

## Dansam Ejendomme ApS

Låsbyvej 110  
8660 Skanderborg  
CVR-nummer: 29 38 81 05

Årsrapport for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent  \_\_\_\_\_  
Bjarne Leth

---

# Indholdsfortegnelse

side

## Virksomhedsoplysninger

2

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

3

## Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

5

Resultatopgørelse

9

Balance

10

Noter

12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Dansam Ejendomme ApS  
Låsbyvej 110  
8660 Skanderborg

CVR-nummer: 29 38 81 05

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### **Direktion**

Bjarne Leth

### **Ejer**

Leth & Kaack Holding  
Låsbyvej 110  
8660 Skanderborg

### **Bank**

Middelfart Sparekasse  
Havnegade 21  
5500 Middelfart

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Dansam Ejendomme 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for værende opfyldt.


Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg den 1. december 2020

### Direktion

Bjarne Løth



## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb og salg af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 udviser et resultat på kr. -132.007, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en balancesum på kr. 2.045.203, og en egenkapital på kr. 232.725.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

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.

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 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt. For indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



## Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

<b>Note Resultatopgørelse</b>	<b>2019 / 2020</b>	<b>2018 / 2019</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>116.797</b>	<b>42.160</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-215.600	0
Andre finansielle indtægter	4.209	0
Øvrige finansielle omkostninger	-84.652	-87.029
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-179.246</b>	<b>-44.869</b>
Skat af årets resultat	47.239	9.871
<b>Årets resultat</b>	<b>-132.007</b>	<b>-34.998</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under gældsforpligtelse	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
Overført resultat	-132.007	-34.998
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-132.007</b>	<b>-34.998</b>

<b>Note</b>	<b>Balance</b>	<b>2019 / 2020</b>	<b>2018 / 2019</b>
	Grunde og bygninger	2.000.000	2.225.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.225.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.225.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.246	40.739
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>41.246</b>	<b>40.739</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.957</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>45.203</b>	<b>40.739</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.045.203</b>	<b>2.265.739</b>

<b>Note</b>	<b>Balance</b>	<b>2019 / 2020</b>	<b>2018 / 2019</b>
	Registreret kapital mv.	125.000	125.000
	Overført resultat	107.725	239.732
	Forslag til udbytte	0	0
	<b>Egenkapital</b>	<b>232.725</b>	<b>364.732</b>
	Hensættelse til udskudt skat	134.085	181.324
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>134.085</b>	<b>181.324</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.154.915	1.206.145
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.154.915</b>	<b>1.206.145</b>
	Gæld til banker	0	61.033
	Skyldig selskabsskat	2.728	2.728
	Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	488.314	435.377
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	32.436	14.400
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>523.478</b>	<b>513.538</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.045.203</b>	<b>2.265.739</b>

2 Eventualforpligtiglejer

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Note	<u>2018 / 2019</u>	<u>2018 / 2019</u>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	0
Overskydende skat	0	0
Regulering udskudt skat	47.239	9.871
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<u>47.239</u>	<u>9.871</u>

## 2 Eventualforpligtiglejer

Selskabet er et administrationsselskab i den nationale sambeskatning, og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt løsøre pantebrev på kr. 350.000 meddelt Middelfart Sparekasse med sikkerhed i driftsmidler og goodwill.

Der er udstedt pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på tkr: 1.212, til sikring af gæld.