

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Falkoner Alle 1,

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 11161219

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. juni 2025

Kim Hviid-Nielsen
Dirigent

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juni 2025

Direktion

Kim Hviid-Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Kim Hviid-Nielsen
Medlem

Helle Hviid-Nielsen
Medlem

Michael Nørgaard
Medlem

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV' for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 3. juni 2025

BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S

CVR-nr. 18967901

Jepp Windig
Statsautoriseret revisor
mne41343

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV' Falkoner Alle 1, 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	11161219
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Kim Hviid-Nielsen, Direktør Helle Hviid-Nielsen Michael Nørgaard
Direktion	Kim Hviid-Nielsen
Revisor	BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S Tuborgvej 32 2900 Hellerup
CVR-nr.	18967901

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i lighed med tidligere år i drift og salg af fast ejendom.

Selskabet er som ejer af ejerlejligheder medlem af ejendommens ejerlejlighedsforening, der forestår driften af ejendommen.

Selskabets andel i ejerlejlighedsforeningens drift og formue er indarbejdet i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 137.702, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 7.248.840, og en egenkapital på kr. 5.733.916.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV' for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 økonomiske 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendommen værdiansættes til skønnet markedsværdi. Der foretages årligt en værdiansættelse af lejlighederne som værdiansættes til ca. 50% af realiserede/skønnede salgspriser. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Andre tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Anvendt regnskabspraksis

likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		17.148	73.661
Personaleomkostninger	1	-225.000	-150.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-682.649	-48.236
Driftsresultat		-890.501	-124.575
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.114.567	0
Finansielle omkostninger		0	-3
Resultat før skat		224.066	-124.578
Skat af årets resultat	3	-86.364	28.029
Årets resultat		137.702	-96.549
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		137.702	-96.549
Resultatdisponering		137.702	-96.549

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	4.275.000	6.603.488
Materielle anlægsaktiver		4.275.000	6.603.488
Anlægsaktiver		4.275.000	6.603.488
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.167	0
Andre tilgodehavender		185.566	243.905
Tilgodehavender		205.733	243.905
Likvide beholdninger		2.768.107	141.656
Omsætningsaktiver		2.973.840	385.561
Aktiver		7.248.840	6.989.049

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		5.133.916	4.996.214
Egenkapital		5.733.916	5.596.214
Hensættelser til udskudt skat		886.450	1.282.443
Hensatte forpligtelser		886.450	1.282.443
Deposita		5.452	7.352
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.452	7.352
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.600	0
Selskabsskat		482.357	0
Anden gæld		138.065	103.040
Kortfristede gældsforpligtelser		623.022	103.040
Gældsforpligtelser		628.474	110.392
Passiver		7.248.840	6.989.049
Eventualforpligtelser	6		

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2024	600.000	4.996.214	5.596.214
Årets resultat	0	137.702	137.702
Egenkapital 31. december 2024	600.000	5.133.916	5.733.916

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere. Bestyrelsen har fået t.kr. 225 i honorar og direktionen t.kr. 0.		
Lønninger	225.000	150.000
	225.000	150.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Finansielle omkostninger		
Renter pengeinstitut	0	3
	0	3
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	482.357	0
Regulering af udskudt skat	-395.993	-27.408
Regulering af skat vedr. tidligere år	0	-621
	86.364	-28.029
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	327.736	327.236
Afgang i årets løb	-81.560	0
Kostpris ultimo	246.176	327.236
Opskrivninger primo	6.276.252	6.324.488
Årets opskrivninger	-682.649	-48.236
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-1.564.279	0
Opskrivninger ultimo	4.029.324	6.276.252
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.275.500	6.603.488

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020 kr. 2.000.000, grundværdi kr. 473.500.

Investeringsejendommene er velbeliggende investeringsejendomme og er beliggende i Virum.

Ejendommene er optaget til dagsværdi til sammenlignelige salgspriser, og værdiansættes til 50 % af de skønnede nettosalgspriser som kan opnås ved salg af ejerlejligheder. Værdireguleringen føres over resultatopgørelsen. Værdiansættelsen er sammenholdt med salgspriser for 1 lejlighed med samme kvm som investeringsejendommens lejligheder. Prisen pr. kvm er opgjort til t.kr. 16.

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Deposita	5.452	0	5.452
	<u>5.452</u>	<u>0</u>	<u>5.452</u>

6. Eventualforpligtelser

Der påhviler ejendommen forpligtelser vedrørende udvendig vedligeholdelse.

Forpligtelse ved udvendig vedligeholdelse er negativ og er afsat i årsrapporten med kr. 0.

Der er tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 120 der ligger hos administrator.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Hviid-Nielsen

Direktør

Serienummer: 8f9061d7-31e0-4fbd-84d6-09207dca9500

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-22 16:06:19 UTC



Kim Hviid-Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8f9061d7-31e0-4fbd-84d6-09207dca9500

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-22 16:06:19 UTC



Michael Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f316b411-bcc4-42fd-b737-ff9193695899

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-06-23 15:44:14 UTC



Helle Hviid-Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7c869d2a-3b4c-4ee1-8b03-53fb48c1cfdb

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-06-23 17:40:25 UTC



Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d

IP: 92.241.xxx.xxx

2025-06-23 19:54:40 UTC



Kim Hviid-Nielsen

Dirigent

Serienummer: 8f9061d7-31e0-4fbd-84d6-09207dca9500

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-24 15:01:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: UKZ0R-QCH8X-5LASW-0YJ4C-RPITL-7D6T5

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.