

# **BoligDan ApS**

Flensborgvej 118 , 6200 Aabenraa

CVR-nr. 38946412

## **Årsrapport for 1. maj 2022 - 30. april 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. oktober 2023

---

Danny Schrøder Hansen  
Dirigent

**BoligDan ApS**

## **Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning og ledelsesberetning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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 14. september 2023

### **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 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 12. oktober 2023

**Intension, statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen

**Statsautoriseret revisor**

mne35789

**BoligDan ApS**

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for BoligDan ApS for 2022/23 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 andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og købsprisen inkl. købsomkostninger, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdt transaktionsopkostninger.

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 acontoskatte.

**BoligDan ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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

BoligDan ApS

**Resultatopgørelse**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>881.156</b>	<b>1.515.416</b>
Personaleomkostninger	1	-545.755	-465.596
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-211.446	-123.711
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.707.444	-370.320
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.831.399</b>	<b>555.789</b>
Andre finansielle indtægter		1.192.145	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-60.204	-56.650
Andre finansielle omkostninger		-452.106	-302.565
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.571.438</b>	<b>253.224</b>
Skat af årets resultat		-569.520	-87.667
<b>Årets resultat</b>		<b>2.001.918</b>	<b>165.557</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Afsat udbytte for regnskabsåret		2.950.000	0
Overført resultat		-948.084	165.562
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.001.916</b>	<b>165.562</b>



BoligDan ApS

**Balance 30. april 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Produktionsanlæg og maskiner		153.924	249.307
Investeringsjendomme	2	<u>14.505.000</u>	<u>12.560.237</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>14.658.924</b></u>	<u><b>12.809.544</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>14.658.924</b></u>	<u><b>12.809.544</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		106.469	1.250.883
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.507</u>	<u>4.379</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>121.976</b></u>	<u><b>1.255.262</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.000</b></u>	<u><b>790.667</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>122.976</b></u>	<u><b>2.045.929</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>14.781.900</b></u>	<u><b>14.855.473</b></u>

BoligDan ApS

Balance 30. april 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		230.012	1.178.096
Udbytte for regnskabsåret		2.950.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>3.230.012</b>	<b>1.228.096</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.422.443	987.047
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.422.443</b>	<b>987.047</b>
Gæld til kreditinstitutter		0	7.568.348
Deposita		589.900	440.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.695.568	2.849.356
Gæld til associerede virksomheder		18.736	307.394
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.304.204</b>	<b>11.165.798</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	382.000
Gæld til kreditinstitutter		6.214.369	441.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		117.022	148.467
Selskabsskat		134.124	89.948
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		199.726	412.963
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		160.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.825.241</b>	<b>1.474.532</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.129.445</b>	<b>12.640.330</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.781.900</b>	<b>14.855.473</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Andre noteoplysninger	5		

BoligDan ApS

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Lønninger	512.255	416.633
Andre personaleomkostninger	33.500	48.963
	<b>545.755</b>	<b>465.596</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>

### 2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	8.803.178	8.737.778
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	237.319	861.813
Afgang i årets løb	0	-796.413
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.040.497</b>	<b>8.803.178</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.757.059	4.127.379
Årets reguleringer	1.707.444	-370.320
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.464.503</b>	<b>3.757.059</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.505.000</b>	<b>12.560.237</b>

#### Opgørelse af dagsværdi

Alle ejendomsværdier er vurderet ud fra udgangspunkt i lejeindtægten og forretningsprocent. En faktor der kalkuleres efter risikoen i området og ligger mellem 7,5% og 10%. Denne er afhængig af placering og om det er bolig eller erhverv.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af virksomhedens gæld forfalder 0 kr. til betaling efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede hovedstol udgør kr. 11.994.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 12.797.556. Restgælden udgør kr. 0.

### 5. 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 kildeskatter vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Danny Schrøder Hansen

Direktør

Serienummer: ee1e0b75-8729-4bfa-8a1e-044a2738b7d2

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-11-01 16:57:17 UTC



## Jørgen Hansen

Direktør

Serienummer: ff03795b-ada6-4aa0-9fed-96f22c0b4b1b

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-11-01 17:56:57 UTC



## Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0df9d891-bbde-4a39-9c77-338abf867d17

IP: 185.223.xxx.xxx

2023-11-02 07:58:48 UTC



## Danny Schrøder Hansen

Dirigent

Serienummer: ee1e0b75-8729-4bfa-8a1e-044a2738b7d2

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-11-04 16:43:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: WV2L4-VJUK5-IF1Y-146QB-E7EQT-2MGWK

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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**