



## **Boligview A/S**

Lille Torv 4, 1.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 29 41 74 15

### **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juli 2021

---

Niels Juncker  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

Aarhus, den 27. juli 2021

### Direktion

Niels Juncker  
Adm. 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 2020 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 27. juli 2021

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Anders Salomonsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40143

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Boligview A/S Lille Torv 4, 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 29 41 74 15
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Stiftet: 15. marts 2006
	Regnskabsår: 15. regnskabsår
	Hjemsted: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Frederiksen, formand Philip Visler Blixenkroner-Møller Niels Juncker
<b>Direktion</b>	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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 2.586.079, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 14.589.717.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligview A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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.

## 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

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 nettorealisationsværdi.

### 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	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>377.532</b>	<b>1.259.823</b>
Personaleomkostninger	1	-750.811	-1.193.495
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-373.279</b>	<b>66.328</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-845.587	59.371
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-1.380.838	133.161
Finansielle indtægter		0	204.575
Finansielle omkostninger		-67.482	-3.656
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.667.186</b>	<b>459.779</b>
Skat af årets resultat	2	81.107	-79.565
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.586.079</b>	<b>380.214</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-2.494.493	96.957
Overført resultat		-91.586	283.257
		<b>-2.586.079</b>	<b>380.214</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	6.816.506	7.662.093
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	10.189.595	11.570.333
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	185.597	204.400
Deposita	5	11.955	44.342
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>17.203.653</b>	<b>19.481.168</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.203.653</b>	<b>19.481.168</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		230.139	60.219
Andre tilgodehavender		109.872	410.406
<b>Tilgodehavender</b>		<b>340.011</b>	<b>470.625</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>208.862</b>	<b>83.309</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>548.873</b>	<b>553.934</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.752.526</b>	<b>20.035.102</b>

## Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.029.365	9.523.858
Overført resultat		7.060.352	7.151.838
<b>Egenkapital</b>		<b>14.589.717</b>	<b>17.175.696</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.014.142	2.095.249
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.014.142</b>	<b>2.095.249</b>
Kreditinstitutter		0	22.345
Leverandører af varer og tjenesteydelser		366.374	173.380
Gæld til tilknyttede virksomheder		292.515	400.000
Gæld til associerede virksomheder		149.466	0
Selskabsskat		0	64.281
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	58.234
Anden gæld		340.312	45.917
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.148.667</b>	<b>764.157</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.148.667</b>	<b>764.157</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.752.526</b>	<b>20.035.102</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	9.523.858	7.151.938	17.175.796
Årets resultat	0	-2.494.493	-91.586	-2.586.079
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>500.000</b>	<b>7.029.365</b>	<b>7.060.352</b>	<b>14.589.717</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	622.669	957.380
Pensioner	50.420	48.323
Andre omkostninger til social sikring	8.327	13.355
Andre personaleomkostninger	69.395	174.437
	<u><b>750.811</b></u>	<u><b>1.193.495</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	58.234
Årets udskudte skat	-81.107	21.331
	<u><b>-81.107</b></u>	<u><b>79.565</b></u>
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	400.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>400.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	7.262.093	7.202.722
Årets resultat	<u>-845.587</u>	<u>59.371</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>6.416.506</u>	<u>7.262.093</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><b>6.816.506</b></u>	<u><b>7.662.093</b></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
K/S Hillerød 3	Aarhus	60%
Ejendomsselskabet Reditus A/S	Aarhus	100%

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	0	0
Kostpris 31. december 2020	0	0
Værdireguleringer 1. januar 2020	11.570.333	11.437.172
Årets resultat	-1.380.738	133.161
Værdireguleringer 31. december 2020	10.189.595	11.570.333
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>10.189.595</b>	<b>11.570.333</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
K/S Hillerød 2	Aarhus	42%
Ejendomsselskabet Søjhøj II ApS	Roskilde	50%
Ejendomsselskabet Søjhøj III ApS	Roskilde	25%

## 5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita
Kostpris 1. januar 2020	5.000	44.342
Tilgang i årets løb	0	11.955
Afgang i årets løb	0	-44.342
Kostpris 31. december 2020	5.000	11.955
Opskrivninger 1. januar 2020	199.400	0
Årets opskrivninger	-13.803	0
Afgang i året	-5.000	0
Opskrivninger 31. december 2020	180.597	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>185.597</b>	<b>11.955</b>

## Noter



# 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.”

## Flemming Frederiksen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-223066308999

IP: 212.91.xxx.xxx

2021-07-27 16:04:36Z

NEM ID 

## Niels Juncker

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-325467507245

IP: 95.166.xxx.xxx

2021-07-27 18:50:04Z

NEM ID 

## Niels Juncker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-325467507245

IP: 95.166.xxx.xxx

2021-07-27 18:50:04Z

NEM ID 

## Philip Visler Blixenkroner-Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-476515193131

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-28 12:07:28Z

NEM ID 

## Anders Christian Salomonsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Boreco Statsautoriseret Revisionspartne...

Serienummer: PID:9208-2002-2-790707099619

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-07-28 12:11:08Z

NEM ID 

## Niels Juncker

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-325467507245

IP: 95.166.xxx.xxx

2021-07-28 13:05:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EONKE-33LSX-80Q3V-4BDA-1-MD2DX-8GD0Q

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](mailto: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>