



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 GENTOFTE APS**  
**GENTOFTEGADE 49, 2820 GENTOFTE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. april 2020

---

Frederik S. Fausing

**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
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Boligcenter Gentofte ApS Gentoftegade 49 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 31 17 60 50 Stiftet: 2. januar 2008 Hjemsted: 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 2019 for Boligcenter Gentofte 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 27. april 2020

Direktion:

---

Frederik Stig Dragsdahl Fausing

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Boligcenter Gentofte ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligcenter Gentofte ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 27. april 2020

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 perioden 1. januar - 31. december 2019 udviser et resultat på DKK 1.453.770 mod DKK 1.308.584 for 1. januar - 31. december 2018. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.623.154.

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.

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

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.392.487</b>	<b>5.235.691</b>
Personaleomkostninger.....	1	-3.434.714	-3.555.978
Af- og nedskrivninger.....		-53.784	-29.279
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.903.989</b>	<b>1.650.434</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	614	51.912
Andre finansielle omkostninger.....	3	-33.120	-17.133
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.871.483</b>	<b>1.685.213</b>
Skat af årets resultat.....	4	-417.713	-376.629
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.453.770</b>	<b>1.308.584</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.197.862	564.202
Ekstraordinært udbytte.....		0	2.704.572
Overført resultat.....		255.908	-1.960.190
<b>I ALT</b> .....		<b>1.453.770</b>	<b>1.308.584</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		40.338	40.321
Indretning af lejede lokaler.....		153.659	27.933
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>193.997</b>	<b>68.254</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>193.997</b>	<b>68.254</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		458.620	715.763
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		291	44.382
Andre tilgodehavender.....		22.436	123.080
Periodeafgrænsningsposter.....		0	9.019
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>481.347</b>	<b>892.244</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.019.973</b>	<b>1.236.464</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.501.320</b>	<b>2.128.708</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.695.317</b>	<b>2.196.962</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Udlån og sikkerhedsstillelse.....		292	44.382
Overført overskud.....		300.000	0
Forslag til udbytte.....		1.197.862	564.202
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>1.623.154</b>	<b>733.584</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.654	1.655
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.654</b>	<b>1.655</b>
Anden gæld.....		63.816	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>63.816</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		132.039	302.752
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		171.108	37.321
Gæld, associerede virksomheder.....		752.985	381.883
Selskabsskat.....		219.714	43.846
Anden gæld.....		730.847	695.921
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.006.693</b>	<b>1.461.723</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.070.509</b>	<b>1.461.723</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.695.317</b>	<b>2.196.962</b>
Eventualposter mv.	8		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 7 (2018: 7)			
Løn og gager.....	2.806.108	2.921.138	
Pensioner.....	145.161	163.330	
Andre omkostninger til social sikring.....	30.355	23.474	
Andre personaleomkostninger.....	453.090	448.036	
	<b>3.434.714</b>	<b>3.555.978</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	614	51.912	
	<b>614</b>	<b>51.912</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	33.120	17.133	
	<b>33.120</b>	<b>17.133</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	417.714	373.846	
Regulering af udskudt skat.....	-1	2.783	
	<b>417.713</b>	<b>376.629</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Indretning af lejede lokaler</b>	
Kostpris 1. januar 2019.....	408.182	462.727	
Tilgang.....	15.000	164.527	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>423.182</b>	<b>627.254</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	367.861	434.794	
Årets afskrivninger .....	14.983	38.801	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>382.844</b>	<b>473.595</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>40.338</b>	<b>153.659</b>	

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>6</b>
	Selskabs- kapital	Udlån og sikkerheds- stillelse	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	44.384	0	564.202	733.586	
Betalt udbytte.....				-564.202	-564.202	
Andre reguleringer.....		-44.384	44.384			
Overførsel til/fra andre poster.		292	-292			
Forslag til resultatdisponering..			255.908	1.197.862	1.453.770	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>292</b>	<b>300.000</b>	<b>1.197.862</b>	<b>1.623.154</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>7</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Anden gæld.....	63.816	0	0	0	0	
	<b>63.816</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>8</b>
Huslejeoplyttelser						
Selskabet har indgået huslejekontrakt med 3 måneders opsigelse svarende til en forpligtelse på t.kr. 45.						
Operationel leasing						
Selskabet har indgået en leasingkontrakt vedrørende leasing af køretøj. Leasingaftalen løber til den 27.03.2020 med en samlet restforpligtelse på t.kr. 30.						

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Boligcenter Gentofte ApS for 2019 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 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

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nettosalgpris 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.

### 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.