

# Dansam Ejendomme ApS

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

Årsrapport for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Dirigent    Bjarne Leth

---

## Indholdsfortegnelse

	<b>side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2020 - 30. september 2021

### **Direktion**

Bjarne Leth

### **Ejer**

Leth & Kaack Holding ApS  
Låsbyvej 110  
8660 Skanderborg

### **Bank**

Middelfart Sparekasse

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021

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 28. februar 2022

### Direktion

Bjarne Leth

## 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 2020 - 30. september 2021 udviser et resultat på kr. -238.680, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en balancesum på kr. 1.780.614, og en egenkapital på kr. -15.755.

### 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 lejekontrakters løb, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden på 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 gældsmetode 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.

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



Note	Resultatopgørelse	2020 / 2021	2019 / 2020
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>48.470</b>	<b>124.848</b>
2	Personaleomkostninger	0	-17.992
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>48.470</b>	<b>106.856</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-282.128	-215.600
	Andre finansielle indtægter	0	4.209
	Øvrige finansielle omkostninger	-72.326	-84.652
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-305.984</b>	<b>-189.187</b>
3	Skat af årets resultat	67.304	47.239
	<b>Årets resultat</b>	<b>-238.680</b>	<b>-141.948</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
	Overført resultat	-238.680	-141.948
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-238.680</b>	<b>-141.948</b>

<b>Note</b>	<b>Balance</b>	<b>2020 / 2021</b>	<b>2019 / 2020</b>
	Grunde og bygninger	1.750.000	2.000.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.750.000</b>	<b>2.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.750.000</b>	<b>2.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.446	41.246
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.168	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>30.614</b>	<b>41.246</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>3.957</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>30.614</b>	<b>45.203</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.780.614</b>	<b>2.045.203</b>

<b>Note</b>	<b>Balance</b>	<b>2020 / 2021</b>	<b>2019 / 2020</b>
	Registreret kapital mv.	125.000	125.000
	Overført resultat	-140.755	97.925
	<b>Egenkapital</b>	<b>-15.755</b>	<b>222.925</b>
	Hensættelse til udskudt skat	66.781	134.085
	<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>66.781</b>	<b>134.085</b>
	Gæld til banker	1.100.294	1.154.915
	<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>1.100.294</b>	<b>1.154.915</b>
	Gæld til banker	54.787	0
	Gældsforpligtigelser til tilknyttede virksomheder	539.343	488.314
	Skyldig selskabsskat	2.728	2.728
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	32.436	42.236
	<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>629.294</b>	<b>533.278</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.780.614</b>	<b>2.045.203</b>

- 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 2021-2022. 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.

<b>2 Personalemkostninger</b>	<b><u>2020 / 2021</u></b>	<b><u>2019 / 2020</u></b>
Lønninger	0	6.600
Befordningsgodtgørelse	0	11.392
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>17.992</u></b>
<b>Gennemsnitlig antal ansatte</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### 3 Skat af årets resultat

Aktuel skat	0	0
Regulering udskudt skat	-67.304	-47.239
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>-67.304</u></b>	<b><u>-47.239</u></b>

### 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.