

TEL.: +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

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

BHA :
REVISION

Ejendomsaktieselskabet 'Virumbo IV'

c/o Rialto advokaterne

Falkoner Alle 1, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 11 16 12 19

Årsrapport for 2022

Godkendt på generalforsamlingen
den 22. maj 2023

Dirigent Kim Hviid-Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsaktieselskabet 'Virumbo IV'.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2023

Direktion

Kim Hviid-Nielsen

Bestyrelse

Kim Hviid-Nielsen

Helle Hviid-Nielsen

Michael Nørgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet 'Virumbo IV'

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet 'Virumbo IV' for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af be-

svigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Hellerup, den 1. maj 2023
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding
statsautoriseret revisor
mne41343

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet 'Virumbo IV' CVR nr. 11 16 12 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Frederiksberg
Bestyrelse	Kim Hviid-Nielsen Helle Hviid-Nielsen Michael Nørgaard
Direktion	Kim Hviid-Nielsen
Ejendommen	Matr. nr. 6 ev Virum Cedervænget 27-33
Administrator	Rialtoadvokaterne Falkoner Alle 1 2000 Frederiksberg Telefon: 38 38 08 30
Revision	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået 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.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er som forventet, og der forventes et underskud i det kommende år, medmindre der bliver solgt en lejlighed.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Virumbo IV er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger 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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører uanset forfaldstidspunktet.

Driftsomkostninger

Omkostningerne indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

BALANCEN

Investeringsejendom

Selskabets lejligheder 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.

Ved værdiansættelse af investeringsejendommen til skønnet markedsværdi føres værdireguleringen af ejendommen over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

Materielle anlægsaktiver

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værd.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Huslejeindtægter m.m.....		225.157	216.938
Andre eksterne omkostninger		143.441	224.572
BRUTTOFORTJENESTE I ALT		81.716	-7.634
Personaleomkostninger.....		150.000	150.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-68.284	-157.634
Værdiregulering af ejendommen.....	3	341.379	0
Finansielle udgifter	1	2.010	3.052
RESULTAT FØR SKAT		271.085	-160.686
Skat af årets resultat	2	59.639	-35.363
ÅRETS RESULTAT		211.446	-125.323
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		211.446	-125.323
		211.446	-125.323

BALANCE pr. 31. december 2022

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u> <u>kr.</u>	<u>31/12 2021</u> <u>kr.</u>
Ejendommen matr.nr. 6 ev Virum	3	6.651.724	6.310.345
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>6.651.724</u>	<u>6.310.345</u>
Tilgodehavende selskabsskat		158.000	0
Andre tilgodehavender		<u>200.338</u>	<u>153.054</u>
TILGODEHAVENDER		<u>358.338</u>	<u>153.054</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>37.655</u>	<u>377.603</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>395.993</u>	<u>530.657</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>7.047.717</u></u>	<u><u>6.841.002</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2022

<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u> <u>kr.</u>	<u>31/12 2021</u> <u>kr.</u>
Aktiekapital		600.000	600.000
Overført resultat		5.092.764	4.881.318
EGENKAPITAL I ALT		5.692.764	5.481.318
Hensættelse til udskudt skat		1.309.851	1.250.212
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		1.309.851	1.250.212
Forudbetalt husleje og deposita		7.352	7.352
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		7.352	7.352
Anden gæld		37.750	102.120
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		37.750	102.120
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		45.102	109.472
PASSIVER I ALT		7.047.717	6.841.002
Eventualforpligtelse	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE**Egenkapital**

Aktiekapital	600.000	600.000
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	4.881.318	5.006.641
Overført af årets resultat	211.446	-125.323
Overført til næste år	5.092.764	4.881.318
	<u>5.092.764</u>	<u>4.881.318</u>
Foreslået udbytte for regnskabsåret:		
Saldo primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	5.692.764	5.481.318
	<u>5.692.764</u>	<u>5.481.318</u>

NOTER

	2022	2021
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Finansielle udgifter</u>		
Renteudgift bank	2.010	3.020
Renteudgift øvrige	0	32
	<u>2.010</u>	<u>3.052</u>
<u>Note 2 - Selskabsskat</u>		
Reg. skat tidligere år	0	-12
Regulering af udskudt skat.....	59.639	-35.351
	<u>59.639</u>	<u>-35.363</u>
<u>Note 3 - Materielle anlægsaktiver</u>		
Kostpris, primo	327.236	327.236
Tilgang til kostpris	0	0
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	<u>327.236</u>	<u>327.236</u>
Værdiregulering primo	5.983.109	5.983.109
Afgang	0	0
Årets værdiregulering	341.379	0
Værdiregulering ultimo	<u>6.324.488</u>	<u>5.983.109</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO (4 lejligheder).....	<u>6.651.724</u>	<u>6.310.345</u>
Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2020	<u>2.670.000</u>	<u>2.670.000</u>

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020 kr. 2.670.000, grundværdi kr. 628.800.

Investerings ejendommene 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. 18.

NOTE R - fortsat

<u>Note 4 - Medarbejderforhold</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere.		
Bestyrelsen har fået t.kr. 150 i honorar og direktionen t.kr. 0.		
Gennemsnitslige antal medarbejder	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 5 - Eventualforpligtelse

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: 2.107.xxx.xxx

2023-05-22 09:17:08 UTC



Kim Hviid-Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 2.107.xxx.xxx

2023-05-22 09:17:08 UTC



Helle Hviid-Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7c869d2a-3b4c-4ee1-8b03-53fb48c1cfd8

IP: 213.32.xxx.xxx

2023-05-22 17:36:59 UTC



Michael Nørgaard

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 213.32.xxx.xxx

2023-05-22 17:38:05 UTC



Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:38650270

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-05-25 05:18:01 UTC



Kim Hviid-Nielsen

Dirigent

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

IP: 2.107.xxx.xxx

2023-05-29 09:36:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: QXIVO-YPYLE-DPJDH-P5V4K-NXS05-11KD2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>