



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 31. maj 2018

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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 31. maj 2018

Direktion

Niels Juncker
direktør

Bestyrelse

Lars Vendelbo Pedersen
formand

Susanne Nørby

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 2017 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 revisors Ethiske 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 31. maj 2018

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 2017
	Stiftet: 15. marts 2006
	Regnskabsår: 12. regnskabsår
	Hjemsted: Roskilde
Bestyrelse	Lars Vendelbo Pedersen, formand Susanne Nørby 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 2017 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 2017 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 fradrag eller tillæg 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		1.133.058	683.297
Personaleomkostninger	1	-1.147.820	-1.048.673
Resultat før finansielle poster		-14.762	-365.376
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.895.809	416.105
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.674.271	1.326.432
Finansielle indtægter	2	109.277	470.972
Finansielle omkostninger		-227	-1.501
Resultat før skat		5.664.368	1.846.632
Skat af årets resultat	3	-670.118	-276.351
Årets resultat		4.994.250	1.570.281
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.963.308	657.657
Overført resultat		3.030.942	912.624
		4.994.250	1.570.281

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	6.559.550	4.933.741
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	10.367.477	7.063.205
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	632.010	532.734
Deposita	6	52.589	9.999
Finansielle anlægsaktiver		<u>17.611.626</u>	<u>12.539.679</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.611.626</u>	<u>12.539.679</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.884	90.217
Andre tilgodehavender		21.188	0
Tilgodehavender		<u>62.072</u>	<u>90.217</u>
Likvide beholdninger		<u>1.137.908</u>	<u>792.323</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.199.980</u>	<u>882.540</u>
Aktiver i alt		<u>18.811.606</u>	<u>13.422.219</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.409.063	5.445.755
Overført resultat		<u>8.791.439</u>	<u>5.760.496</u>
Egenkapital	7	<u>16.700.502</u>	<u>11.706.251</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.629.994</u>	<u>1.193.780</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.629.994</u>	<u>1.193.780</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		242.236	139.158
Selskabsskat		191.904	257.650
Anden gæld		<u>46.970</u>	<u>125.380</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>481.110</u>	<u>522.188</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>481.110</u>	<u>522.188</u>
Passiver i alt		<u>18.811.606</u>	<u>13.422.219</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis meto- de</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	5.445.755	5.760.497	11.706.252
Årets resultat	0	1.963.308	3.030.942	4.994.250
Egenkapital 31. december 2017	500.000	7.409.063	8.791.439	16.700.502

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	963.332	864.884
Pensioner	51.441	43.845
Andre omkostninger til social sikring	12.808	15.874
Andre personaleomkostninger	120.239	124.070
	<u>1.147.820</u>	<u>1.048.673</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	<u>109.277</u>	<u>470.972</u>
	<u>109.277</u>	<u>470.972</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	233.904	149.512
Årets udskudte skat	436.214	146.114
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-19.275</u>
	<u>670.118</u>	<u>276.351</u>

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	4.933.741	5.057.960
Årets resultat	1.895.809	415.781
Udbytte modtaget	<u>-270.000</u>	<u>-540.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>6.559.550</u>	<u>4.933.741</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>6.559.550</u>	<u>4.933.741</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
K/S Hillerød 3	Roskilde	60%

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	7.063.205	6.106.773
Årets resultat	2.227.093	1.326.432
Udbytte modtaget	<u>-370.000</u>	<u>-370.000</u>
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>1.447.179</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>10.367.477</u>	<u>7.063.205</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>10.367.477</u>	<u>7.063.205</u>

Noter

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

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

6 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdipapirer og kapitalandele</u>	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. januar 2017	0	9.999
Tilgang i årets løb	0	42.590
Kostpris 31. december 2017	0	52.589
Opskrivninger 1. januar 2017	532.734	0
Årets opskrivninger	109.276	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-10.000	0
Opskrivninger 31. december 2017	632.010	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	632.010	52.589

7 Egenkapital

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

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i I/S Espergærde hæfter selskabet solidarisk med de øvrige ejere