



www.addea.dk

Addea Roskilde
Vindingevej 10
4000 Roskilde

Addea København
Hammerensgade 1, 2.
1267 København K

info@addea.dk
(+45) 70 20 07 68

Boligview A/S

Vinkelvej 3
4000 Roskilde
CVR-nr. 29 41 74 15

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 15. marts 2019

Niels Juncker
dirigent



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance 31. december | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Boligview A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. marts 2019

Direktion

Niels Juncker
direktør

Bestyrelse

Flemming Frederiksen
formand

Philip Visler Blixenkron-Møller

Niels Juncker

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Boligview A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligview A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 15. marts 2019

Addea Audit
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Anders Salomonsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40143

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Boligview A/S Vinkelvej 3 4000 Roskilde CVR-nr.: 29 41 74 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 15. marts 2006 Regnskabsår: 13. regnskabsår Hjemsted: Roskilde |
| Bestyrelse | Flemming Frederiksen, formand Philip Visler Blixenkroner-Møller Niels Juncker |
| Direktion | Niels Juncker, direktør |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive administrationsvirksomhed samt investeringsvirksomhed for egne og lånte midler ved køb og salg af andele i ejendomsprojekter primært i Danmark.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligview A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udførte arbejde indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og -tab vedrørende værdipapirer, gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Boligview A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.181.809 | 1.133.058 |
| Personaleomkostninger | 1 | -1.161.379 | -1.147.820 |
| Resultat før finansielle poster | | 20.430 | -14.762 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 643.172 | 1.895.809 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 1.069.695 | 3.674.271 |
| Finansielle indtægter | 2 | 0 | 109.277 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -198.751 | -227 |
| Resultat før skat | | 1.534.546 | 5.664.368 |
| Skat af årets resultat | 4 | -649.566 | -670.118 |
| Årets resultat | | 884.980 | 4.994.250 |
| Ekstraordinært udbytte | | 790.000 | 0 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 2.017.848 | 1.963.308 |
| Overført resultat | | -1.922.868 | 3.030.942 |
| | | 884.980 | 4.994.250 |

Balance 31. december

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 5 | 7.202.722 | 6.559.550 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 6 | 11.437.172 | 10.367.477 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 7 | 0 | 632.010 |
| Deposita | 7 | 52.589 | 52.589 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 18.692.483 | 17.611.626 |
| Anlægsaktiver i alt | | 18.692.483 | 17.611.626 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 28.905 | 40.884 |
| Andre tilgodehavender | | 11.250 | 21.188 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 15.326 | 0 |
| Tilgodehavender | | 55.481 | 62.072 |
| Likvide beholdninger | | 605.715 | 1.137.908 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 661.196 | 1.199.980 |
| Aktiver i alt | | 19.353.679 | 18.811.606 |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. | <u>2017</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 9.426.901 | 7.409.063 |
| Overført resultat | | <u>6.868.581</u> | <u>8.791.439</u> |
| Egenkapital | 8 | <u>16.795.482</u> | <u>16.700.502</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>2.073.918</u> | <u>1.629.994</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>2.073.918</u> | <u>1.629.994</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 146.891 | 242.236 |
| Selskabsskat | | 147.642 | 191.904 |
| Anden gæld | | <u>189.746</u> | <u>46.970</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>484.279</u> | <u>481.110</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>484.279</u> | <u>481.110</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>19.353.679</u></u> | <u><u>18.811.606</u></u> |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------|---|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018 | 500.000 | 7.409.053 | 8.791.449 | 16.700.502 |
| Årets resultat | 0 | 2.017.848 | -1.922.868 | 94.980 |
| Egenkapital 31. december 2018 | 500.000 | 9.426.901 | 6.868.581 | 16.795.482 |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Lønninger | 947.409 | 963.332 |
| Pensioner | 48.837 | 51.441 |
| Andre omkostninger til social sikring | 12.572 | 12.808 |
| Andre personaleomkostninger | 152.561 | 120.239 |
| | 1.161.379 | 1.147.820 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u> 2</u> | <u> 2</u> |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver | <u> 0</u> | <u> 109.277</u> |
| | 0 | 109.277 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | 192.010 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u> 6.741</u> | <u> 227</u> |
| | 198.751 | 227 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 205.642 | 233.904 |
| Årets udskudte skat | <u> 443.924</u> | <u> 436.214</u> |
| | 649.566 | 670.118 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

Noter

| | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------------------|------------------|
| 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2018 | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december 2018 | 0 | 0 |
| Værdireguleringer 1. januar 2018 | 6.559.550 | 4.933.741 |
| Årets resultat | 643.172 | 1.895.809 |
| Udbytte modtaget | 0 | -270.000 |
| Værdireguleringer 31. december 2018 | 7.202.722 | 6.559.550 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | 7.202.722 | 6.559.550 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| Navn | Hjemsted | Ejerandel |
|----------------|----------|-----------|
| K/S Hillerød 3 | Roskilde | 60% |

| | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| 6 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2018 | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december 2018 | 0 | 0 |
| Værdireguleringer 1. januar 2018 | 10.367.477 | 7.063.205 |
| Årets resultat | 1.069.695 | 2.227.093 |
| Udbytte modtaget | 0 | -370.000 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto | 0 | 1.447.179 |
| Værdireguleringer 31. december 2018 | 11.437.172 | 10.367.477 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | 11.437.172 | 10.367.477 |

Noter

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

| <u>Navn</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> |
|----------------|-----------------|------------------|
| K/S Hillerød 2 | Roskilde | 41,67% |

7 Finansielle anlægsaktiver

| | <u>Andre værdipapirer og kapitalandele</u> | <u>Deposita</u> |
|---|--|----------------------|
| Kostpris 1. januar 2018 | <u>0</u> | <u>52.589</u> |
| Kostpris 31. december 2018 | <u>0</u> | <u>52.589</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2018 | 632.010 | 0 |
| Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger | -192.010 | 0 |
| Afgang i året | <u>-440.000</u> | <u>0</u> |
| Opskrivninger 31. december 2018 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>0</u> | <u>52.589</u> |

8 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Juncker

Direktør

På vegne af: Boligview A/S

Serienummer: CVR:29417415-RID:55457312

IP: 93.163.xxx.xxx

2019-03-15 13:04:30Z

NEM ID 

Niels Juncker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Boligview A/S

Serienummer: CVR:29417415-RID:55457312

IP: 93.163.xxx.xxx

2019-03-15 13:04:30Z

NEM ID 

Flemming Frederiksen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Boligview A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-223066308999

IP: 83.93.xxx.xxx

2019-03-15 18:49:49Z

NEM ID 

Philip Visler Blixenkron-Møller

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Boligview A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-476515193131

IP: 109.59.xxx.xxx

2019-03-17 19:31:01Z

NEM ID 

Anders Salomonsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addea Registreret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:36074981-RID:98866845

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-03-17 19:34:16Z

NEM ID 

Niels Juncker

Dirigent

På vegne af: Boligview A/S

Serienummer: CVR:29417415-RID:55457312

IP: 93.163.xxx.xxx

2019-03-18 12:24:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H2006-ANXVPD-5ECFA-BMXWU-2PETN-3J701

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>