

LokalBolig Sydhavn ApS

Ernie Wilkins Vej 1, 2450 København SV

CVR-nr. 39 01 94 18

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

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2026

Nicolai Maare Bai
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 Sydhavn 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 og 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.

København, den 19. februar 2026

Direktion

Nicolai Maare Bai

Lars Kastrup Christensen

Benjamin Jonas Halse Skov

 bakertilly

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i LokalBolig Sydhavn ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LokalBolig Sydhavn 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 19. februar 2026

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

Peter Aagesen
statsautoriseret revisor
mne41287

 **bakertilly**

Selskabsoplysninger

Selskabet LokalBolig Sydhavn ApS
Ernie Wilkins Vej 1
2450 København SV
CVR-nr.: 39019418
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 11. oktober 2017
Hjemsted: København

Direktion Nicolai Maare Bai
Lars Kastrup Christensen
Benjamin Jonas Halse Skov

Revisor Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 35257691
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendomsmægler forretning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 1.554.106, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.604.800.

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		4.013.886	1.963.027
Personaleomkostninger	1	-1.943.580	-1.288.592
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-44.532	-84.091
Resultat før finansielle poster		2.025.774	590.344
Finansielle omkostninger		-25.715	-36.084
Resultat før skat		2.000.059	554.260
Skat af årets resultat	2	-445.953	-123.892
Årets resultat		1.554.106	430.368
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.550.000	390.000
Overført resultat		4.106	40.368
		1.554.106	430.368

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Goodwill		65.083	100.583
Immaterielle anlægsaktiver	3	65.083	100.583
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	6.780	15.820
Indretning af lejede lokaler	4	0	0
Materielle anlægsaktiver		6.780	15.820
Andre værdipapirer og kapitalandele		143.030	143.030
Deposita		35.332	1.009
Finansielle anlægsaktiver		178.362	144.039
Anlægsaktiver i alt		250.225	260.442
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.714	21.513
Andre tilgodehavender		91.889	290.079
Periodeafgrænsningsposter		14.847	18.556
Tilgodehavender		113.450	330.148
Likvide beholdninger		2.717.555	809.808
Omsætningsaktiver i alt		2.831.005	1.139.956
Aktiver i alt		3.081.230	1.400.398

Balance 31. december

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.800	694
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.550.000	390.000
Egenkapital		1.604.800	440.694
Hensættelse til udskudt skat		15.810	13.311
Hensatte forpligtelser i alt		15.810	13.311
Modtagne forudbetalinger fra kunder		113.000	288.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.085	22.219
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.004	15.000
Selskabsskat		417.454	84.782
Anden gæld		855.077	535.942
Kortfristede gældsforpligtelser		1.460.620	946.393
Gældsforpligtelser i alt		1.460.620	946.393
Passiver i alt		3.081.230	1.400.398
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	694	390.000	440.694
Betalt ordinært udbytte	0	0	-390.000	-390.000
Årets resultat	0	4.106	1.550.000	1.554.106
Egenkapital 31. december	50.000	4.800	1.550.000	1.604.800

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.600.732	1.055.208
Pensioner	32.250	29.300
Andre omkostninger til social sikring	1.527	0
Andre personaleomkostninger	<u>309.071</u>	<u>204.084</u>
	<u>1.943.580</u>	<u>1.288.592</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>2</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	443.454	122.782
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>2.499</u>	<u>1.110</u>
	<u>445.953</u>	<u>123.892</u>

Noter

3 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill</u> kr.
Kostpris 1. januar	<u>355.000</u>
Kostpris 31. december	<u>355.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	254.417
Årets afskrivninger	<u>35.500</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>289.917</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>65.083</u></u>

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.	<u>Indretning af le- jede lokaler</u> kr.
Kostpris 1. januar	<u>239.700</u>	<u>148.404</u>
Kostpris 31. december	<u>239.700</u>	<u>148.404</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	223.880	148.404
Årets afskrivninger	<u>9.040</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>232.920</u>	<u>148.404</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>6.780</u></u>	<u><u>0</u></u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en samlet restforpligtelse på t.kr. 120.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LokalBolig Sydhavn 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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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 acontoskatte.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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