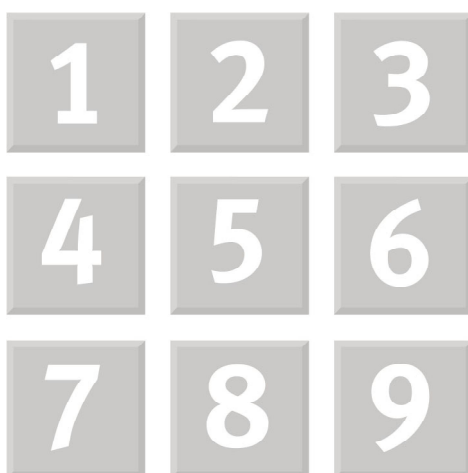


Dahm Ejendomme ApS

Helsingevej 26A
Smidstrup
3250 Gilleleje

CVR-nr. 35 41 57 77



Årsrapport for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. november 2019

Kenneth Dahm
dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dahm Ejendomme ApS
Helsingevej 26A
Smidstrup
3250 Gilleleje

CVR-nr.: 35 41 57 77

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Hjemsted: Gribskov

Direktion

Kenneth Dahm, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Godkendt Revisionsinteressentskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Dahm Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 11. november 2019

Direktion

Kenneth Dahm
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Dahm Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Dahm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 11. november 2019

DØSSING & PARTNERE
Godkendt Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 54 87 99 11

Michael Nielsen
registreret revisor
MNE-nr. mne7552

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dahm Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		3.385.994	764.366
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-246.443	-294.609
Andre driftsomkostninger		-228.560	0
Resultat før finansielle poster		2.910.991	469.757
Finansielle omkostninger	1	-439.971	-293.868
Resultat før skat		2.471.020	175.889
Skat af årets resultat	2	-515.057	100.193
Årets resultat		1.955.963	276.082
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.955.963	276.082
		1.955.963	276.082

Balance 30. juni 2019

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		21.267.732	16.914.078
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.297	11.077
Materielle anlægsaktiver		21.273.029	16.925.155
Anlægsaktiver i alt		21.273.029	16.925.155
Andre tilgodehavender		0	9.193
Udskudt skatteaktiv		204.414	212.525
Periodeafgrænsningsposter		1.571	0
Tilgodehavender		205.985	221.718
Likvide beholdninger		1.212.231	764.042
Omsætningsaktiver i alt		1.418.216	985.760
Aktiver i alt		22.691.245	17.910.915

Balance 30. juni 2019

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.115.028	2.159.066
Egenkapital	3	4.240.028	2.284.066
Andre kreditinstitutter		9.787.399	8.260.727
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.306.992	2.981.532
Anden gæld		506.946	112.332
Deposita		387.064	328.284
Langfristede gældsforpligtelser	4	15.988.401	11.682.875
Kreditinstitutter	4	2.304.266	1.819.668
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.500	7.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.625	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.936.220
Anden gæld		116.425	166.086
Kortfristede gældsforpligtelser		2.462.816	3.943.974
Gældsforpligtelser i alt		18.451.217	15.626.849
Passiver i alt		22.691.245	17.910.915
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	100.565	79.704
Andre finansielle omkostninger	339.406	214.164
	439.971	293.868

2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	506.946	112.332
Årets udskudte skat	8.111	-212.525
	515.057	-100.193

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	2.159.065	2.284.065
Årets resultat	0	1.955.963	1.955.963
Egenkapital 30. juni 2019	125.000	4.115.028	4.240.028

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	7.605.237	6.431.927
Mellem 1 og 5 år	2.182.162	1.828.800
Langfristet del	9.787.399	8.260.727
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.304.266	1.819.668
Kortfristet del	2.304.266	1.819.668
	12.091.665	10.080.395
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	5.306.992	2.981.532
Langfristet del	5.306.992	2.981.532
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.936.220
Kortfristet del	0	1.936.220
	5.306.992	4.917.752
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	506.946	112.332
Langfristet del	506.946	112.332
Øvrig kortfristet anden gæld	116.425	166.086
Kortfristet del	116.425	166.086
	623.371	278.418
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	387.064	328.284
Langfristet del	387.064	328.284
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	387.064	328.284

Noter

5 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dahm Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Som følge af spaltningen af Dahm Huse ApS i to selskaber hæfter Dahm Huse ApS og Dahm Ejendomme ApS solidarisk for gæld og forpligtelser, der indtræder efter den 1. juli 2012, men som vedrører perioden før 1. juli 2012 og som ikke kan henføres entydigt til enten Dahm Huse ApS eller Dahm Ejendomme ApS. Hæftelsen vil blive fordelt forholdsmæssigt mellem de to selskaber.

Selskabet har stillet restkøbesumsgaranti på t.kr. 2.330 til sikkerhed for køb af ejendom.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitutter i Dahm Huse ApS og Dahm Ejendomme ApS t.kr. 12.092, er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 14.223 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2019 udgør t.kr. 21.270.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 169 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2019 på t.kr. 21.270.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kenneth Dahm (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-323954981621

IP: 77.213.xxx.xxx

2019-11-22 08:24:11Z

NEM ID 

Michael Nielsen (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1079512666690

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-11-22 08:56:30Z

NEM ID 

Kenneth Dahm (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-323954981621

IP: 77.213.xxx.xxx

2019-11-26 09:55:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5EBYZ-QONPI-GD58Z-JV3G-FLOFH-KGBCL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>