

# **Boligdan ApS**

Aage Grams Vej 6 , 6500 Vojens

CVR-nr. 38946412

## **Årsrapport for 1. maj 2020 - 30. april 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. oktober 2021

---

Danny 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 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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 21. september 2021

#### **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 2020 - 30. april 2021 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 27. september 2021

**Intension, statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen, mne35789

Statsautoriseret revisor

**Boligdan ApS**

**Anvendt regnskabspraksis**

**Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Boligdan ApS for 2020/21 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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.

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.004.980</b>	<b>-156.075</b>
Personaleomkostninger	1	-632.119	-303.598
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-252.674	-188.434
Andre driftsomkostninger		-380.482	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		446	615.598
<b>Driftsresultat</b>		<b>-259.849</b>	<b>-32.509</b>
Andre finansielle omkostninger		-139.542	-259.191
<b>Resultat før skat</b>		<b>-399.391</b>	<b>-291.700</b>
Skat af årets resultat		345.291	-84.087
<b>Årets resultat</b>		<b>-54.100</b>	<b>-375.787</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		114.634	0
Overført resultat		-168.733	-375.780
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-54.099</b>	<b>-375.780</b>



**Boligdan ApS**

**Balance 30. april 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Produktionsanlæg og maskiner		212.507	286.154
Investeringsejendomme	2	12.865.157	12.487.157
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.077.664</b>	<b>12.773.311</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		154.634	40.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>154.634</b>	<b>40.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.232.298</b>	<b>12.813.311</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		150.313	38.796
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	23.625
Tilgodehavende selskabsskat		371.698	22.095
Andre tilgodehavender		0	74.205
Periodeafgrænsningsposter		4.286	31.927
<b>Tilgodehavender</b>		<b>526.297</b>	<b>190.648</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>527.297</b>	<b>191.648</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.759.595</b>	<b>13.004.959</b>

**Boligdan ApS**

**Balance 30. april 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		114.634	0
Overført resultat		897.900	1.066.632
<b>Egenkapital</b>		<b>1.062.534</b>	<b>1.116.632</b>
Hensættelser til udskudt skat		989.328	962.921
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>989.328</b>	<b>962.921</b>
Gæld til kreditinstitutter		5.722.631	6.024.268
Deposita		223.405	197.591
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.269.246	2.943.787
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>9.215.282</b>	<b>9.165.646</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		300.086	298.535
Gæld til kreditinstitutter		1.257.011	970.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser		451.688	130.708
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		483.666	359.992
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.492.451</b>	<b>1.759.760</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.707.733</b>	<b>10.925.406</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.759.595</b>	<b>13.004.959</b>
Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed	4		
Andre noteoplysninger	5		

**Boligdan ApS**

**Noter**

**1. Personalemkostninger**

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Lønninger	520.821	206.309
Andre personaleomkostninger	111.298	97.289
	<b>632.119</b>	<b>303.598</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	1

**2. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	8.360.224	8.743.379
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	377.554	478.724
Afgang i årets løb	0	-861.880
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.737.778</b>	<b>8.360.223</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.126.933	3.511.336
Årets reguleringer	446	1.048.267
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-432.669
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.127.379</b>	<b>4.126.934</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.865.157</b>	<b>12.487.157</b>

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 7.617.913 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. 12.865.157. Restgælden udgør kr. 6.176.869.

**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 kildeskat 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jørgen Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-357629363959

IP: 5.206.xxx.xxx

2021-10-07 13:18:17 UTC

NEM ID 

## Danny Schrøder Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-212317961451

IP: 128.77.xxx.xxx

2021-10-08 12:12:52 UTC

NEM ID 

## Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26632315-RID:12346743e234567879

IP: 37.128.xxx.xxx

2021-10-08 12:19:20 UTC

NEM ID 

## Danny Schrøder Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-212317961451

IP: 128.77.xxx.xxx

2021-10-08 12:30:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5OY6L-U873C-B2J8Y-VX3DK-MZPIX-7P8FQ

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>