelser**

Summen af selskabets andre forpligtelser udgør ca. t.kr. 100.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Kasper Bjerg Pedersen

Navn returneret af MitID: Kasper Bjerg Pedersen  
Dirigent og Direktør  
ID: 46fba88b-2d47-48e0-a1bd-e77d4e81807e  
IP-adresse: 86.52.135.149:50761:50761  
Dato for underskrift: 29-01-2026 17:07:00 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Rasmus Burg

Navn returneret af MitID: Rasmus Jakobsen Burg  
Direktør  
ID: f16b63cd-f25a-460d-a2a9-3994ba6fc8e2  
IP-adresse: 86.52.130.59:53044:53044  
Dato for underskrift: 29-01-2026 11:56:24 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Frederik Lysgaard

Navn returneret af MitID: Frederik Lysgaard Christiansen  
Direktør  
ID: 32085080-826c-480a-bb32-a16e65335c60  
IP-adresse: 91.133.32.230:51224:51224  
Dato for underskrift: 29-01-2026 12:54:33 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Jesper Smidt

Navn returneret af MitID: Jesper Fenger Smidt  
Revisor  
ID: e2dd55d9-a066-44a0-9b09-f40741e6d754  
IP-adresse: 195.41.180.18:60840:60840  
Dato for underskrift: 30-01-2026 08:43:06 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5436f5g656276512759040

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).