



2talRevision
Registreret Revisionsfirma
CVR-nr. 29 09 13 31

Generatorvej 8D, 1. Th.
2860 Søborg

T: +45 98 10 00 00
E: info@2talrevision.dk
W: www.2talrevision.dk

Boligcenter Vanløse ApS

Jernbane Allé 88A, st. tv.
2720 Vanløse
CVR-nr. 31 85 16 37

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. februar 2026

Dirigent

Anders Sønderby Larsen

MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSK*

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Boligcenter Vanløse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 10. februar 2026

Direktionen

Anders Sønderby Larsen
Adm. Direktør

Revisors erklæring

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Boligcenter Vanløse ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Boligcenter Vanløse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 10. februar 2026

2talRevision

Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg
registreret revisor
MNE.nr.: mne30101

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Boligcenter Vanløse ApS
Jernbane Allé 88A, st, tv
2720 Vanløse

CVR-nr.	31 85 16 37
Stiftelsesdato:	17. november 2008
Hjemstedskommune:	København
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2025

Direktion

Anders Sønderby Larsen

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 8D, 1. th.
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 10. februar 2026 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at drive ejendomsmæglervirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2025, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli til 30. juni

Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste	3.705.689	2.745.716
1 Personaleomkostninger	-1.990.999	-1.906.507
Af- og nedskrivninger	-81.346	-61.681
Resultat af ordinær drift	1.633.344	777.528
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	345.328	171.185
Finansielle omkostninger	-10.958	-60.872
Resultat før skat	1.967.714	887.841
2 Skat af årets resultat	-365.762	-159.179
ÅRETS RESULTAT	1.601.952	728.662
Der foreslås fordelt således:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	500.000	
Foreslået ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	1.100.000	
Overført resultat til næste år	1.952	
Resultatdisponering i alt	1.601.952	

Balance pr. 30. juni

Aktiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Indretning af lejede lokaler	255.693	295.031
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	80.413	122.422
Materielle anlægsaktiver i alt	336.106	417.453
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	662.625
Deposita	91.800	90.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	91.800	752.625
ANLÆGSAKTIVER I ALT	427.906	1.170.078
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.114	189.467
Kortfristede tilgodehavender hos kapitalinteresser	102.437	0
Kortfristet tilgodehavende skat	0	33.736
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	151.583
Andre tilgodehavender	1.728	9.287
Periodeafgrænsningsposter	0	18.000
Tilgodehavender i alt	145.279	402.073
Likvide beholdninger	1.404.245	136.947
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.549.524	539.020
AKTIVER I ALT	1.977.430	1.709.098

Balance pr. 30. juni

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	77.035	75.083
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	700.000
EGENKAPITAL I ALT	727.035	925.083
Hensættelser til udskudt skat	27.367	29.739
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	27.367	29.739
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	0	68.679
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	68.679
Modtagne forudbetalinger fra kunder	79.442	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.000	78.677
Gæld til tilknyttede virksomheder	310.345	17.751
Selskabsskat	220.686	0
Anden gæld	532.555	406.713
2 Kortfristet del af langfristet gæld	0	144.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	38.456
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.223.028	685.597
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	1.223.028	754.276
PASSIVER I ALT	1.977.430	1.709.098

Egenkapitalopgørelse

	2025	2024
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	150.000	150.000
Saldo ultimo	150.000	150.000
Overført resultat		
Saldo primo	75.083	446.421
Årets resultat	1.952	-371.338
Saldo ultimo	77.035	75.083
Foreslået udbytte		
Saldo primo	700.000	0
Udbytte	500.000	700.000
Betalt udbytte	-700.000	0
Saldo ultimo	500.000	700.000
Foreslået ekstraordinært udbytte		
Saldo primo	0	0
Udbytte	1.100.000	400.000
Betalt udbytte	-1.100.000	-400.000
Saldo ultimo	0	0

Noter

1 Personalemkostninger

	2025	2024
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.912.419	1.807.363
Pensioner	53.448	65.242
Andre omkostninger til social sikring	25.132	33.902
	<u>1.990.999</u>	<u>1.906.507</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>4</u>

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	367.686	156.664
Årets regulering af udskudt skat	-2.372	2.515
Regulering af skat vedrørende tidligere år	448	0
	<u>365.762</u>	<u>159.179</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligcenter Vanløse ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og handelsvarer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingomkostninger mv.

Bruttofortjeneste / Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen og valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat i tilknyttede virksomheder efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Indretning af lejede lokaler, 5- 10 år - restværdi 0-20%

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3 - 8 år - restværdi 0-20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning indregnes som omkostninger under andre eksterne omkostninger på anskaffelsestidspunktet.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses i noten "forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshæftningen med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

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