



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. marts 2023

---

Carsten Engelborg

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Hellerup, den 21. marts 2023

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 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 21. marts 2023

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 ejendomsrådgivningsvirksomhed og hermed beslægtet arbejde.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK -1.749.173 mod DKK 931.363 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.635.879.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen i regnskabsåret, men ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via fremtidig indtjening.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der er sket et kraftigt skift i aktiviteten de første måneder i 2023 og der forventes et positivt resultat for 2023. Det positive resultat forventes at komme fra dels stigende omsætning og dels via besparelser.

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

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.034.981</b>	<b>4.605.485</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.675.179	-3.345.547
Af- og nedskrivninger.....		-13.880	-22.744
Andre driftsomkostninger.....	2	-69.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.723.078</b>	<b>1.237.194</b>
Andre finansielle indtægter.....	3	9.302	6.568
Andre finansielle omkostninger.....	4	-33.952	-14.361
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.747.728</b>	<b>1.229.401</b>
Skat af årets resultat.....	5	-1.445	-298.038
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.749.173</b>	<b>931.363</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte.....		0	943.069
Overført resultat.....		-1.749.173	-11.706
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.749.173</b>	<b>931.363</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	0
Indretning af lejede lokaler.....		6.696	20.576
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>6.696</b>	<b>20.576</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		79.172	79.900
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>79.172</b>	<b>79.900</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>85.868</b>	<b>100.476</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	54.773
Udskudte skatteaktiver.....		0	1.445
Andre tilgodehavender.....		481.618	488.491
Tilgodehavende selskabsskat.....		28.000	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>509.618</b>	<b>544.709</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>520.017</b>	<b>535.172</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.029.635</b>	<b>1.079.881</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.115.503</b>	<b>1.180.357</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-1.760.879	-11.706
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-1.635.879</b>	<b>113.294</b>
Gæld til associerede virksomheder.....		1.745.946	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>1.745.946</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		87.210	146.506
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		136.078	151.341
Selskabsskat.....		0	22.366
Anden gæld.....		782.148	746.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.005.436</b>	<b>1.067.063</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.751.382</b>	<b>1.067.063</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.115.503</b>	<b>1.180.357</b>
Eventualposter mv.	9		
Forudsætninger for fortsat drift	10		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	-11.706	113.294
Forslag til resultatdisponering.....		-1.749.173	-1.749.173
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.760.879</b>	<b>-1.635.879</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	5	6	
Løn og gager.....	2.336.970	2.951.866	
Pensioner.....	63.973	76.238	
Andre omkostninger til social sikring.....	27.937	21.760	
Andre personaleomkostninger.....	246.299	295.683	
	<b>2.675.179</b>	<b>3.345.547</b>	
 <b>Andre driftsomkostninger</b>			 <b>2</b>
Andre driftsomkostninger vedrører:			
Tilbagebetaling af lønkompenation (Covid-19):	69.000 kr.		
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>3</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	9.302	6.568	
	<b>9.302</b>	<b>6.568</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>4</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	33.952	14.361	
	<b>33.952</b>	<b>14.361</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	300.366	
Regulering af udskudt skat.....	1.445	-2.328	
	<b>1.445</b>	<b>298.038</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>6</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Indretning af lejede lokaler</b>	
Kostpris 1. januar 2022.....	132.081	185.800	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>132.081</b>	<b>185.800</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	132.081	165.224	
Årets afskrivninger .....	0	13.880	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>132.081</b>	<b>179.104</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>6.696</b>	

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>7</b>
				Lejedespositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2022.....				79.901	
Afgang.....				-729	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>				<b>79.172</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>				<b>79.172</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>8</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til associerede virksomheder.....	1.745.946	0	0	0	
Anden gæld.....	0	0	0	74.097	
	<b>1.745.946</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74.097</b>	
<b>Eventualposter mv. Huslejeforpligtelser</b>					<b>9</b>
Selskabet har indgået en huslejekontrakt med 4 måneders opsigelse svarende til en forpligtigelse på t. kr. 60.					
<b>Operationel leasing</b>					
Selskabet har indgået en leasingkontrakt vedrørende leasing af køretøj. Leasingaftalen løber til den 31/3-2023 med en samlet restforpligtelse på t.kr. 9.					
Selskabet hæfter for restværdien t.kr. 693.					
<b>Forudsætninger for fortsat drift</b>					<b>10</b>
Resultatopgørelsen for 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK -1.749.173 mod DKK 931.363 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.635.879.					
Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen i regnskabsåret.					
Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning for fortsat drift. Selskabet har ikke opnået den forventede indtjening i 2022, grundet en nedgang på ejendomsmarkedet. Det er oplyst at der er sket fremdrift i aktiviteten i de første måneder af 2023, og forventningen er at selskabet får et positivt resultat i 2023. Selskabets ledelse informerer om dels en stigning i omsætning, hvortil kommer at der også er fokus på besparelser.					
Selskabet har modtaget likviditetstilskud i 2022 fra kapitalejerne for at fortsætte driften. Kapitalejerne vil i 2023 give likviditetstilskud i det omfang der er nødvendigt for at fortsætte driften.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligcenter Hellerup 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

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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab 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, 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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.

## 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

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

### 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.

### 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.

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.