

# **DANSAM EJENDOMME ApS**

Låsbyvej 110  
8660 Skanderborg

Årsrapport  
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**23/11/2019**

---

**Bjarne Leth Andersen**  
**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:           01/10/2018 - 30/09/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for DANSAM EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nørre Vissing, den 21/11/2019

## **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 2018 - 30. september 2019 udviser et resultat på kr. -34.998, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en balancesum på kr. 2.265.739, og en egenkapital på kr. 364.732.

## 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. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>42.160</b>	<b>95.728</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>42.160</b>	<b>95.728</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	5.660
Andre finansielle omkostninger .....		-87.029	-88.929
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-44.869</b>	<b>12.459</b>
Skat af årets resultat .....	1	9.871	-11.435
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-34.998</b>	<b>1.024</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-34.998	1.024
<b>I alt .....</b>		<b>-34.998</b>	<b>1.024</b>



# Balance 30. september 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme .....		2.225.000	2.225.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.225.000</b>	<b>2.225.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.225.000</b>	<b>2.225.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		40.739	35.339
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>40.739</b>	<b>35.339</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>40.739</b>	<b>35.339</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.265.739</b>	<b>2.260.339</b>

# Balance 30. september 2019

## Passiver

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		239.732	274.730
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>364.732</b>	<b>399.730</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		181.324	191.195
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>181.324</b>	<b>191.195</b>
Gæld til banker .....		1.206.145	1.253.959
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.206.145</b>	<b>1.253.959</b>
Gæld til banker .....		61.033	43.639
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		435.377	335.888
Skyldig selskabsskat .....		2.728	2.728
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		14.400	33.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>513.538</b>	<b>415.455</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.719.683</b>	<b>1.669.414</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.265.739</b>	<b>2.260.339</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	274.730	399.730
Årets resultat .....		-34.998	-34.998
Egenkapital, ultimo .....	125.000	239.732	364.732

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	2.728
Ændring af udskudt skat	-9.871	8.707
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-9.871</u>	<u>11.435</u>

## 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

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0