

DANSAM EJENDOMME ApS

Vestbirkvej 32
8752 Østbirk

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

20/03/2017

Jess Leth Kaack
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
Vestbirkvej 32
8752 Østbirk

CVR-nr: 29388105
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Bankforbindelse Middelfart Sparekasse
Rosengade 18
8000 Aarhus C
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten, for året 2015/2016.

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.

Vestbirk, den 19/02/2017

Direktion

Jess Leth Kaack

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 udviser et resultat på kr. 357.941, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en balancesum på kr. 2.197.539, og en egenkapital på kr. 431.431

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.

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 lejekontrakters løbetid, lejens størrelse, lejeres 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		87.316	90.111
Andre driftsomkostninger		0	-519
Resultat af ordinær primær drift		87.316	89.592
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		478.470	0
Andre finansielle omkostninger		-90.069	-90.488
Ordinært resultat før skat		475.717	-896
Skat af årets resultat	1	-117.776	9.842
Årets resultat		357.941	8.946
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-290.628	0
Overført resultat		648.569	8.946
I alt		357.941	8.946

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		2.175.000	1.696.530
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.175.000	1.696.530
Anlægsaktiver i alt		2.175.000	1.696.530
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.539	6.789
Andre tilgodehavender		0	19.091
Tilgodehavender i alt		22.539	25.880
Omsætningsaktiver i alt		22.539	25.880
Aktiver i alt		2.197.539	1.722.410

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	290.628
Overført resultat		306.431	-342.138
Egenkapital i alt		431.431	73.490
Hensættelse til udskudt skat		189.950	72.173
Hensatte forpligtelser i alt		189.950	72.173
Gæld til banker		1.403.364	1.439.886
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.403.364	1.439.886
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		155.394	120.530
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.400	16.331
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		172.794	136.861
Gældsforpligtelser i alt		1.576.158	1.576.747
Passiver i alt		2.197.539	1.722.410

Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	290.628	-342.138	73.490
Årets resultat		-290.628	648.569	357.941
Egenkapital, ultimo	125.000	0	306.431	431.431

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	117.776	-9.842
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>117.776</u>	<u>-9.842</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	1.311.592
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>1.311.592</u>
Opskrivninger primo	384.938
Årets opskrivning	478.470
Opskrivninger ultimo	<u>863.408</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.175.000</u>

3. 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.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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