



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FISCHER, BOLIGCENTER VALBY APS**

**VALBY LANGGADE 114, 2500 VALBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2023

---

Kim Fischer

**CVR-NR. 26 67 12 21**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	FISCHER, BOLIGCENTER VALBY ApS Valby Laggade 114 2500 Valby
	CVR-nr.: 26 67 12 21 Stiftet: 28. juni 2002 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Vanggaard Fischer
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for FISCHER, BOLIGCENTER VALBY 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.

København, den 30. juni 2023

Direktion:

---

Kim Vanggaard Fischer

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i FISCHER, BOLIGCENTER VALBY ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FISCHER, BOLIGCENTER VALBY 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 30. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift af ejendomsmæglervirksomhed og hermed beslægtede aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK -702.707 mod DKK 6.388.529 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK -577.707.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Ledelsen gjorde opmærksom på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Selskabets kapitalforhold forventes reetableret gennem fremtidig indtjening.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Undertegnede ejer, Kim Fischer Holding ApS, ejer 100% af anparterne i Fischer Boligcenter Valby ApS, CVR-nr. 26 67 12 21, forpligter sig hermed betingelsesløst til at tilføre selskabet likviditet til, at der til enhver tid er midler til rådighed i selskabet til at indfri såvel forfaldne som uforfaldne kreditorer i takt med at selskabet stiller påkrav herom og således, at kreditorer i givet fald kan rette krav mod støttegiver.

Samtidig erklærer undertegnede som 100% kapitalejer af støttegiver at sikre, at der ikke udloddes udbytte eller på anden måde udtrækkes likviditet, hvorved støttegiver ikke længere kan opfylde sine forpligtelse efter nærværende støtteerklæring.

Denne erklæring er gældende fra underskriftsdato frem til den 31. december 2023.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.075.121</b>	<b>10.773.155</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.814.510	-4.155.105
Af- og nedskrivninger.....		-35.742	-139.094
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-775.131</b>	<b>6.478.956</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	7.438	62.209
Andre finansielle omkostninger.....	3	-132.864	-9.906
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-900.557</b>	<b>6.531.259</b>
Skat af årets resultat.....	4	197.850	-142.730
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-702.707</b>	<b>6.388.529</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	6.388.529
Overført resultat.....		-702.707	0
<b>I ALT</b> .....		<b>-702.707</b>	<b>6.388.529</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		56.775	122.850
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	5	<b>56.775</b>	<b>122.850</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>56.775</b>	<b>122.850</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		164.022	418.355
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.618.182	6.470.000
Udskudte skatteaktiver.....		198.909	1.059
Andre tilgodehavender.....		0	8.709
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.636	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.518	15.667
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.984.267</b>	<b>6.913.790</b>
Andre værdipapirer.....		0	64.446
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>0</b>	<b>64.446</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>293.910</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.984.267</b>	<b>7.272.146</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.041.042</b>	<b>7.394.996</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-702.707	0
Forslag til udbytte.....		0	6.388.529
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-577.707</b>	<b>6.513.529</b>
Anden gæld.....		143.266	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>143.266</b>	<b>0</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.771.700	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		62.772	98.705
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		139.715	16.500
Selskabsskat.....		0	131.289
Anden gæld.....		501.296	634.973
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.475.483</b>	<b>881.467</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.618.749</b>	<b>881.467</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.041.042</b>	<b>7.394.996</b>
 Eventualposter mv.	 7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Forudsætninger for fortsat drift	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	0	6.388.529	6.513.529
Forslag til resultatdisponering.....		-702.707		-702.707
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-6.388.529	-6.388.529
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-702.707</b>	<b>0</b>	<b>-577.707</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	4	7	
Løn og gager.....	2.573.876	3.775.766	
Pensioner.....	202.415	305.697	
Andre omkostninger til social sikring.....	19.417	37.599	
Andre personaleomkostninger.....	18.802	36.043	
	<b>2.814.510</b>	<b>4.155.105</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	7.438	62.209	
	<b>7.438</b>	<b>62.209</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	132.864	9.906	
	<b>132.864</b>	<b>9.906</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	131.949	
Regulering af udskudt skat.....	-197.850	10.781	
	<b>-197.850</b>	<b>142.730</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....		260.370	
Afgang.....		-35.000	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>225.370</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		137.520	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-4.667	
Årets afskrivninger .....		35.742	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>168.595</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>56.775</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Anden gæld.....	143.266	0	143.266	142.227	
	<b>143.266</b>	<b>0</b>	<b>143.266</b>	<b>142.227</b>	

## Eventualposter mv.

7

### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 157 tkr. i uopsigelighedsperioden, som udløber den 1. juli 2023.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KIM FISCHER HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Selskabet har ydet fordringspant på 500 tkr. til fordel for pengeinstitut, som står til en bogført værdi på 164 tkr. på balancedagen.

### Forudsætninger for fortsat drift

9

Undertegnede ejer, Kim Fischer Holding ApS, ejer 100% af anparterne i Fischer Boligcenter Valby ApS, CVR-nr. 26 67 12 21, forpligter sig hermed betingelsesløst til at tilføre selskabet likviditet til, at der til enhver tid er midler til rådighed i selskabet til at indfri såvel forfaldne som uforfaldne kreditorer i takt med at selskabet stiller påkrav herom og således, at kreditorer i givet fald kan rette krav mod støttegiver.

Samtidig erklærer undertegnede som 100% kapitalejer af støttegiver at sikre, at der ikke udloddes udbytte eller på anden måde udtrækkes likviditet, hvorved støttegiver ikke længere kan opfylde sine forpligtelse efter nærværende støtteerklæring.

Denne erklæring er gældende fra underskriftsdato frem til den 31. december 2023.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FISCHER, BOLIGCENTER VALBY 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

Nettoomsætningen ved formidling af boligsalg og provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste 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 mv.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel, inventar og indretning af lejede lokaler, 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

**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.

**Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.