



## **Boligview A/S**

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

### **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juli 2022

---

Niels Juncker  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 18. juli 2022

### 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 2021 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 18. juli 2022

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45890

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Boligview A/S Ørstedsgade 13, st. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 41 74 15
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 15. marts 2006
	Regnskabsår: 16. regnskabsår
	Hjemsted: Vejle
<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.

### 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Der er konstateret fejl i selskabets årsregnskab for 2020 vedrørende indregning af kapitalandele. Den konstaterede fejl vedrørende årsregnskabet for 2020 er korrigeret i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis. Fejlen er korrigeret som en væsentlige fejl ved tilretning af sammenligningstal og primo egenkapital i indeværende regnskabsår. Korrektionen af fejlen har medført ændringer i årets resultat for 2020, hvilket således er blevet reduceret med t.kr. 38. Selskabets aktiv- og egenkapitalsum er som følge af korrektionen forøget med t.kr. 586.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 73.183, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 15.102.077.

### 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 2021 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 2021 er aflagt i kr.

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

### Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Der er konstateret fejl i selskabets årsregnskab for 2020 vedrørende indregning af kapitalandele og kreditorer. Den konstaterede fejl vedrørende årsregnskabet for 2020 er korrigeret i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis. Fejlen er korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal og primo egenkapital i indeværende regnskabsår. Korrektionen af fejlen har medført ændringer i årets resultat for 2020, hvilket således er blevet reduceret med t.kr. 38. Selskabets aktiv- og egenkapitalsum er som følge af korrektionen forøget med t.kr. 586.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>253.560</b>	<b>377.532</b>
Personaleomkostninger	1	-290.575	-750.811
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-37.015</b>	<b>-373.279</b>
Andre driftsomkostninger		-113.066	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-150.081</b>	<b>-373.279</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-530.441	-883.555
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-788.893	-1.380.738
Finansielle indtægter	2	235.063	0
Finansielle omkostninger		-20.999	-67.482
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.255.351</b>	<b>-2.705.054</b>
Skat af årets resultat	3	1.182.168	81.107
<b>Årets resultat</b>		<b>-73.183</b>	<b>-2.623.947</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-14.316.002	-2.348.426
Overført resultat		14.242.819	-275.521
		<b>-73.183</b>	<b>-2.623.947</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	1.979.740	7.260.181
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	1.362.571	10.251.464
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	38.929	185.597
Deposita	6	<u>0</u>	<u>11.955</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.381.240</u></b>	<b><u>17.709.197</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.381.240</u></b>	<b><u>17.709.197</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		556.070	230.139
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.683.798	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		26.462	5.000
Andre tilgodehavender		<u>4.872</u>	<u>104.872</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>13.271.202</u></b>	<b><u>340.011</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>10.001</u></b>	<b><u>208.862</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>13.281.203</u></b>	<b><u>548.873</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>16.662.443</u></u></b>	<b><u><u>18.258.070</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.840.164	7.175.432
Overført resultat		11.761.913	7.499.829
<b>Egenkapital</b>		<b>15.102.077</b>	<b>15.175.261</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	2.014.142
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>2.014.142</b>
Kreditinstitutter		11.606	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		385.259	286.374
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	292.515
Gæld til associerede virksomheder		149.466	149.466
Skyldigt sambeskatningsbidrag		831.974	0
Anden gæld		182.061	340.312
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.560.366</b>	<b>1.068.667</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.560.366</b>	<b>1.068.667</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.662.443</b>	<b>18.258.070</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	7.029.365	7.060.352	14.589.717
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	10.126.801	-9.541.258	585.543
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	500.000	17.156.166	-2.480.906	15.175.260
Årets resultat	0	-14.316.002	14.242.819	-73.183
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>2.840.164</b>	<b>11.761.913</b>	<b>15.102.077</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	195.719	622.669
Pensioner	50.340	50.420
Andre omkostninger til social sikring	3.858	8.327
Andre personaleomkostninger	40.658	69.395
	<b>290.575</b>	<b>750.811</b>
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	235.063	0
	<b>235.063</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	831.974	0
Årets udskudte skat	-2.014.142	-81.107
	<b>-1.182.168</b>	<b>-81.107</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	479.198	479.198
Kostpris 31. december 2021	479.198	479.198
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar 2021	6.780.983	7.664.538
Årets resultat	-530.441	-883.555
Udbytte modtaget	-4.750.000	0
Værdireguleringer 31. december 2021	1.500.542	6.780.983
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.979.740</b>	<b>7.260.181</b>
	<hr/>	<hr/>

## Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
K/S Hillerød 3	Aarhus	63%
Ejendomsselskabet Reditus A/S	Aarhus	100%

### 5 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2021 kr.	2020 kr.
Kostpris 1. januar 2021	56.876	56.876
Kostpris 31. december 2021	56.876	56.876
Værdireguleringer 1. januar 2021	10.194.588	11.575.326
Årets resultat	-788.893	-1.380.738
Udbytte modtaget	-8.100.000	0
Værdireguleringer 31. december 2021	1.305.695	10.194.588
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.362.571</b>	<b>10.251.464</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
K/S Hillerød 2	Aarhus	42%
Ejendomsselskabet Søhøj II ApS	Roskilde	42%
Ejendomsselskabet Søhøj III ApS	Roskilde	63%



## Noter

### 6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita
Kostpris 1. januar 2021	5.000	11.955
Afgang i årets løb	0	-11.955
Kostpris 31. december 2021	<u>5.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	180.597	0
Opskrivninger 31. december 2021	<u>180.597</u>	<u>0</u>
Årets nedskrivninger	146.668	0
Nedskrivninger 31. december 2021	<u>146.668</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>38.929</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>