



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

BOLIGCENTER VIRUM APS
FREDERIKSDALSVEJ 70, 2830 VIRUM
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. marts 2023

Carsten Engelborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Boligcenter Virum ApS Frederiksdalsvej 70 2830 Virum
	CVR-nr.: 31 17 61 23 Stiftet: 2. januar 2008 Kommune: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Engelborg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Lyngby Hovedgade 96 2800 Kgs. Lyngby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Boligcenter Virum ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 21. marts 2023

Direktion:

Carsten Engelborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Boligcenter Virum ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligcenter Virum ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 21. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udføre ejendomsmæglervirksomhed og hermed beslægtet arbejde.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK -384.608 mod DKK 656.376 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK -259.608.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen i regnskabsåret, men ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via fremtidig indtjening.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der er sket et kraftigt skift i aktiviteten de første måneder i 2023 og der forventes et positivt resultat for 2023. Det positive resultat forventes at komme fra dels stigende omsætning og dels via besparelser.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.896.790	3.678.418
Personaleomkostninger.....	1	-2.361.553	-2.809.241
Af- og nedskrivninger.....		-15.229	-15.229
DRIFTSRESULTAT		-479.992	853.948
Andre finansielle indtægter.....	2	490	620
Andre finansielle omkostninger.....	3	-11.886	-12.692
RESULTAT FØR SKAT		-491.388	841.876
Skat af årets resultat.....	4	106.780	-185.500
ÅRETS RESULTAT		-384.608	656.376
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	156.376
Ekstraordinært udbytte.....		0	500.000
Overført resultat.....		-384.608	0
I ALT		-384.608	656.376

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Indretning af lejede lokaler.....		30.492	45.721
Materielle anlægsaktiver.....	5	30.492	45.721
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		201.167	191.966
Finansielle anlægsaktiver.....	6	201.167	191.966
ANLÆGSAKTIVER.....		231.659	237.687
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		18.308	55.670
Udskudte skatteaktiver.....		110.037	3.257
Andre tilgodehavender.....		103.773	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	20.540
Periodeafgrænsningsposter.....		807	0
Tilgodehavender.....		232.925	79.467
Likvide beholdninger.....		568.691	785.686
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		801.616	865.153
AKTIVER.....		1.033.275	1.102.840

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-384.608	0
Forslag til udbytte.....		0	156.376
EGENKAPITAL.....		-259.608	281.376
Gæld til associerede virksomheder.....		506.474	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	506.474	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		138.893	238.974
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		157.069	145.947
Anden gæld.....		490.447	436.543
Kortfristede gældsforpligtelser.....		786.409	821.464
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.292.883	821.464
PASSIVER.....		1.033.275	1.102.840
Eventualposter mv.	8		
Forudsætninger for fortsat drift	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	0	0	125.000
Forslag til resultatdisponering.....		-384.608		-384.608
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	-384.608	0	-259.608

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	5	5	
Løn og gager.....	2.011.024	2.434.770	
Pensioner.....	89.703	129.485	
Andre omkostninger til social sikring.....	25.023	23.288	
Andre personaleomkostninger.....	235.803	221.698	
	2.361.553	2.809.241	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	490	620	
	490	620	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	11.886	12.692	
	11.886	12.692	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	185.460	
Regulering af udskudt skat.....	-106.780	40	
	-106.780	185.500	
Materielle anlægsaktiver			5
		Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2022.....		1.125.579	
Kostpris 31. december 2022.....		1.125.579	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		1.079.858	
Årets afskrivninger		15.229	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		1.095.087	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		30.492	
Finansielle anlægsaktiver			6
		Lejedespositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2022.....		197.655	
Tilgang.....		3.512	
Kostpris 31. december 2022.....		201.167	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		201.167	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					7
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til associerede virksomheder	506.474	0	0	0	
	506.474	0	0	0	
 Eventualposter mv.					 8
Selskabet har indgået huslejekontrakt med 6 måneders opsigelse svarende til en forpligtelse på t.kr. 206.					
 Forudsætninger for fortsat drift					 9
Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK - 384.608 mod DKK 656.376 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK -259.608.					
Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen i regnskabsåret.					
Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning for fortsat drift. Selskabet har ikke opnået den forventede indtjening i 2022, grundet en nedgang på ejendomsmarkedet. Det er oplyst at der er sket fremdrift i aktiviteten i de første måneder af 2023, og forventningen er at selskabet får et positivt resultat i 2023. Selskabets ledelse informerer om dels en stigning i omsætning, hvortil kommer at der også er fokus på besparelser.					
Selskabet har modtaget likviditetstilskud i 2022 fra kapitalejerne for at fortsætte driften. Kapitalejerne vil i 2023 give likviditetstilskud i det omfang der er nødvendigt for at fortsætte driften.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligcenter Virum ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af boliger og provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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