



Boligview A/S

Ørstedsgade 13, st.
7100 Vejle
CVR-nr. 29 41 74 15

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2023

Niels Juncker
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Vejle, den 5. juli 2023

Direktion

Niels Juncker
adm. direktør

Bestyrelse

Flemming Frederiksen
formand

Philip Visler Blixenkron-Møller

Niels Juncker

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Boligview A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Boligview A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 5. juli 2023

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Elvemand
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45890

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boligview A/S Ørstedsgade 13, st. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 41 74 15
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 15. marts 2006
	Regnskabsår: 17. regnskabsår
	Hjemsted: Vejle
Bestyrelse	Flemming Frederiksen, formand Philip Visler Blixenkroner-Møller Niels Juncker
Direktion	Niels Juncker, adm. 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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 625.316, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 14.476.762.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligview A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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

Bruttotab

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 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

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

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 af resterende merværdier og positiv 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

Deposita måles till kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttotab		-651.121	253.561
Personaleomkostninger	1	-149	-290.575
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-651.270	-37.014
Andre driftsomkostninger		0	-113.066
Resultat før finansielle poster		-651.270	-150.080
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-383.255	-530.441
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-33.070	-788.893
Finansielle indtægter	2	499.203	235.063
Finansielle omkostninger	3	-56.924	-20.999
Resultat før skat		-625.316	-1.255.350
Skat af årets resultat	4	0	1.182.168
Årets resultat		-625.316	-73.182
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		13.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-2.754.057	-14.316.002
Overført resultat		-10.871.259	14.242.820
		-625.316	-73.182

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	152.868	1.979.740
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	76.907	1.362.571
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	<u>0</u>	<u>38.929</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>229.775</u>	<u>3.381.240</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>229.775</u>	<u>3.381.240</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	556.070
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.997.845	12.683.798
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		149.873	26.462
Andre tilgodehavender		<u>614.993</u>	<u>4.872</u>
Tilgodehavender		<u>13.762.711</u>	<u>13.271.202</u>
Likvide beholdninger		<u>538.555</u>	<u>10.001</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.301.266</u>	<u>13.281.203</u>
Aktiver i alt		<u>14.531.041</u>	<u>16.662.443</u>

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		86.107	2.840.164
Overført resultat		890.655	11.761.914
Foreslået udbytte for regnskabsåret		13.000.000	0
Egenkapital		14.476.762	15.102.078
Kreditinstitutter		0	11.606
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.096	385.259
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.593	0
Gæld til associerede virksomheder		0	149.466
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		590	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	831.974
Anden gæld		0	182.060
Kortfristede gældsforpligtelser		54.279	1.560.365
Gældsforpligtelser i alt		54.279	1.560.365
Passiver i alt		14.531.041	16.662.443

Egenkapitaloppgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den in- dre værdis- metode	Overført re- sultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	2.840.164	11.761.914	0	15.102.078
Årets resultat	0	-2.754.057	-10.871.259	13.000.000	-625.316
Egenkapital 31. december 2022	500.000	86.107	890.655	13.000.000	14.476.762

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	0	195.719
Pensioner	0	50.340
Andre omkostninger til social sikring	149	3.858
Andre personaleomkostninger	0	40.658
	<u>149</u>	<u>290.575</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	495.792	235.063
Andre finansielle indtægter	3.411	0
	<u>499.203</u>	<u>235.063</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	56.924	20.999
	<u>56.924</u>	<u>20.999</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	831.974
Årets udskudte skat	0	-2.014.142
	<u>0</u>	<u>-1.182.168</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	479.198	479.198
Kostpris 31. december 2022	479.198	479.198

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)		
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.500.542	6.780.983
Årets resultat	-383.255	-530.441
Udbytte modtaget	<u>-1.443.617</u>	<u>-4.750.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-326.330</u>	<u>1.500.542</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>152.868</u>	<u>1.979.740</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
K/S Hillerød 3	Aarhus	63%
Ejendomsselskabet Reditus A/S	Aarhus	100%
Ejendomsselskabet Søhøj III ApS	Vejle	63%

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	<u>56.876</u>	<u>56.876</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>56.876</u>	<u>56.876</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.305.695	10.194.588
Årets resultat	-33.070	-788.893
Udbytte modtaget	<u>-1.252.594</u>	<u>-8.100.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>20.031</u>	<u>1.305.695</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>76.907</u>	<u>1.362.571</u>

Noter

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
K/S Hillerød 2	Aarhus	42%
Ejendomsselskabet Søhøj II ApS	Vejle	42%

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdipapirer og kapitalandele</u>
Kostpris 1. januar 2022	5.000
Afgang i årets løb	<u>-5.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	33.929
Afgang i året	<u>-33.929</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>0</u></u>