

Boligdan ApS

Aage Grams Vej 6 , 6500 Vojens

CVR-nr. 38946412

Årsrapport for 1. maj 2019 - 30. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. september 2020

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 2019 - 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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 3. september 2020

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 2019 - 30. april 2020 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 11. september 2020

Intension, statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen, mne35789

Statsautoriseret revisor

Boligdan ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Boligdan ApS for 2019/20 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

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.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill.

Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

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.

Boligdan ApS

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Boligdan ApS

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttoresultat		-156.075	-257.251
Personaleomkostninger	1	-303.598	-440.194
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-188.434	-73.769
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		615.598	3.511.336
Driftsresultat		-32.509	2.740.122
Andre finansielle omkostninger		-259.191	-180.661
Resultat før skat		-291.700	2.559.461
Skat af årets resultat		-84.087	-579.411
Årets resultat		-375.787	1.980.050
Forslag til resultatdisponering			
Afsat udbytte for regnskabsåret		0	250.000
Overført resultat		-375.780	1.730.052
Resultatdisponering		-375.780	1.980.052

Boligdan ApS

Balance 30. april 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Færdiggjorte udviklingsprojekter, herunder patenter og lignende rettigheder, der stammer fra udviklingsprojekter		0	295.650
Immaterielle anlægsaktiver		0	295.650
Produktionsanlæg og maskiner		286.154	300.816
Investeringsejendomme	2	12.487.157	12.254.715
Materielle anlægsaktiver		12.773.311	12.555.531
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		40.000	0
Finansielle anlægsaktiver		40.000	0
Anlægsaktiver		12.813.311	12.851.181
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.796	30.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.625	0
Tilgodehavende selskabsskat		22.095	273.109
Andre tilgodehavender		74.205	173.258
Periodeafgrænsningsposter		31.927	0
Tilgodehavender		190.648	476.367
Likvide beholdninger		1.000	1.000
Omsætningsaktiver		191.648	477.367
Aktiver		13.004.959	13.328.548

Boligdan ApS

Balance 30. april 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.066.632	1.442.412
Udbytte for regnskabsåret		0	250.000
Egenkapital		1.116.632	1.742.412
Hensættelser til udskudt skat		962.921	856.739
Hensatte forpligtelser		962.921	856.739
Gæld til kreditinstitutter		6.024.268	5.984.578
Deposita		197.591	189.604
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.943.787	2.928.606
Langfristede gældsforpligtelser	3	9.165.646	9.102.788
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		298.535	238.535
Gæld til kreditinstitutter		970.525	1.256.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.708	86.922
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		359.992	44.911
Kortfristede gældsforpligtelser		1.759.760	1.626.609
Gældsforpligtelser		10.925.406	10.729.397
Passiver		13.004.959	13.328.548
Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed	4		
Andre noteoplysninger	5		

Boligdan ApS

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
Lønninger	206.309	293.861
Pensioner	0	7.718
Andre personaleomkostninger	97.289	138.615
	303.598	440.194
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	8.743.379	1.943.346
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	478.724	6.800.033
Afgang i årets løb	-861.880	0
Kostpris ultimo	8.360.223	8.743.379
Dagsværdireguleringer primo	3.511.336	0
Årets reguleringer	1.048.267	3.511.336
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-432.669	0
Dagsværdireguleringer ultimo	4.126.934	3.511.336
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.487.157	12.254.715

Opgørelse af dagsværdi

Alle ejendomsværdier er udarbejdet af vurderingsmand, der 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 7.931.506 kr. til betaling efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

4. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 11.826.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 12.487.157. Restgælden udgør kr. 6.485.752.

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.