

DANSAM EJENDOMME ApS

Låsbyvej 110
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/12/2017

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: 01/10/2016 - 30/09/2017

Bankforbindelse Middelfart Sparekasse
Rosensgade 18
8000 Aarhus C
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten, for året 2016/2017.

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 06/12/2017

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 2016 - 30. september 2017 udviser et resultat på kr. -32.725, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en balancesum på kr. 2.206.639, og en egenkapital på kr. 398.706.

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 2016 - 30. sep 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		48.312	87.316
Resultat af ordinær primær drift		48.312	87.316
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	478.470
Andre finansielle omkostninger		-88.499	-90.069
Ordinært resultat før skat		-40.187	475.717
Skat af årets resultat	1	7.462	-117.776
Årets resultat		-32.725	357.941
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	-290.628
Overført resultat		-32.725	648.569
I alt		-32.725	357.941

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		2.175.000	2.175.000
Materielle anlægsaktiver i alt		2.175.000	2.175.000
Anlægsaktiver i alt		2.175.000	2.175.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.639	22.539
Tilgodehavender i alt		31.639	22.539
Omsætningsaktiver i alt		31.639	22.539
Aktiver i alt		2.206.639	2.197.539

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		273.706	306.431
Egenkapital i alt		398.706	431.431
Hensættelse til udskudt skat		182.488	189.950
Hensatte forpligtelser i alt		182.488	189.950
Gæld til banker		1.299.489	1.403.364
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.299.489	1.403.364
Gæld til banker		44.149	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		246.207	155.394
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		35.600	17.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		325.956	172.794
Gældsforpligtelser i alt		1.625.445	1.576.158
Passiver i alt		2.206.639	2.197.539

Egenkapitalopgørelse 1. okt 2016 - 30. sep 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	306.431	431.431
Årets resultat		-32.725	-32.725
Egenkapital, ultimo	125.000	273.706	398.706

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-7.462	117.776
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-7.462</u>	<u>117.776</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.