

BOLIGCENTER CHARLOTTENLUND APS
LINDEGÅRDSVEJ 53, 2920 CHARLOTTENLUND
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

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

Britt Langgaard Ekstrand

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 Charlottenlund ApS
	Lindegårdsvej 53
	2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 31 17 59 76
	Stiftet: 2. januar 2008
Direktion	Kommune: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
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 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 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.

Charlottenlund, den 21. marts 2023

Direktion:

Britt Langgaard Ekstrand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Boligcenter Charlottenlund ApS

Konklusion

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK 264.883 mod DKK 2.368.815 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK 318.679.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.945.876	6.425.448
Personaleomkostninger.....	1	-3.514.452	-3.301.689
Af- og nedskrivninger.....		-22.842	-44.639
Andre driftsomkostninger.....	2	-14.457	0
DRIFTSRESULTAT		394.125	3.079.120
Andre finansielle indtægter.....	3	1.213	2.003
Andre finansielle omkostninger.....	4	-37.519	-29.915
RESULTAT FØR SKAT		357.819	3.051.208
Skat af årets resultat.....	5	-92.936	-682.393
ÅRETS RESULTAT		264.883	2.368.815
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		193.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		968.160	1.500.000
Overført resultat.....		-896.277	868.815
I ALT		264.883	2.368.815

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		49.716	65.670
Indretning af lejede lokaler.....		25.790	32.678
Materielle anlægsaktiver.....	6	75.506	98.348
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		127.074	121.295
Finansielle anlægsaktiver.....	7	127.074	121.295
ANLÆGSAKTIVER.....		202.580	219.643
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		118.388	216.811
Udskudte skatteaktiver.....		804	0
Andre tilgodehavender.....		120.041	201.048
Tilgodehavende selskabsskat.....		53.242	0
Periodeafgrænsningsposter.....		2.103	12.010
Tilgodehavender.....		294.578	429.869
Likvide beholdninger.....		1.861.632	1.905.396
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.156.210	2.335.265
AKTIVER.....		2.358.790	2.554.908

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		679	896.956
Forslag til udbytte.....		193.000	0
EGENKAPITAL.....		318.679	1.021.956
Hensættelse til udskudt skat.....		0	442
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		0	442
Gæld til associerede virksomheder.....		751.169	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	751.169	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		374.231	214.272
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		113.369	255.045
Selskabsskat.....		6.424	183.852
Anden gæld.....		794.918	879.341
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.288.942	1.532.510
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.040.111	1.532.510
PASSIVER.....		2.358.790	2.554.908
Eventualposter mv.	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	896.956	0	1.021.956
Forslag til resultatdisponering.....		-896.277	1.161.160	264.883
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte.....			-968.160	-968.160
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	679	193.000	318.679

NOTER

			Note
	2022 kr.	2021 kr.	
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	5	6	
Løn og gager	2.890.327	2.879.210	
Pensioner	94.147	96.704	
Andre omkostninger til social sikring	19.317	29.164	
Andre personaleomkostninger	510.661	296.611	
	3.514.452	3.301.689	
 Andre driftsomkostninger			2
Andre driftsomkostninger vedrører:			
Tilbagebetaling af lønkompendation (Covid-19):	14.457 kr.		
 Andre finansielle indtægter			3
Finansielle indtægter i øvrigt	1.213	2.003	
	1.213	2.003	
 Andre finansielle omkostninger			4
Finansielle omkostninger i øvrigt	37.519	29.915	
	37.519	29.915	
 Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	94.182	676.852	
Regulering af udskudt skat	-1.246	5.541	
	92.936	682.393	
 Materielle anlægsaktiver			6
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2022	336.747	949.203	
Kostpris 31. december 2022	336.747	949.203	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	271.077	916.525	
Årets afskrivninger	15.954	6.888	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	287.031	923.413	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	49.716	25.790	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

7

Lejededpositum
og andre
tilgodehavender

Kostpris 1. januar 2022.....	121.295
Tilgang.....	5.779
Kostpris 31. december 2022.....	127.074
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	127.074

Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til associerede virksomheder.....	751.169	0	0	0
Anden gæld.....	0	0	0	56.504
	751.169	0	0	56.504

Eventualposter mv.

9

Husleje:

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en opsigelse på 4 måneder svarende til en forpligtelse på t.kr. 105.

Operationel leasing:

Selskabet har indgået en leasingkontrakt vedrørende leasing af køretøj. Leasingaftalen løber fra d. 1/11-2020 til d. 31/10-2023, leasingaftalen har en samlet restforpligtelse på t.kr. 81. Selskabet hæfter for restværdien på t.kr. 180.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligcenter Charlottenlund 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

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 fratrasket 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
Indretning af lejede lokaler.....	5-10 år	0%

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

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

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 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.