

Dan Ejendoms Service A/S

Ramsingsvej 28 A
2500 Valby
CVR-nr. 29133522

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.05.2018

Dirigent

Navn: Henrik Horup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dan Ejendoms Service A/S
Ramsingsvej 28 A
2500 Valby

CVR-nr.: 29133522
Stiftet: 22.09.2005
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Kirsten Marianne Andersen, formand
Dennis Alex Jørgensen, næstformand
Henrik Horup
Jens Kjeldsen
Kim Østerbye
Preben Steenholdt Pedersen
Jørn Nicolaisen

Direktion

Johnny Bidstrup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Dan Ejendoms Service A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.05.2018

Direktion

Johnny Bidstrup
direktør

Bestyrelse

Kirsten Marianne Andersen
formand

Dennis Alex Jørgensen
næstformand

Henrik Horup

Jens Kjeldsen

Kim Østerbye

Preben Steenholdt Pedersen

Jørn Nicolaisen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dan Ejendoms Service A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dan Ejendoms Service A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København, den 09.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Ørnstrup

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26769

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb af- og udlejning af ejendomme og drift af disse samt at drive kantine primært for ejendommens lejere samt i et mindre omfang cateringvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen har været som forventet.

Alle lokaler er udlejet.

Der er fortsat kantinedrift for ejendommens lejere m.fl. samt cateringdrift, og antallet af gæster er stabilt.

Der er i starten af året foretaget en gennemgang af selskabets anlægsaktiver. Dette har medført ændrede skøn af restlevetid på ejendommen. Det ændrede skøn kan henføres til, at der påhviler ejendommen en hjemfaldsforpligtelse, hvor Københavns Kommune kan tilbagekøbe ejendommen for et mindre beløb tidligst i 2061. Ledelsen har som følge heraf foretaget en revurdering af afskrivningsprofilen på ejendommen. Det ændrede skøn af restlevetiden påvirker årets resultat negativt med 679 t.kr.

Årets driftsresultat før afskrivninger udviser et overskud på 2.343 t.kr. mod 2.678 t.kr. for 2016. Set i lyset af, at der i 2017 har været engangsomkostninger i forbindelse med etablering af nyt ventilationsanlæg vurderes driftsresultatet før afskrivninger for tilfredsstillende.

Årets resultat udviser et overskud på 236 t.kr., mens selskabets formue udgør 10.320 t.kr. pr. 31. december 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		4.757.469	5.007.416
Personaleomkostninger	1	(1.846.610)	(1.675.806)
Af- og nedskrivninger		(926.930)	(126.924)
Andre driftsomkostninger	2	(568.293)	(653.528)
Driftsresultat		1.415.636	2.551.158
Andre finansielle indtægter		112.226	244.740
Andre finansielle omkostninger		(1.028.326)	(1.052.427)
Resultat før skat		499.536	1.743.471
Skat af årets resultat	3	(264.000)	(405.706)
Årets resultat		235.536	1.337.765
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		235.536	1.337.765
		235.536	1.337.765

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		38.344.309	34.627.496
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.000	50.000
Materielle anlægsaktiver	4	38.367.309	34.677.496
Anlægsaktiver		38.367.309	34.677.496
Fremstillede varer og handelsvarer		15.000	16.000
Varebeholdninger		15.000	16.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		277.653	339.691
Udskudt skat		0	264.000
Andre tilgodehavender		95.464	70.112
Periodeafgrænsningsposter		142.491	147.757
Tilgodehavender		515.608	821.560
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.241.153	3.263.622
Værdipapirer og kapitalandele		3.241.153	3.263.622
Likvide beholdninger		1.895.493	2.153.946
Omsætningsaktiver		5.667.254	6.255.128
Aktiver		44.034.563	40.932.624

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		12.110.000	12.110.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.790.113)</u>	<u>(2.025.649)</u>
Egenkapital		<u>10.319.887</u>	<u>10.084.351</u>
Deposita		1.473.017	1.478.392
Anden gæld		<u>30.750.000</u>	<u>28.750.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>32.223.017</u>	<u>30.228.392</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		151.372	229.075
Anden gæld		<u>1.340.287</u>	<u>390.806</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.491.659</u>	<u>619.881</u>
Gældsforpligtelser		<u>33.714.676</u>	<u>30.848.273</u>
Passiver		<u>44.034.563</u>	<u>40.932.624</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.110.000	(2.025.649)	10.084.351
Årets resultat	0	235.536	235.536
Egenkapital ultimo	12.110.000	(1.790.113)	10.319.887

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.669.403	1.405.446
Pensioner	86.339	78.401
Andre omkostninger til social sikring	25.187	25.855
Andre personaleomkostninger	65.681	166.104
	1.846.610	1.675.806
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	4

2. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger kan henføres til indkøb af gaveartikler til videresalg.

	2017	2016
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	264.000	405.706
	264.000	405.706

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	59.489.366	157.744
Tilgange	4.616.743	0
Kostpris ultimo	64.106.109	157.744
Af- og nedskrivninger primo	(24.861.870)	(107.744)
Årets afskrivninger	(899.930)	(27.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(25.761.800)	(134.744)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	38.344.309	23.000

5. Langfristede gældsforpligtelser

Anden gæld kan henføres til lån hos Vejlekassen. Lånet er afdragsfrit og kan opsiges med 1 års varsel af begge parter.

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
6. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	0	1.550.000
Eventualforpligtelser i alt	0	1.550.000

Kautions- og garantiforpligtelser består af garanti stillet i henhold til AB92 "Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed" via forsikringsgaranti i forbindelse med installation af ventilationsanlæg.

Ved et eventuelt salg af ejendommen Ramsingsvej 28A tilfalder halvdelen af fortjenesten Vejlekassen.

Der er tinglyst en hjemfaldspligt på ejendommen Ramsingsvej 28A, hvor Københavns Kommune har en tilbagekøbsret, der kan eksekveres i år 2061.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån hos Vejlekassen er der tinglyst et ejerpantebrev på 47 mio.kr. i ejendommen.

Til sikkerhed for mellemværende med bank er der stillet pant i værdipapirdepot.

8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Interesseforeningen, Søndermarksvej 16, 2500 Valby, ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Der er i regnskabsåret foretaget en gennemgang af selskabets anlægsaktiver og revurdering af anlægsaktivernes skønnede brugstider. Dette har medført ændrede skøn af restlevetiden på ejendommen. Det ændrede skøn af restlevetiden påvirker årets resultat negativt med 679 t.kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og ejedomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter samt salg fra kantinen, som indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets varekøb til kantinen, som måles til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra anden gæld, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ventilationsanlæg	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Bygninger afskrives over perioden, indtil hjemfaldsforpligtelse kan eksekveres i 2061.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.