

# **Dreamhaus ApS**

Havelse Mølle 32

3600 Frederikssund

CVR-nr. 28886357

## **Årsrapport for 2019**

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. april 2020

---

Flemming Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 28. april 2020

### **Direktion**

Flemming Nielsen  
Direktør

Birgitte Jensen  
Direktør

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

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Dreamhaus ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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, 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 28. april 2020

### **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 47 38 32 67
Telefon	47 38 32 67
E-mail	mollegard@hotmail.com
CVR-nr.	28886357
Stiftelsesdato	27. juni 2005
Hjemsted	Frederikssund
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<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
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 29. april 2020, kl. 11:00.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 602.473, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 11.972.268, og en egenkapital på kr. 4.127.327.

### Forventninger til fremtiden

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Dreamhaus ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### 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:

## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	50%

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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### 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



## Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

### 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>391.340</b>	<b>368.937</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		390.006	-62.118
<b>Driftsresultat</b>		<b>781.346</b>	<b>306.819</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		7.580	0
Andre finansielle indtægter		8.338	4
Finansielle omkostninger		-124.546	-109.740
<b>Resultat før skat</b>		<b>672.718</b>	<b>197.083</b>
Skat af årets resultat		-70.246	0
<b>Årets resultat</b>		<b>602.472</b>	<b>197.083</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		602.472	197.083
<b>Resultatdisponering</b>		<b>602.472</b>	<b>197.083</b>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		10.256.761	12.557.904
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.256.761</b>	<b>12.557.904</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>50.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.306.761</b>	<b>12.557.904</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.409.759	0
Andre tilgodehavender		13.775	0
Periodeafgrænsningsposter		3.486	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.427.019</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>238.487</b>	<b>107.981</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.665.507</b>	<b>107.981</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.972.267</b>	<b>12.665.885</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	125.000	125.000
Overkurs ved emission	2	1.455.834	1.455.834
Overført resultat	3	2.546.493	1.944.021
<b>Egenkapital</b>		<b>4.127.327</b>	<b>3.524.855</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.067.863	6.438.068
Gæld til banker		1.746.090	1.746.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.813.953</b>	<b>8.184.068</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		41.803	17.565
Gæld til banker		17.991	0
Selskabsskat		65.186	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		7.986	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		188.566	179.397
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		670.856	740.999
Periodeafgrænsningsposter		38.600	19.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.030.988</b>	<b>956.961</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.844.940</b>	<b>9.141.030</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.972.267</b>	<b>12.665.885</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Udskudte skatteaktiver og forpligtelser	7		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**2. Overkurs ved emission**

Saldo primo	1.455.834	1.455.834
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.455.834</b>	<b>1.455.834</b>

**3. Overført resultat**

Saldo primo	1.944.021	1.746.938
Årets resultat	602.472	197.083
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.546.493</b>	<b>1.944.021</b>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.067.863	41.803	5.059.970
Gæld til banker	1.746.090	0	1.746.000
	<b>6.813.953</b>	<b>41.803</b>	<b>6.805.970</b>

**5. 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 datterselskabets likviditet frem til 31. december 2020

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.259 tkr, samt gæld til pengeinstitut 1.746 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 10.300 tkr.

Kautionsforpligtelse overfor Nykredit Realkredit A/S 5.230 tkr.

**7. Udskudte skatteaktiver og forpligtelser**

Udskudte skatteaktiv er ikke indregnet i balancen:

Fremførselsberettigede tab på aktier tkr. 341