

# **Dreamhaus ApS**

Havelse Mølle 32

3600 Frederikssund

CVR-nr. 28886357

## **Årsrapport for 2020**

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juni 2021

---

Birgitte Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

**Dreamhaus ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Dreamhaus 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 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.

Frederikssund, den 7. juni 2021

### **Direktion**

Flemming Nielsen  
Direktør

Birgitte Jensen  
Direktør

**Dreamhaus ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Dreamhaus ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Dreamhaus ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Frederikssund, den 7. juni 2021

**OBK Revision**

**Registreret Revisor ApS**

CVR-nr. 68216214

Ole Kallesøe

Registreret revisor

mne718

## Dreamhaus ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Dreamhaus ApS Havelse Mølle 32 3600 Frederikssund
Telefon	47 38 32 67
E-mail	mollegard@hotmail.com
CVR-nr.	28886357
Stiftelsesdato	27. juni 2005
Hjemsted	Frederikssund
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Flemming Nielsen, Direktør Birgitte Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	OBK Revision Registreret Revisor ApS Ny Østergade 7,2 3600 Frederikssund
CVR-nr.	68216214
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Torvet 7 3600 Frederikssund

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme til privat beboelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 126.183, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 11.840.959, og en egenkapital på kr. 4.253.510.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Dreamhaus ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### 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. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

## Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.



## Anvendt regnskabspraksis

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen.

### 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 for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>359.324</b>	<b>391.340</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-44.530	390.006
<b>Driftsresultat</b>		<b>314.794</b>	<b>781.346</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-69.577	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		29.744	7.580
Andre finansielle indtægter	2	0	8.338
Finansielle omkostninger	3	-81.142	-124.546
<b>Resultat før skat</b>		<b>193.819</b>	<b>672.718</b>
Skat af årets resultat		67.636	70.246
<b>Årets resultat</b>		<b>126.183</b>	<b>602.472</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		126.183	602.472
<b>Resultatdisponering</b>		<b>126.183</b>	<b>602.472</b>

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		10.212.231	10.256.761
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.212.231</b>	<b>10.256.761</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>50.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.212.231</b>	<b>10.306.761</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.495.302	1.409.759
Andre tilgodehavender		1.880	13.775
Periodeafgrænsningsposter		2.700	3.486
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.499.882</b>	<b>1.427.019</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>128.846</b>	<b>238.487</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.628.728</b>	<b>1.665.507</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.840.959</b>	<b>11.972.267</b>

**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		1.455.834	1.455.834
Overført resultat		2.672.676	2.546.493
<b>Egenkapital</b>		<b>4.253.510</b>	<b>4.127.327</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.047.494	5.067.863
Gæld til banker		1.746.090	1.746.090
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.793.584</b>	<b>6.813.953</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		34.534	41.803
Gæld til banker		0	17.991
Selskabsskat		59.537	65.186
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		12.122	7.986
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		184.965	188.566
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		492.107	670.856
Periodeafgrænsningsposter		10.600	38.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>793.865</b>	<b>1.030.988</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.587.449</b>	<b>7.844.940</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.840.959</b>	<b>11.972.267</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Udskudte skatteaktiver og forpligtelser	6		

## Dreamhaus ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	1.455.834	2.546.493	4.127.327
Årets resultat			126.183	126.183
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>1.455.834</b>	<b>2.672.676</b>	<b>4.253.510</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**Noter**

	2020	2019
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	8.338
	<b>0</b>	<b>8.338</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	81.141	124.546
	<b>81.141</b>	<b>124.546</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har afgivet støtteerklæring til datterselskabet SanDal ApS

Støtteerklæringen sikrer datterselskabetets likviditet frem til 31. december 2021.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for 5 stk. ejerforeninger er der givet pant i ejerljlighederne for 180 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.226 tkr, samt gæld til pengeinstitut 1.746 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.213 tkr.

Kautionsforpligtelse overfor Nykredit Realkredit A/S 5.230 tkr.

**6. Udskudte skatteaktiver og forpligtelser**

Udskudt skatteaktiv er ikke indregnet i balancen.

Fremførselsberettigede tab på aktier tkr. 341