

Dansam Ejendomme ApS

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

Årsrapport for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent Jess Leth Kaack

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 2022 - 30. september 2023

Direktion

Jess Leth Kaack

Ejer

Leth & Kaack Holding ApS
Låsbyvej 110
8660 Skanderborg

Bank

Middelfart Sparekasse

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023

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 10. april 2024

Direktion

Jess Leth Kaack

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. 8.547, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 1.122.347, og en egenkapital på kr. 1.003.

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.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed samt den helejede danske dattervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

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 normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris .

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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

Note	Resultatopgørelse	2022 / 2023	2021 / 2022
	Bruttoresultat	100.964	682.946
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	100.964	682.946
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-669.099
	Andre finansielle indtægter	0	0
	Øvrige finansielle omkostninger	-92.417	-68.853
	Resultat før skat	8.547	-55.006
3	Skat af årets resultat	0	63.217
	Årets resultat	8.547	8.211
	Resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
	Overført resultat	8.547	8.211
	Resultatdisponering i alt	8.547	8.211

Note	Balance	2022 / 2023	2021 / 2022
	Grunde og bygninger	1.080.901	1.080.901
	Materielle anlægsaktiver	1.080.901	1.080.901
	Anlægsaktiver i alt	1.080.901	1.080.901
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.446	14.446
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Tilgodehavender	41.446	14.446
	Likvide beholdninger	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	41.446	14.446
	Aktiver i alt	1.122.347	1.095.347

Note	Balance	2022 / 2023	2021 / 2022
	Registreret kapital mv.	125.000	125.000
	Overført resultat	-123.997	-132.544
	Egenkapital	1.003	-7.544
	Hensættelse til udskudt skat	0	0
	Hensatte forpligtigelser i alt	0	0
	Gæld til banker	989.183	1.042.403
	Langfristede gældsforpligtigelser i alt	989.183	1.042.403
	Gæld til banker	67.580	33.095
	Gældsforpligtigelser til tilknyttede virksomheder	42.081	6.329
	Skyldig selskabsskat	0	3.564
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	22.500	17.500
	Kortfristede gældsforpligtigelser	132.161	60.488
	Passiver i alt	1.122.347	1.095.347

- 1 Usikkerhed vedrørende den fremtidige drift
- 4 Eventualforpligtigelser
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Note

1 Usikkerhed vedrørende den fremtidige drift

Selskabets kapital er tabt. Selskabets ledelse forventer kapitalen retableret ved egen indtjening inden for det kommende regnskabsår, idet der forventes et positivt resultat for 2023-2024. Selskabets anpartshavere og koncernforbundne selskaber har bekræftet at de er indstillet på at støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt. På dette grundlag har ledelsen aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

2 Personalemkostninger	<u>2022 / 2023</u>	<u>2021 / 2022</u>
Lønninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Personalemkostninger i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitlig antal ansatte	1	1

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat	0	3.564
Regulering udskudt skat	<u>0</u>	<u>-66.781</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>0</u>	<u>-63.217</u>

4 Eventualforpligtiglejer

Selskabet er et datterselskab 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.

5 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.