

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9879 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Falkoner Alle 1,
2000Frederiksberg
CVR-nr. 11161219

Årsrapport 1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. maj 2026

Kim Hviid-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab4

Virksomhedsoplysninger5

Ledelsesberetning6

Anvendt regnskabspraksis7

Resultatopgørelse10

Balance11

Egenkapitalopgørelse13

Noter14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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 30. april 2026

Direktion

Kim Hviid-Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Kim Hviid-Nielsen
Medlem

Helle Hviid-Nielsen
Medlem

Michael Nørgaard
Medlem

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 2025 - 31. december 2025 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 revisorerets 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 30. april 2026

BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S

CVR-nr. 18967901

Jeppe Winding
Statsautoriseret revisor
mne41343

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV' Falkoner Alle 1, 2000Frederiksberg
CVR-nr.	11161219
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Bestyrelse	Kim Hviid-Nielsen, Direktør Helle Hviid-Nielsen Michael Nørgaard
Direktion	Kim Hviid-Nielsen
Revisor	BHA STATS AUTORISERET REVISION A/S Tuborgvej 32 2900Hellerup
CVR-nr.	18967901

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 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 590.866, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 7.533.459, og en egenkapital på kr. 6.324.782.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV' for 2025 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 administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendommen 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttotab		-460.126	17.148
Personaleomkostninger	1	-225.000	-225.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.442.647	-682.649
Driftsresultat		757.521	-890.501
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	1.114.567
Resultat før skat		757.521	224.066
Skat af årets resultat	2	-166.655	-86.364
Årets resultat		590.866	137.702
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		590.866	137.702
Resultatdisponering		590.866	137.702

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'**Balance 31. december 2025**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	5.717.647	4.275.000
Materielle anlægsaktiver		5.717.647	4.275.000
Anlægsaktiver		5.717.647	4.275.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	20.167
Andre tilgodehavender		58.628	185.566
Tilgodehavender		58.628	205.733
Likvide beholdninger		1.757.184	2.768.107
Omsætningsaktiver		1.815.812	2.973.840
Aktiver		7.533.459	7.248.840

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'VIRUMBO IV'

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		5.724.782	5.133.916
Egenkapital		6.324.782	5.733.916
Hensættelser til udskudt skat		1.053.105	886.450
Hensatte forpligtelser		1.053.105	886.450
Deposita		5.452	5.452
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.452	5.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.600
Selskabsskat		0	482.357
Anden gæld		150.120	138.065
Kortfristede gældsforpligtelser		150.120	623.022
Gældsforpligtelser		155.572	628.474
Passiver		7.533.459	7.248.840
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	600.000	5.133.916	5.733.916
Årets resultat	0	590.866	590.866
Egenkapital 31. december 2025	600.000	5.724.782	6.324.782

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1. Personalemkostninger		
Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere. Bestyrelsen har fået t.kr. 225 i honorar og direktionen t.kr. 0.		
Lønninger	225.000	225.000
	<u>225.000</u>	<u>225.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	482.357
Regulering af udskudt skat	166.655	-395.993
	<u>166.655</u>	<u>86.364</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	245.676	327.236
Afgang i årets løb	0	-81.560
Kostpris ultimo	<u>245.676</u>	<u>245.676</u>
Opskrivninger primo	4.029.324	6.276.252
Årets opskrivninger	1.442.647	-682.649
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.564.279
Opskrivninger ultimo	<u>5.471.971</u>	<u>4.029.324</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.717.647</u>	<u>4.275.000</u>

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020 kr. 8.289.000, grundværdi kr. 5.250.000.

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. 21.

Noter

		2025	2024
		kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Deposita	5.452	0	5.452
	5.452	0	5.452

5. 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.