



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 VIRUM APS
FREDERIKSDALSVEJ 70, 2830 VIRUM
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. marts 2021

Carsten Engelborg

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.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Boligcenter Virum ApS Frederiksdalsvej 70 2830 Virum
	CVR-nr.: 31 17 61 23 Stiftet: 2. januar 2008 Hjemsted: Virum Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Engelborg
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 2020 for Boligcenter Virum 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 23. marts 2021

Direktion:

Carsten Engelborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Boligcenter Virum ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligcenter Virum ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 23. marts 2021

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 2020 udviser et resultat på DKK 929.789 mod DKK 1.189.622 for perioden 1. januar - 31. december 2019. Balancen viser en egenkapital på DKK 754.870.

Som følge af Covid 19 har selskabet tilpasset ressourcer og derfor søgt lønkomensation. Situationen omkring Covid 19 har ikke påvirket selskabets resultat mere end forventet. 2. halvår 2020 viste sig derimod at have et positivt aktivitetsniveau og selskabets ledelse forventer tilsvarende niveau i 2021.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.288.851	4.781.397
Personaleomkostninger.....	2	-3.058.457	-3.229.643
Af- og nedskrivninger.....		-12.816	-17.148
DRIFTSRESULTAT		1.217.578	1.534.606
Andre finansielle indtægter.....	3	2.513	2.838
Andre finansielle omkostninger.....	4	-27.020	-9.568
RESULTAT FØR SKAT		1.193.071	1.527.876
Skat af årets resultat.....	5	-263.282	-338.254
ÅRETS RESULTAT		929.789	1.189.622
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		629.870	901.878
Ekstraordinært udbytte.....		600.000	0
Overført resultat.....		-300.081	287.744
I ALT		929.789	1.189.622

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Indretning af lejede lokaler.....		29.055	24.171
Materielle anlægsaktiver.....	6	29.055	24.171
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		185.559	180.219
Finansielle anlægsaktiver.....	7	185.559	180.219
ANLÆGSAKTIVER.....		214.614	204.390
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		36.849	17.726
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		0	81
Udskudte skatteaktiver.....		3.297	6.781
Andre tilgodehavender.....		137.821	132.824
Tilgodehavende selskabsskat.....		70.202	0
Periodeafgrænsningsposter.....		6.177	0
Tilgodehavender.....		254.346	157.412
Likvide beholdninger.....		2.039.413	2.502.276
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.293.759	2.659.688
AKTIVER.....		2.508.373	2.864.078

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Udlån og sikkerhedsstillelse.....		0	81
Overført overskud.....		0	300.000
Forslag til udbytte.....		629.870	901.878
EGENKAPITAL.....		754.870	1.326.959
Anden gæld.....		146.752	52.117
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	146.752	52.117
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		298.472	242.974
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		221.504	470.267
Gæld, associerede virksomheder.....		112.101	63.235
Selskabsskat.....		0	73.238
Anden gæld.....		974.674	635.288
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.606.751	1.485.002
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.753.503	1.537.119
PASSIVER.....		2.508.373	2.864.078
Eventualposter mv.	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Udlån og sikkerheds- stillelse	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	81	300.000	901.878	1.326.959
Forslag til resultatdisponering.....			-300.081	1.229.870	929.789
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-901.878	-901.878
Ekstraordinært udbytte.....				-600.000	-600.000
Andre lovpligtige bindinger					
Udlån og sikkerhedsstillelser.....		-81			-81
Overførsler					
Tilladt udligning.....			81		81
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	0	0	629.870	754.870

NOTER

			Note
Andre driftsindtægter			1
Andre driftsindtægter vedrører:			
Lønkompenation (Covid-19):	114.577 kr.		
Personaleomkostninger			2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	5	5	
Løn og gager	2.753.274	2.927.862	
Pensioner.....	116.506	78.381	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.207	25.808	
Andre personaleomkostninger.....	176.470	197.592	
	3.058.457	3.229.643	
Andre finansielle indtægter			3
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.513	2.838	
	2.513	2.838	
Andre finansielle omkostninger			4
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	27.020	9.568	
	27.020	9.568	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	259.798	337.238	
Regulering af udskudt skat.....	3.484	1.016	
	263.282	338.254	
Materielle anlægsaktiver			6
		Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2020.....		1.075.984	
Tilgang.....		17.700	
Kostpris 31. december 2020.....		1.093.684	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		1.051.813	
Årets afskrivninger		12.816	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		1.064.629	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		29.055	

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					7
				Lejedepositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2020.....				180.219	
Tilgang.....				5.340	
Kostpris 31. december 2020.....				185.559	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....				185.559	
Langfristede gældsforpligtelser					8
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Anden gæld.....	146.752	0	146.752	52.117	
	146.752	0	146.752	52.117	
Eventualposter mv.					9
Huslejeoplygninger					
Selskabet har indgået huslejekontrakt med 3 måneders opsigelse svarende til en forpligtelse på t.kr. 99.					
Operationel leasing					
Selskabet har indgået en leasingkontrakt vedrørende leasing af køretøj. Leasingaftalen løber til den 31/03-2021 med en samlet restforpligtelse på t.kr. 31.					
Selskabet hæfter for restværdien på t.kr. 775.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligcenter Virum ApS for 2020 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes 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, 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.

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 acontoskatter.

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.