

BoligDan ApS

Flensborgvej 118 , 6200 Aabenraa

CVR-nr. 38946412

Årsrapport for 1. maj 2023 - 30. april 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. oktober 2024

Danny 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 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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 9. september 2024

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 2023 - 30. april 2024 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 9. september 2024

Intension, statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

mne35789

BoligDan ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for BoligDan ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet er pr. 1.5.23 fusioneret med søsterselskabet FOAK ApS. Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og

BoligDan ApS

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 acontoskatter.

BoligDan ApS

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

BoligDan ApS

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		1.117.594	857.559
Personaleomkostninger	1	-210.445	-547.502
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-126.848	-239.322
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.707.444
Driftsresultat		780.301	1.778.179
Andre finansielle indtægter		0	1.192.145
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-107.585	-63.923
Andre finansielle omkostninger		-560.524	-398.738
Resultat før skat		112.192	2.507.663
Skat af årets resultat		-26.270	-555.489
Årets resultat		85.922	1.952.174
Forslag til resultatdisponering			
Afsat udbytte for regnskabsåret		0	2.950.000
Overført resultat		85.921	-997.828
Resultatdisponering		85.921	1.952.172

BoligDan ApS

Balance 30. april 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Produktionsanlæg og maskiner		146.471	225.924
Investeringsjendomme	2	18.162.017	14.505.000
Materielle anlægsaktiver		18.308.488	14.730.924
Anlægsaktiver		18.308.488	14.730.924
Råvarer og hjælpematerialer		0	70.000
Varebeholdninger		0	70.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		119.144	115.113
Tilgodehavende selskabsskat		12.343	8.751
Andre tilgodehavender		124.086	0
Periodeafgrænsningsposter		0	15.507
Tilgodehavender		255.573	139.371
Likvide beholdninger		1.000	1.000
Omsætningsaktiver		256.573	210.371
Aktiver		18.565.061	14.941.295

BoligDan ApS

Balance 30. april 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		172.183	86.262
Udbytte for regnskabsåret		0	2.950.000
Egenkapital		222.183	3.086.262
Hensættelser til udskudt skat		1.476.896	1.438.283
Hensatte forpligtelser		1.476.896	1.438.283
Gæld til banker		0	135.493
Deposita		647.415	589.900
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.626.149	2.857.732
Gæld til associerede virksomheder		1.471.180	18.736
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.744.744	3.601.861
Gæld til kreditinstitutter		7.643.909	6.214.369
Leverandører af varer og tjenesteydelser		232.572	117.023
Selskabsskat		0	134.124
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		244.757	349.373
Kortfristede gældsforpligtelser		8.121.238	6.814.889
Gældsforpligtelser		16.865.982	10.416.750
Passiver		18.565.061	14.941.295
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Andre noteoplysninger	5		

BoligDan ApS

Noter

1. Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
Lønninger	142.693	512.255
Andre personaleomkostninger	67.752	35.247
	210.445	547.502
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	9.040.497	8.803.178
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.657.016	237.319
Kostpris ultimo	12.697.513	9.040.497
Dagsværdireguleringer primo	5.464.504	3.757.059
Årets reguleringer	0	1.707.444
Dagsværdireguleringer ultimo	5.464.504	5.464.503
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.162.017	14.505.000

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. 11.481.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 15.967.907. 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 kildeskatte 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: 85.218.xxx.xxx

2024-10-08 13:22:41 UTC



Jørgen Hansen

Direktør

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

IP: 5.206.xxx.xxx

2024-10-10 06:13:17 UTC



Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

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

IP: 185.223.xxx.xxx

2024-10-10 07:26:38 UTC



Danny Schrøder Hansen

Dirigent

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-10-10 08:01:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: ALFF7-68YTE-VQ0BC-P1NZQ-D2I45-5MGNG

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**