

BoligDan ApS

Flensborgvej 118 , 6200 Aabenraa

CVR-nr. 38946412

Årsrapport for 1. maj 2021 - 30. april 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. oktober 2022

Danny Schrøder Hansen
Dirigent

BoligDan ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning og ledelsesberetning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

BoligDan ApS

Ledelsespåtegning og ledelsesberetning

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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 17. august 2022

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 2021 - 30. april 2022 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 17. august 2022

Intension, statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

mne35789

BoligDan ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for BoligDan ApS for 2021/22 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.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder årets renteindtægter og -omkostninger, realiserede og

BoligDan ApS

Anvendt regnskabspraksis

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

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		1.515.416	624.498
Personaleomkostninger	1	-465.596	-632.119
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-123.711	-252.674
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-370.320	446
Driftsresultat		555.789	-259.849
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	114.634
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-56.650	-56.539
Andre finansielle omkostninger		-302.565	-254.176
Resultat før skat		253.224	-399.391
Skat af årets resultat		-87.667	345.291
Årets resultat		165.557	-54.100
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	114.634
Overført resultat		165.562	-168.733
Resultatdisponering		165.562	-54.099

BoligDan ApS

Balance 30. april 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Produktionsanlæg og maskiner		249.307	212.507
Investeringsjendomme	2	12.560.237	12.865.157
Materielle anlægsaktiver		12.809.544	13.077.664
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	154.634
Finansielle anlægsaktiver		0	154.634
Anlægsaktiver		12.809.544	13.232.298
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.250.883	150.313
Tilgodehavende selskabsskat		0	371.698
Periodeafgrænsningsposter		4.379	4.286
Tilgodehavender		1.255.262	526.297
Likvide beholdninger		790.667	1.000
Omsætningsaktiver		2.045.929	527.297
Aktiver		14.855.473	13.759.595

BoligDan ApS

Balance 30. april 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	114.634
Overført resultat		1.178.096	897.900
Egenkapital		1.228.096	1.062.534
Hensættelser til udskudt skat		987.047	989.328
Hensatte forpligtelser		987.047	989.328
Gæld til kreditinstitutter		7.568.348	5.710.717
Deposita		440.700	223.405
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.849.356	2.872.221
Gæld til associerede virksomheder		307.394	397.025
Langfristede gældsforpligtelser	3	11.165.798	9.203.368
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		382.000	312.000
Gæld til kreditinstitutter		441.154	1.257.011
Leverandører af varer og tjenesteydelser		148.465	451.688
Selskabsskat		89.948	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		412.963	483.666
Kortfristede gældsforpligtelser		1.474.530	2.504.365
Gældsforpligtelser		12.640.328	11.707.733
Passiver		14.855.471	13.759.595
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Andre noteoplysninger	5		

BoligDan ApS

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
Lønninger	416.633	520.821
Andre personaleomkostninger	48.963	111.298
	465.596	632.119
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	8.737.778	8.360.224
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	861.813	377.554
Afgang i årets løb	-796.413	0
Kostpris ultimo	8.803.178	8.737.778
Dagsværdireguleringer primo	4.127.379	4.126.933
Årets reguleringer	-370.320	446
Dagsværdireguleringer ultimo	3.757.059	4.127.379
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.560.237	12.865.157

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 5.590.138 kr. til betaling efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 8.278.390.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 12.560.237. Restgælden udgør kr. 7.695.416.

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 registeret, 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

2022-10-31 10:43:10 UTC

NEM ID 

Danny Schrøder Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-212317961451

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-11-03 05:23:08 UTC

NEM ID 

Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26632315-RID:12346743e234567879

IP: 37.128.xxx.xxx

2022-11-04 08:16:03 UTC

NEM ID 

Danny Schrøder Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-212317961451

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-11-04 14:49:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EPTV3-NPVE7-FEG0W-EJGSG-UOLY1-6DDUJ

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/validate>