

Boligcenter Charlottenlund ApS

Lindegårdsvej 53, 2920 Charlottenlund
CVR-nr. 31 17 59 76

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

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

Britt Langgaard Ekstrand

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

Selskabet	Boligcenter Charlottenlund ApS Lindegårdsvej 53 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 31 17 59 76 Stiftet: 2. januar 2008 Kommune: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Britt Langgaard Ekstrand
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Lyngby Hovedgade 96 2800 Kgs. Lyngby

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Boligcenter Charlottenlund 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.

Charlottenlund, den 28. februar 2025

Direktion:

Britt Langgaard Ekstrand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Boligcenter Charlottenlund ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligcenter Charlottenlund 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 virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2024 udviser et resultat på DKK 1.227.181 mod DKK 1.123.473 for perioden 1. januar - 31. december 2023. Balancen viser en egenkapital på DKK 852.333.

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.
Bruttofortjeneste		4.445.745	4.312.812
Personaleomkostninger	1	-2.854.071	-2.835.158
Af- og nedskrivninger		-19.604	-22.844
Driftsresultat		1.572.070	1.454.810
Andre finansielle indtægter	2	29.585	28.145
Andre finansielle omkostninger	3	-12.832	-18.923
Resultat før skat		1.588.823	1.464.032
Skat af årets resultat	4	-361.642	-340.559
Årets resultat		1.227.181	1.123.473
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		727.000	324.000
Ekstraordinært udbytte		500.000	800.000
Overført resultat		181	-527
I alt		1.227.181	1.123.473

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		21.044	33.760
Indretning af lejede lokaler		180.247	18.902
Materielle anlægsaktiver	5	201.291	52.662
Lejededpositum og andre tilgodehavender		127.074	127.074
Finansielle anlægsaktiver	6	127.074	127.074
Anlægsaktiver		328.365	179.736
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		522.021	159.271
Andre tilgodehavender		92.394	383.047
Periodeafgrænsningsposter		2.743	88.808
Tilgodehavender		617.158	631.126
Likvide beholdninger		983.218	894.745
Omsætningsaktiver		1.600.376	1.525.871
<hr/>			
Aktiver		1.928.741	1.705.607
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		333	152
Forslag til udbytte		727.000	324.000
Egenkapital		852.333	449.152
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		6.263	18.093
Hensatte forpligtelser		6.263	18.093
<hr/>			
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	5.688
Langfristede gældsforpligtelser	7	0	5.688
Modtagne forudbetalinger fra kunder		155.123	315.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser		345.574	97.376
Selskabsskat		21.472	13.662
Anden gæld		547.976	805.968
Kortfristede gældsforpligtelser		1.070.145	1.232.674
Gældsforpligtelser		1.070.145	1.238.362
<hr/>			
Passiver		1.928.741	1.705.607
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	152	324.000	449.152
Forslag til resultatdisponering		181	1.227.000	1.227.181
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-324.000	-324.000
Ekstraordinært udbytte			-500.000	-500.000
Egenkapital 31. december 2024	125.000	333	727.000	852.333

Noter

2024
kr. 2023
kr.

1 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	4	5
Løn og gager	2.599.463	2.637.301
Pensioner	98.150	46.285
Andre omkostninger til social sikring	36.811	42.100
Andre personaleomkostninger	119.647	109.472
	2.854.071	2.835.158

2 | Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter i øvrigt	29.585	28.145
	29.585	28.145

3 | Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger i øvrigt	12.832	18.923
	12.832	18.923

4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	373.472	321.662
Regulering af udskudt skat	-11.830	18.897
	361.642	340.559

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2024	336.747	949.203
Tilgang	0	168.233
Kostpris 31. december 2024	336.747	1.117.436
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	302.987	930.301
Årets afskrivninger	12.716	6.888
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	315.703	937.189
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	21.044	180.247

Noter

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	127.074
Kostpris 31. december 2024	127.074
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	127.074

7 | 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	0	0	0	5.688
	0	0	0	5.688

8 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en opsigelse på 4 måneder svarende til en forpligtelse på t.kr. 83.

Finansiell leasing:

Selskabet har indgået en leasingkontrakt vedrørende leasing af køretøj. Leasingaftalen løber til d. 20/11-2025 med en samlet restforpligtelse på t.kr. 98. Selskabet hæfter for restværdien på t.kr. 283.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligcenter Charlottenlund 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år.	0 kr.

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.

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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.