



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

BOLIGCENTER HELLERUP APS
STRANDVEJEN 114, 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. april 2024

Frederik Stig Dragsdahl Fausing

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Boligcenter Hellerup ApS Strandvejen 114 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 31 17 60 34 Stiftet: 2. januar 2008 Kommune: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Frederik Stig Dragsdahl Fausing
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Lyngby Hovedgade 96 2800 Kgs. Lyngby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Boligcenter Hellerup 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 5. april 2024

Direktion:

Frederik Stig Dragsdahl Fausing

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Boligcenter Hellerup ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligcenter Hellerup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 5. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udføre ejendomsmæglervirksomhed og hermed beslægtet arbejde.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på DKK -154.123 mod DKK -1.749.173 for perioden 1. januar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.790.002.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Der er sket et kraftigt skift i aktiviteten de første måneder i 2024 og der forventes et positivt resultat for 2024. Det positive resultat forventes at komme fra dels stigende omsætning og dels via besparelser.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.396.192	845.304
Personaleomkostninger.....	1	-2.492.548	-2.485.502
Af- og nedskrivninger.....		-5.740	-13.880
Andre driftsomkostninger.....		0	-69.000
DRIFTSRESULTAT		-102.096	-1.723.078
Andre finansielle indtægter.....	2	21.166	9.302
Andre finansielle omkostninger.....	3	-73.193	-33.952
RESULTAT FØR SKAT		-154.123	-1.747.728
Skat af årets resultat.....	4	0	-1.445
ÅRETS RESULTAT		-154.123	-1.749.173
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-154.123	-1.749.173
I ALT		-154.123	-1.749.173

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Indretning af lejede lokaler.....		956	6.696
Materielle anlægsaktiver.....	5	956	6.696
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		79.172	79.172
Finansielle anlægsaktiver.....	6	79.172	79.172
ANLÆGSAKTIVER.....		80.128	85.868
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		150.650	0
Andre tilgodehavender.....		462.219	481.618
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	28.000
Periodeafgrænsningsposter.....		6.111	0
Tilgodehavender.....		618.980	509.618
Likvide beholdninger.....		925.895	520.017
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.544.875	1.029.635
AKTIVER.....		1.625.003	1.115.503

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-1.915.002	-1.760.879
EGENKAPITAL.....		-1.790.002	-1.635.879
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.933.718	1.745.946
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	1.933.718	1.745.946
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		74.332	87.210
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		104.965	136.078
Anden gæld.....		1.301.990	782.148
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.481.287	1.005.436
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.415.005	2.751.382
PASSIVER.....		1.625.003	1.115.503
 Eventualposter mv.	 8		
Forudsætninger for fortsat drift	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	-1.760.879	-1.635.879
Forslag til resultatdisponering.....		-154.123	-154.123
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	-1.915.002	-1.790.002

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	5	
Løn og gager	2.328.504	2.284.524	
Pensioner	103.425	100.704	
Andre omkostninger til social sikring	29.690	43.652	
Andre personaleomkostninger	30.929	56.622	
	2.492.548	2.485.502	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt	21.166	9.302	
	21.166	9.302	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt	73.193	33.952	
	73.193	33.952	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat	0	1.445	
	0	1.445	
Materielle anlægsaktiver			5
		Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2023		185.800	
Kostpris 31. december 2023		185.800	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		179.104	
Årets afskrivninger		5.740	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		184.844	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		956	
Finansielle anlægsaktiver			6
		Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2023		79.172	
Kostpris 31. december 2023		79.172	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		79.172	

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	Note
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til associerede virksomheder	0	0	1.933.718	0	7
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	1.933.718	0	0	1.745.946	
	1.933.718	0	1.933.718	1.745.946	

Eventualposter mv.
8
Huslejeforpligtelser

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med 4 måneders opsigelse svarende til en forpligtigelse på t. kr. 60

Forudsætninger for fortsat drift
9

Resultatopgørelsen for 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på DKK -154.123 mod DKK -1.749.173 for perioden 1. januar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.790.002.

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning for fortsat drift. Selskabet har ikke opnået den forventede indtjening i 2023, grundet fortsat høje omkostninger til lønninger, samt administrations- og reklameomkostninger som har sikret en stigende omsætning for regnskabsåret og som i fremtiden vil danne fundament for positive resultater.

Selskabet har i 2024 fortsat fokus på at nedbringe omkostninger i form af besparelser, og selskabets ledelse forventer et kraftigt forbedret resultat for 2024.

Kapitalejerne vil i 2024 give likviditetstilskud i det omfang der er nødvendigt for at fortsætte driften.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligcenter Hellerup ApS for 2023 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

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

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, operationelle leasingomkostninger 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Finansielle anlægsaktiver

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.