

# Boligcenter Virum ApS

Frederiksdalsvej 70, 2830 Virum  
CVR-nr. 31 17 61 23

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 28. februar 2025

---

Carsten Engelborg

# Indholdsfortegnelse

## 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 14-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Carsten Engelborg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Lyngby Hovedgade 96 2800 Kgs. Lyngby

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 28. februar 2025

Direktion:

---

Carsten Engelborg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Boligcenter Virum ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligcenter Virum ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 28. februar 2025

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 2024 udviser et resultat på DKK 709.535 mod DKK 1.506.859 for perioden 1. januar - 31. december 2023. Balancen viser en egenkapital på DKK 334.786.

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.408.218</b>	<b>4.396.726</b>
Personaleomkostninger	1	-2.490.881	-2.433.538
Af- og nedskrivninger		-9.920	-13.020
<b>Driftsresultat</b>		<b>907.417</b>	<b>1.950.168</b>
Andre finansielle indtægter	2	8.243	3.251
Andre finansielle omkostninger	3	-4.559	-16.599
<b>Resultat før skat</b>		<b>911.101</b>	<b>1.936.820</b>
Skat af årets resultat	4	-201.566	-429.961
<b>Årets resultat</b>		<b>709.535</b>	<b>1.506.859</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		180.000	522.000
Ekstraordinært udbytte		500.000	600.000
Overført resultat		29.535	384.859
<b>I alt</b>		<b>709.535</b>	<b>1.506.859</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Indretning af lejede lokaler		7.554	17.472
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>7.554</b>	<b>17.472</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender		231.979	223.085
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>231.979</b>	<b>223.085</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>239.533</b>	<b>240.557</b>
<hr/>			
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		0	693.000
<b>Varebeholdninger</b>	7	<b>0</b>	<b>693.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		148.178	274.374
Udskudte skatteaktiver		0	1.694
Andre tilgodehavender		369.629	257.724
Tilgodehavende selskabsskat		137.280	8.932
Periodeafgrænsningsposter		5.437	1.858
<b>Tilgodehavender</b>		<b>660.524</b>	<b>544.582</b>
Likvide beholdninger		103.828	2.208.214
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>764.352</b>	<b>3.445.796</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>1.003.885</b>	<b>3.686.353</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		29.786	251
Forslag til udbytte		180.000	522.000
<b>Egenkapital</b>		<b>334.786</b>	<b>647.251</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		1.454	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.454</b>	<b>0</b>
<hr/>			
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.300	584.597
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>3.300</b>	<b>584.597</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		141.946	1.992.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.890	82.470
Selskabsskat		5.698	550
Anden gæld		402.811	378.869
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>664.345</b>	<b>2.454.505</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>667.645</b>	<b>3.039.102</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>1.003.885</b>	<b>3.686.353</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	9		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	251	522.000	647.251
Forslag til resultatdisponering		29.535	680.000	709.535
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-522.000	-522.000
Ekstraordinært udbytte			-500.000	-500.000
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>29.786</b>	<b>180.000</b>	<b>334.786</b>

---

## Noter

2024  
kr.                      2023  
kr.

### 1 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	4	4
Løn og gager	2.330.331	2.251.280
Pensioner	50.284	89.053
Andre omkostninger til social sikring	36.998	34.502
Andre personaleomkostninger	73.268	58.703
	<b>2.490.881</b>	<b>2.433.538</b>

### 2 | Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter i øvrigt	8.243	3.251
	<b>8.243</b>	<b>3.251</b>

### 3 | Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger i øvrigt	4.559	16.599
	<b>4.559</b>	<b>16.599</b>

### 4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	198.418	321.618
Regulering af udskudt skat	3.148	108.343
	<b>201.566</b>	<b>429.961</b>

### 5 | Materielle anlægsaktiver

kr.		Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2024		1.125.579
Kostpris 31. december 2024		<b>1.125.579</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		1.108.105
Årets afskrivninger		9.920
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		<b>1.118.025</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<b>7.554</b>

# Noter

## 6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	223.085
Tilgang	8.894
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>231.979</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>231.979</b>

	2024 kr.	2023 kr.
<b>7   Varebeholdninger</b>		
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	0	693.000
	<b>0</b>	<b>693.000</b>

## 8 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.300	0	3.300	584.597
	<b>3.300</b>	<b>0</b>	<b>3.300</b>	<b>584.597</b>

## 9 | Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med 6 måneders opsigelse svarende til en forpligtelse på t.kr. 227

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligcenter Virum ApS for 2024 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 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 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	0 kr.
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Finansielle anlægsaktiver

#### 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 nettosalgspris 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udsendt 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.