

# **BoligDan ApS**

Havetoft 4, 6200Aabenraa

CVR-nr. 38946412

## **Årsrapport for 1. maj 2024 - 30. april 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. oktober 2025

---

Danny Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning og ledelsesberetning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## Ledespåtegning og ledelsesberetning

### Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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 19. september 2025

### Direktion

Danny Schrøder Hansen  
Direktør

### Ledelsesberetning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og handel med fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i BoligDan ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BoligDan ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 revisorers 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 19. september 2025

### Intension, statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen

**Statsautoriseret revisor**

mne35789

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for BoligDan ApS for 2024/25 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 aktivernes 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 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.

## 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.074.737</b>	<b>1.417.594</b>
Personaleomkostninger	1	-65.141	-510.445
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-96.297	-126.848
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		235.393	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.148.692</b>	<b>780.301</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-32.138	-107.585
Andre finansielle omkostninger		-694.263	-560.524
<b>Resultat før skat</b>		<b>422.291</b>	<b>112.192</b>
Skat af årets resultat		-42.577	-26.270
<b>Årets resultat</b>		<b>379.714</b>	<b>85.922</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		379.715	85.921
<b>Resultatdisponering</b>		<b>379.715</b>	<b>85.921</b>

## Balance 30. april 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Produktionsanlæg og maskiner		38.008	146.471
Investeringsjendomme	2	24.085.000	18.162.017
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>24.123.008</b>	<b>18.308.488</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.123.008</b>	<b>18.308.488</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		238.479	119.144
Tilgodehavende selskabsskat		26.583	12.343
Andre tilgodehavender		217.738	124.086
<b>Tilgodehavender</b>		<b>482.800</b>	<b>255.573</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>483.800</b>	<b>256.573</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.606.808</b>	<b>18.565.061</b>

Balance 30. april 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		551.899	172.183
<b>Egenkapital</b>		<b>601.899</b>	<b>222.183</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.546.056	1.476.896
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.546.056</b>	<b>1.476.896</b>
Gæld til kreditinstitutter		12.048.857	7.643.909
Deposita		690.815	647.415
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.718.792	1.471.180
Anden gæld		7.629.216	6.626.149
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>22.087.680</b>	<b>16.388.653</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		280.392	232.572
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		90.781	244.757
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>371.173</b>	<b>477.329</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.458.853</b>	<b>16.865.982</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.606.808</b>	<b>18.565.061</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Andre noteoplysninger	5		

**Noter**

**1. Personaleomkostninger**

	2024/25	2023/24
Lønninger	46.323	444.082
Andre omkostninger til social sikring	6.987	14.703
Andre personaleomkostninger	11.831	51.660
	<u>65.141</u>	<u>510.445</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>2</u>
-----------------------------------	----------	----------

**2. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	12.697.513	9.040.497
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.687.590	3.657.016
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>18.385.103</u>	<u>12.697.513</u>

Dagsværdireguleringer primo	5.464.504	5.464.504
Årets reguleringer	235.393	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>5.699.897</u>	<u>5.464.504</u>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>24.085.000</u>	<u>18.162.017</u>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

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. 14.941.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 23.849.607. 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 Danny Hansen ApS, cvr.nr. 40228977.