

# **Dreamhaus ApS**

Havelse Mølle 32

3600 Frederikssund

CVR-nr. 28886357

## **Årsrapport for 2022**

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. juni 2023

---

BirgitteJensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 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.

Frederikssund, den 12. maj 2023

### **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 2022 - 31. december 2022 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 og 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.

Frederikssund, den 12. maj 2023

**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 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Flemming Nielsen, Direktør Birgitte Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	OBK Revision Registreret Revisor ApS Sydkajen 16, 1. th 3600 Frederikssund
CVR-nr.	68216214
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 27. juni 2023, kl. 17:00.

## 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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 382.429, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 10.230.939, og en egenkapital på kr. 5.166.234.

Selskabet har i regnskabsåret tilført et tilskud på tkr. 100 til datterselskab.

### 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 2022 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 og 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, reklame, administration 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:

**Brugstid**                      **Restværdi**

## Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmkostninger 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 virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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



## Anvendt regnskabspraksis

uerholdeligt.

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 virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

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

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag

### 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 og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>184.056</b>	<b>60.118</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		403.786	747.699
<b>Driftsresultat</b>		<b>587.842</b>	<b>807.817</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		8.855	20.143
Andre finansielle indtægter	1	50.968	32.965
Finansielle omkostninger	2	-153.301	-130.509
<b>Resultat før skat</b>		<b>494.364</b>	<b>730.416</b>
Skat af årets resultat		-111.936	-165.176
<b>Årets resultat</b>		<b>382.428</b>	<b>565.240</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		382.428	565.240
<b>Resultatdisponering</b>		<b>382.428</b>	<b>565.240</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.963.378	8.115.592
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.963.378</b>	<b>8.115.592</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	74.476	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>74.476</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.037.854</b>	<b>8.115.592</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.487.062	2.500.581
Udskidte skatteaktiver		0	122.254
Tilgodehavende selskabsskat		30.360	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		9.944	13.134
Andre tilgodehavender		0	4.380
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.527.366</b>	<b>2.640.349</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>665.719</b>	<b>1.593.157</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.193.085</b>	<b>4.233.506</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.230.939</b>	<b>12.349.098</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		1.455.834	1.455.834
Overført resultat		3.585.400	3.202.972
<b>Egenkapital</b>		<b>5.166.234</b>	<b>4.783.806</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.842.709	3.637.704
Gæld til banker		0	1.746.090
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.842.709</b>	<b>5.383.794</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	33.972
Selskabsskat		11.986	303.603
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		93.500	191.584
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		104.410	85.739
Periodeafgrænsningsposter		12.100	10.600
Deposita		0	1.556.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>221.996</b>	<b>2.181.498</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.064.705</b>	<b>7.565.292</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.230.939</b>	<b>12.349.098</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Udskudte skatteaktiver og forpligtelser	7		

## Dreamhaus ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.455.834	3.202.972	4.783.806
Årets resultat			382.429	382.429
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>1.455.834</b>	<b>3.585.401</b>	<b>5.166.235</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022	2021
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter mellemværende Sandal ApS	50.968	32.203
Godtgørelse selskabsskat	0	762
	<u>50.968</u>	<u>32.965</u>

**2. Finansielle omkostninger**

Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	0	12.264
Rente mellemregning	4.087	18.633
Renteudgifter andre	0	164
Renteudgift bank	28.776	22.902
Renteudgifter prioritetsgæld	40.874	28.943
Tillæg skat	612	13.039
Låneomkostninger og kurstab	16.582	0
Afskrivning af lånets kursregulering på optagelses	62.370	34.564
	<u>153.301</u>	<u>130.509</u>

**3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
SanDal ApS	Frederikssund	100,00	74.477	8.855
			<u>74.477</u>	<u>8.855</u>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.842.709	0	4.780.469
	<u>4.842.709</u>	<u>0</u>	<u>4.780.469</u>

**5. Eventualforpligtelser**

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

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.936 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.963 tkr.

Kautionsforpligtelse overfor Nykredit Realkredit A/S 5.123 tkr.

**7. Udskudte skatteaktiver og forpligtelser**

Udskudte skatteaktiv er ikke indregnet i balancen:

Fremførselsberettigede tab på aktier tkr. 341