

# LokalBolig A/S

Slotsgade 36C, st., 3400 Hillerød

Cvr-nr. 78 48 80 18

## ÅRSRAPPORT

### 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2025

---

David Slatcher  
Dirigent

---

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LokalBolig A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2025

### Direktion:

Christian M. Andersen  
Adm. direktør

### Bestyrelsen:

Klaus Naur  
Formand

Kristian Bloch

Mikael Skaaring Sørensen

Kim H. Johansen

Martin Erik Lehmann

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i LokalBolig A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LokalBolig A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisoreres 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.

#### 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 virksomhedens 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

— Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

---

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

— Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

— Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

— Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

— Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 31. marts 2025

**EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30 70 02 28

Anders Hoberg Hedegaard  
Statsaut. revisor  
mne45895

Martin Heiredal  
Statsaut. revisor  
mne51506

---

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at være konceptejer og franchisegiver for mæglere i LokalBolig-kæden, herunder at forhandle fælles indkøbs- og samarbejdsaftaler samt at stå for IT- og konceptudvikling. De tilknyttede mæglere er selvstændige og driver virksomhed for egen regning og risiko.

Pr. 31/12-2024 var der i LokalBolig-kæden 64 tilknyttede forretningssteder. Hertil kommer et kædesekretariat.

### Udviklingen i økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Det er lykkedes at opnå et fornuftigt økonomisk resultat samtidig med, at LokalBolig-kæden har fortsat sin vækst i overensstemmelse med den vedtagne strategi.

### Køb og salg af egne kapitalandele i 2024 (1.000 kr.):

	Antal:	Pålydende værdi:	Procentdel af virksomhedskapitalen	købesum/salgssum
Salg:	4	20	2,0%	594
Køb:	2	10	1,0%	297

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 21% (42 stk.) af den nominelle aktiekapital. Aktierne henligger til brug for senere salg til nye aktionærer i forbindelse med åbning af nye forretningssteder.

### Begivenheder efter regnskabsåret

Der er i øvrigt ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet hændelser, der på væsentlige punkter ændrer billedet af den økonomiske stilling.

---

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Note	1.000 kr.	2024	2023
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.690</b>	<b>5.819</b>
2	Personaleomkostninger	-5.111	-4.977
	Af- og nedskrivninger på materielle aktiver	-18	-18
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.561</b>	<b>824</b>
	Finansielle indtægter	1.482	1074
	Finansielle indtægter med tilknyttede virksomheder	129	15
	Finansielle omkostninger	-17	-86
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.155</b>	<b>1.827</b>
	Skat af årets resultat	-924	-406
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.231</b>	<b>1.421</b>
	<b>Resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	3.231	1.421





Note  
1

## Anvendt regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen opgjort på baggrund af observerbare markedsværdier. Værdireguleringer, udbytter, realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Tilgodehavender

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende mv.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter leverandørgæld m.v. indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdi.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Selskabet er sambeskattet med de danske selskaber i koncernen. De sambeskattede selskaber omfatter danske selskaber, hvor Jyske Bank A/S har mere end 50 pct. ejerskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de samme-skattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

---

Note  
1

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital - udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Egenkapital - egne aktier

Egne aktier indregnes direkte på egenkapital til kostpris. Ved efterfølgende måling fastholdes kostpris.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	-4.795	-4.587
Pensioner	-239	-222
Andre omkostninger til social sikring og afgifter	-77	-168
I alt	<u>-5.111</u>	<u>-4.977</u>
Gennemsnit antal ansatte	<u>4</u>	<u>4</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar	55	55
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>55</u>	<u>55</u>
Afskrivninger 1. januar	-20	-2
Årets afskrivninger	-18	-18
Afskrivninger 31. december	<u>-38</u>	<u>-20</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>17</u>	<u>35</u>
<b>4 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Oplysning om dagsværdi:		
Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer, ultimo	<u>18.365</u>	<u>16.917</u>
Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret kursregulering	<u>1.286</u>	<u>730</u>

Note 1.000 kr.

#### 5 Egenkapitalopgørelse:

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000	24.430	25.430
Årets resultat		3.231	3.231
Salg af egne aktier		594	594
Køb af egne aktier		-297	-297
Egenkapital 31. december 2024	<b>1.000</b>	<b>27.958</b>	<b>28.958</b>

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000	22.568	23.568
Årets resultat		1.421	1.421
Salg af egne aktier		617	617
Køb af egne aktier		-176	-176
Egenkapital 31. december 2023	<b>1.000</b>	<b>24.430</b>	<b>25.430</b>

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningskredsen, hvor Jyske Bank A/S er udpeget som administrationselskab (CVR-nr. 17 61 66 17). Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Der er indgået en huslejekontrakt med opsigelsesvarsel på 1 år. Den årlige husleje eksklusiv aconto forbrug udgør 85 t.kr.

#### 7 Nærtstående parter

Regnskabet for LokalBolig A/S' indgår som datterselskab i årsregnskabet for:

Jyske Bank A/S  
Vestergade 8 -16  
8600 Silkeborg

Regnskabet kan rekvireres ved henvendelse på ovenstående adresse.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kim Haubjerg Johansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: LOKALBOLIG A/S

Serienummer: 6bcfa5c4-b292-4850-9153-848efc261f1a

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-03-31 11:04:11 UTC



## Klaus Naur

### Bestyrelsesformand

På vegne af: LOKALBOLIG A/S

Serienummer: c7210576-f0d1-4381-8eb4-f9b7bcc369be

IP: 194.239.xxx.xxx

2025-03-31 11:05:04 UTC



## Mikael Skaaning Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: LOKALBOLIG A/S

Serienummer: 058e49eb-829a-45dc-8cf1-fdf9fcd270c2

IP: 77.68.xxx.xxx

2025-03-31 11:05:13 UTC



## Martin Erik Lehrmann

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: LOKALBOLIG A/S

Serienummer: b1b555e0-3627-4728-ab69-f9943aa5e71b

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-03-31 11:06:23 UTC



## Christian Møller Andersen

### Adm. direktør

På vegne af: LOKALBOLIG A/S

Serienummer: 7cca0525-5477-4904-a7a5-fe469150d05c

IP: 80.162.xxx.xxx

2025-03-31 11:26:48 UTC



## Kristian Bloch

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: LOKALBOLIG A/S

Serienummer: a0fc2b22-422f-4f0b-9547-ed58fd5f749

IP: 194.239.xxx.xxx

2025-04-01 07:37:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Martin Heiredal

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 496683f6-6b0c-4b91-84fe-123c93dc58eb

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-01 07:46:00 UTC



## Anders Hoberg Hedegaard

### Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: a9a8bcded-1c2d-4d73-9c83-0d283f621cc8

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-04-02 08:04:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**David Joseph Dahl Slatcher**

**Dirigent**

På vegne af: LOKALBOLIG A/S

Serienummer: 3b876503-4ab4-4cd6-a6b3-8f9887184208

IP: 195.249.xxx.xxx

2025-04-02 10:12:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter