



Boligview A/S

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024

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	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 30. juni 2024

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 2023 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 30. juni 2024

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Elvemand
statsautoriseret revisor
mne45890

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boligview A/S Ørstedsgade 13, st. 7100 Vejle CVR-nr.: 29 41 74 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 15. marts 2006 Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemsted: Vejle
Bestyrelse	Flemming Frederiksen, formand Philip Visler Blixenkroner-Møller Niels Juncker
Direktion	Niels Juncker, adm. direktør
Revisor	Boreco Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vindingevej 10 4000 Roskilde

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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 71.718, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.548.480.

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 2023 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 2023 er aflagt i DKK.

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.

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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	2023 DKK	2022 DKK
Bruttotab		-382.135	-651.121
Personaleomkostninger	1	-18.590	-149
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-400.725	-651.270
Resultat før finansielle poster		-400.725	-651.270
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-20.946	-383.255
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-17.292	-33.070
Finansielle indtægter	2	519.052	499.203
Finansielle omkostninger	3	-8.371	-56.924
Resultat før skat		71.718	-625.316
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		71.718	-625.316
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	13.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-38.236	-2.754.057
Overført resultat		109.954	-10.871.259
		71.718	-625.316

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	124.329	152.868
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	59.615	76.907
Finansielle anlægsaktiver		<u>183.944</u>	<u>229.775</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>183.944</u>	<u>229.775</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.328	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		312.236	12.997.845
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		277.736	149.873
Andre tilgodehavender		706.986	614.993
Tilgodehavender		<u>1.354.286</u>	<u>13.762.711</u>
Likvide beholdninger		<u>75.441</u>	<u>538.555</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.429.727</u>	<u>14.301.266</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.613.671</u></u>	<u><u>14.531.041</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		47.871	86.107
Overført resultat		1.000.609	890.655
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>13.000.000</u>
Egenkapital		<u>1.548.480</u>	<u>14.476.762</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.438	46.096
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	7.593
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		<u>46.753</u>	<u>590</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>65.191</u>	<u>54.279</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>65.191</u>	<u>54.279</u>
Passiver i alt		<u>1.613.671</u>	<u>14.531.041</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis me- tode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	86.107	890.655	13.000.000	14.476.762
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-13.000.000	-13.000.000
Årets resultat	0	-38.236	109.954	0	71.718
Egenkapital 31. december 2023	500.000	47.871	1.000.609	0	1.548.480

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Personalemkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	0	149
Andre personaleomkostninger	<u>18.590</u>	<u>0</u>
	<u>18.590</u>	<u>149</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	514.392	495.792
Andre finansielle indtægter	<u>4.660</u>	<u>3.411</u>
	<u>519.052</u>	<u>499.203</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>8.371</u>	<u>56.924</u>
	<u>8.371</u>	<u>56.924</u>

Noter

	2023 DKK	2022 DKK
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	479.198	479.198
Afgang i årets løb	-400.000	0
Kostpris 31. december 2023	<u>79.198</u>	<u>479.198</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	-326.330	1.500.542
Årets afgang	392.407	0
Årets resultat	-20.946	-383.255
Udbytte modtaget	0	-1.443.617
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>45.131</u>	<u>-326.330</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>124.329</u>	<u>152.868</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Hillerød 3	Aarhus	63%	71.087	-27.322
Ejendomsselskabet Søhøj III ApS	Vejle	63%	125.224	-5.750

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2023	56.876	56.876
Kostpris 31. december 2023	<u>56.876</u>	<u>56.876</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	20.031	1.305.695
Årets resultat	-17.292	-33.070
Udbytte modtaget	0	-1.252.594
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>2.739</u>	<u>20.031</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>59.615</u>	<u>76.907</u>

Noter

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
K/S Hillerød 2	Aarhus	42%	5.467	-35.750
Ejendomsselskabet Søhøj II ApS	Vejle	42%	137.609	-5.750