

## **Dan Ejendoms Service A/S**

Ramsingsvej 28 A  
2500 Valby  
CVR-nr. 29133522

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Horup

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	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: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Kirsten Marianne Andersen, formand  
Dennis Alex Jørgensen, næstformand  
Henrik Horup  
Jens Christian Kjeldsen  
Kim Østerbye  
Preben Steenholdt Pedersen  
Michael Puggaard

### Direktion

Johnny Bidstrup, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.05.2019

### Direktion

Johnny Bidstrup  
direktør

### Bestyrelse

Kirsten Marianne Andersen  
formand

Dennis Alex Jørgensen  
næstformand

Henrik Horup

Jens Christian Kjeldsen

Kim Østerbye

Preben Steenholdt Pedersen

Michael Puggaard

## 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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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 23.05.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ole Ørnstrup

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26769

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb 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.

Årets driftsresultat før afskrivninger udviser et overskud på 2.190 t.kr. mod 2.343 t.kr. for 2017. Set i lyset af at der i 2018 har været afholdt engangsomkostninger i forbindelse med sagen om hjemfaldspligt, vurderes driftsresultatet før afskrivninger for tilfredsstillende.

Årets resultat udviser et underskud på 208 t.kr., mens selskabets formue udgør 10.112 t.kr. pr. 31. december 2018.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.899.011</b>	<b>4.757.469</b>
Personaleomkostninger	1	(2.039.189)	(1.846.610)
Af- og nedskrivninger		(1.320.866)	(926.930)
Andre driftsomkostninger	2	<u>(669.409)</u>	<u>(568.293)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>869.547</b>	<b>1.415.636</b>
Andre finansielle indtægter		114.708	112.226
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.192.555)</u>	<u>(1.028.326)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(208.300)</b>	<b>499.536</b>
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>(264.000)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(208.300)</u></b>	<b><u>235.536</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(208.300)</u>	<u>235.536</u>
		<b><u>(208.300)</u></b>	<b><u>235.536</u></b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		37.081.061	38.344.309
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		103.854	23.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>37.184.915</b>	<b>38.367.309</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.184.915</b>	<b>38.367.309</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		15.000	15.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		253.401	277.653
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		624.043	0
Andre tilgodehavender		104.331	95.464
Periodeafgrænsningsposter		206.736	142.491
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.188.511</b>	<b>515.608</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.047.974	3.241.153
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>3.047.974</b>	<b>3.241.153</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.497.648</b>	<b>1.895.493</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.749.133</b>	<b>5.667.254</b>
<b>Aktiver</b>		<b>43.934.048</b>	<b>44.034.563</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		12.110.000	12.110.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.998.413)</u>	<u>(1.790.113)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.111.587</u></b>	<b><u>10.319.887</u></b>
Deposita		1.356.276	1.356.276
Anden gæld		<u>30.750.000</u>	<u>30.750.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>32.106.276</u></b>	<b><u>32.106.276</u></b>
Deposita		116.741	116.741
Leverandører af varer og tjenesteydelser		211.969	151.372
Anden gæld		<u>1.387.475</u>	<u>1.340.287</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.716.185</u></b>	<b><u>1.608.400</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>33.822.461</u></b>	<b><u>33.714.676</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>43.934.048</u></b>	<b><u>44.034.563</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	12.110.000	(1.790.113)	10.319.887
Årets resultat	0	(208.300)	(208.300)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>12.110.000</b>	<b>(1.998.413)</b>	<b>10.111.587</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.846.080	1.669.403
Pensioner	106.162	86.339
Andre omkostninger til social sikring	27.899	25.187
Andre personaleomkostninger	59.048	65.681
	<b>2.039.189</b>	<b>1.846.610</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>5</b>	<b>5</b>

### 2. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger kan henføres til indkøb af gaveartikler til videresalg.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	0	264.000
	<b>0</b>	<b>264.000</b>

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	64.106.109	157.744
Tilgange	0	138.472
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>64.106.109</b>	<b>296.216</b>
Af- og nedskrivninger primo	(25.761.800)	(134.744)
Årets afskrivninger	(1.263.248)	(57.618)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(27.025.048)</b>	<b>(192.362)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.081.061</b>	<b>103.854</b>

### 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

### 6. Eventualforpligtelser

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.

### 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.

#### Vareforbrug

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, 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.