

DANSAM EJENDOMME ApS

Låsbyvej 110
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

28/02/2019

Bjarne Leth
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DANSAM EJENDOMME ApS
Låsbyvej 110
8660 Skanderborg

Telefonnummer: 30811112

CVR-nr: 29388105
Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

Bankforbindelse Middelfart Sparekasse
Rosensgade 18
8000 Aarhus C
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten, for året 2017/2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 03/01/2019

Direktion

Bjarne Leth Andersen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 udviser et resultat på kr. 1.024, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en balancesum på kr. 2.260.339, og en egenkapital på kr. 399.730.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration 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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 4 og 7 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris .

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		95.728	48.312
Resultat af ordinær primær drift		95.728	48.312
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.660	0
Andre finansielle omkostninger		-88.929	-88.499
Ordinært resultat før skat		12.459	-40.187
Skat af årets resultat	1	-11.435	7.462
Årets resultat		1.024	-32.725
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver			0
Overført resultat		1.024	-32.725
I alt		1.024	-32.725

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		2.225.000	2.175.000
Materielle anlægsaktiver i alt		2.225.000	2.175.000
Anlægsaktiver i alt		2.225.000	2.175.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.339	31.639
Tilgodehavender i alt		35.339	31.639
Omsætningsaktiver i alt		35.339	31.639
Aktiver i alt		2.260.339	2.206.639

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		274.730	273.706
Egenkapital i alt		399.730	398.706
Hensættelse til udskudt skat		191.195	182.488
Hensatte forpligtelser i alt		191.195	182.488
Gæld til banker		1.253.959	1.299.489
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.253.959	1.299.489
Gæld til banker		43.639	44.149
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		335.888	246.207
Skyldig selskabsskat		2.728	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.200	35.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		415.455	325.956
Gældsforpligtelser i alt		1.669.414	1.625.445
Passiver i alt		2.260.339	2.206.639

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	273.706	398.706
Årets resultat		1.024	1.024
Egenkapital, ultimo	125.000	274.730	399.730

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Aktuel skat	2.728	0
Ændring af udskudt skat	8.707	-7.462
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	11.435	-7.462

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Leth & Kaack Holding ApS for selskabsskat og kildeskat på udbytte og royalties inden for sambeksningskredsen. Skyldige skatter er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Der er oprettet overenskomst med tidligere aktionær om suspensiv betinget optionsret ved evt. salg af ejendomme eller af selskabet.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er givet ejerpant i ejendomme med kr. 1.100.000 meddelt Middelfart Sparekasse.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017/18	
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0