

# **Boligdan ApS**

Flensborgvej 118 , 6200 Aabenraa

CVR-nr. 38946412

## **Årsrapport for 1. maj 2018 - 30. april 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. juni 2019

---

Jørgen S. Hansen  
Dirigent

**Boligdan ApS**

## **Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning og ledelsesberetning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

**Boligdan ApS**

## **Ledelsespåtegning og ledelsesberetning**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Boligdan ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 13. juni 2019

### **Direktion**

Danny Schrøder Hansen  
Direktør

Jørgen Hansen  
Direktør

### **Ledelsesberetning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og handel med fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed

**Boligdan ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Boligdan ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligdan ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aabenraa, den 13. juni 2019

**Intension, statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen, mne35789

Statsautoriseret revisor

## Boligdan ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Boligdan ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere klasser.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

##### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter poster af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktiviteter.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, IT m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag fra offentlige.

##### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Aktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	10%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

##### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder årets renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## **Boligdan ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Selskabsskaten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

##### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

##### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de medgåede direkte og indirekte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger.

Værdien af de enkelte igangværende leverancer med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som tilgodehavender, såfremt beløbene er positive, og som gæld, såfremt beløbene er negative.

Forudbetalinger der vedrører det igangværende arbejde, indregnes som forudbetalinger fra kunder under gæld.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### **Hensatte forpligtelser**

###### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## Boligdan ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

**Boligdan ApS**

**Resultatopgørelse**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-264.334</b>	<b>-217.759</b>
Personaleomkostninger	1	-440.194	-77.386
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-66.686	-6.148
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.511.336	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.740.122</b>	<b>-301.293</b>
Finansielle omkostninger		-180.661	-24.692
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.559.461</b>	<b>-325.985</b>
Skat af årets resultat		-579.411	38.346
<b>Årets resultat</b>		<b>1.980.050</b>	<b>-287.639</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Afsat udbytte for regnskabsåret		250.000	0
Overført resultat		1.730.052	-287.640
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.980.052</b>	<b>-287.640</b>



**Boligdan ApS**

**Balance 30. april 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Færdiggjorte udviklingsprojekter, herunder patenter og lignende rettigheder, der stammer fra udviklingsprojekter		295.650	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>295.650</b>	<b>0</b>
Produktionsanlæg og maskiner		300.816	86.304
Investeringsejendomme	2	12.254.715	1.943.346
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.555.531</b>	<b>2.029.650</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.851.181</b>	<b>2.029.650</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.000	1.000.000
Tilgodehavende selskabsskat		273.109	42.565
Andre tilgodehavender		173.258	39.603
<b>Tilgodehavender</b>		<b>476.367</b>	<b>1.082.168</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.000</b>	<b>200.694</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>477.367</b>	<b>1.282.862</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.328.548</b>	<b>3.312.512</b>

Boligdan ApS

Balance 30. april 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.442.412	-287.640
Udbytte for regnskabsåret		250.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.742.412</b>	<b>-237.640</b>
Hensættelser til udskudt skat		856.739	4.219
Andre hensatte forpligtelser		0	150.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>856.739</b>	<b>154.219</b>
Kreditinstitutter		6.223.113	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		189.604	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.928.606	2.617.333
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>9.341.323</b>	<b>2.617.333</b>
Kassekredit		1.256.241	751.234
Acontofaktureringer på igangværende arbejder		0	3.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.922	12.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		44.911	11.944
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.388.074</b>	<b>778.600</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.729.397</b>	<b>3.395.933</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.328.548</b>	<b>3.312.512</b>

**Boligdan ApS**

**Noter**

**1. Personalemkostninger**

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
Lønninger	293.861	50.921
Pensioner	7.718	0
Andre personaleomkostninger	138.615	26.465
	<b>440.194</b>	<b>77.386</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

**2. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	1.943.346	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.800.033	1.943.346
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.743.379</b>	<b>1.943.346</b>
Årets reguleringer	3.511.336	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.511.336</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.254.715</b>	<b>1.943.346</b>

Opgørelse af dagsværdi

Alle ejendomsværdier er udarbejdet af vurderingsmand fra banken, som har gennemgået ejendommene, og vurderet dem derudfra med udgangspunkt i lejeindtægten og forretningsprocent. En faktor der kalkuleres efter risikoen i området og ligger mellem 6% og 10%. Denne er afhængig af placering og om det er bolig eller erhverv.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Af virksomhedens gæld forfalder 8.209.577 kr. til betaling efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**4. Andre noteoplysninger**

Selskabet har været sambeskattet med tilknyttede virksomheder i året, og hæfter for disse andre virksomheders selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatte vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse fremgår af regnskabet J. S. Hansen ApS, cvr.nr. 27138772.