

SENDES RETUR EFTER  
UNDERSKRIFT

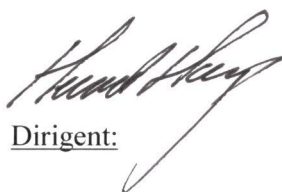
**Revisionsinstituttet**

**Dan Ejendoms Service A/S**

**CVR. nr. 29 13 35 22**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten blev fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. maj 2016.



Dirigent:

## Indholdsfortegnelse

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Noter	11

## Oplysninger om selskabet

### Selskabets navn

Dan Ejendoms Service A/S  
Ramsingsvej 28A  
2500 Valby

Telefon: 5128 6766

E-mail: [johnny@ramsingsvej28a.dk](mailto:johnny@ramsingsvej28a.dk)

CVR-nr.: 29 13 35 22

Stiftet: September 2005

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

### Bestyrelse

Kirsten Andersen, formand  
Flemming Rasmussen, næstformand  
Henrik Horup  
Andreas Hasle  
Kim Østerbye  
Niels Henrik Nielsen  
Preben S. Pedersen

### Direktion

Johnny Bidstrup

### Revision

#### Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 2. maj 2016.

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Udviklingen har været ganske som forventet.

Alle lokaler er lejet ud.

Der er fortsat kantinedrift for ejendommens lejere samt cateringdrift, og antallet af gæster er meget stabilt, ligesom kantinedriften giver en fornuftig avance.

Årets resultat udviser et overskud på kr. 1.220.520 mod et underskud i 2014 på kr. 6.457.693. Årets resultat i 2014 var påvirket af en nedskrivning på kr. 7.300.000. Selskabets formue udgør kr. 8.746.586 pr. 31. december 2015.

### **Den forventede udvikling**

Den økonomiske udvikling tegner fortsat positivt.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling efter regnskabsårets udløb.

### **Udsædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold.

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for Dan Ejendoms Service A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. maj 2016

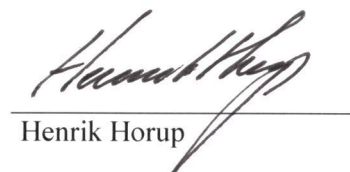
### Direktion

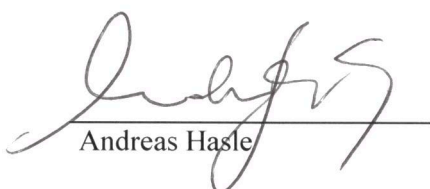
  
Johnny Bidstrup

### Bestyrelse

  
Kirsten Andersen  
formand

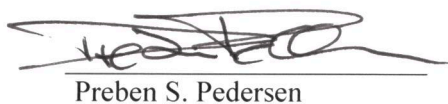
  
Flemming Rasmussen  
næstformand

  
Henrik Horup

  
Andreas Hasle

  
Kim Østerbye

  
Niels Henrik Nielsen

  
Preben S. Pedersen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til aktionærerne i Dan Ejendoms Service A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Dan Ejendoms Service A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. maj 2016

### **Revisionsinstituttet**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR 53 37 19 14



Lars Rasmussen

*statsautoriseret revisor*



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Dan Ejendoms Service A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til- eller fragå selskabet, og aktivets eller forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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 balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er de i regnskabsåret opkrævede huslejer.

### Bruttofortjeneste kantinedrift

Af konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke anført.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen, samt løn til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt realiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.



Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Såfremt der er indikation på nedskrivningsbehov, nedskrives der til genindvindingsværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger	100 år
Varebil	4 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer optages til kursværdi pr. 31. december.

### **Gældsforpligtelser**

Lånegæld og andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2015

Note		2014 t.kr.	
	Lejeindtægter	5.193.602	5.113
	Bruttofortjeneste kantinen	1.089.520	1.108
	Andre driftsindtægter, Kantinen	161.817	185
	Andre driftsindtægter	127.320	130
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>6.572.259</b>	<b>6.536</b>
1	Andre eksterne omkostninger	2.348.042	2.469
2	Personaleomkostninger	1.694.943	1.734
	Andre driftsomkostninger, Kantinen	60.888	70
4,5	Af- og nedskrivninger	126.940	7.427
	<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>2.341.446</b>	<b>-5.164</b>
	Andre finansielle indtægter	137.213	116
	Andre finansielle udgifter	1.265.117	1.287
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.213.542</b>	<b>-6.335</b>
3	Skat af årets resultat	+6.978	123
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.220.520</b>	<b>-6.458</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.220.520	-6.458
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.220.520</b>	<b>-6.458</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note			2014 t.kr.
	<b>Aktiver</b>		
4	Ejendommen	34.500.000	34.600
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	76.924	104
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>34.576.924</b>	<b>34.704</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>34.576.924</b>	<b>34.704</b>
	Færdigvarer	16.000	16
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>16.000</b>	<b>16</b>
	Tilgodehavender fra salg	307.326	218
	Andre tilgodehavender	160.076	130
6	Udskudt skatteaktiv	669.706	663
	Periodeafgrænsningsposter	228.820	153
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.365.928</b>	<b>1.164</b>
	<b>Værdipapirer</b>	<b>3.307.693</b>	<b>3.346</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>398.096</b>	<b>559</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.087.717</b>	<b>5.085</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>39.664.641</b>	<b>39.789</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note			2014 t.kr.
	<b>Passiver</b>		
7	Selskabskapital	12.110.000	12.110
	Overkurs ved emission	24.220.000	24.220
8	Overført resultat	-27.583.414	-28.804
	<b>Egenkapital</b>	<b>8.746.586</b>	<b>7.526</b>
9	Lån, Vejlekassen	28.750.000	28.750
	Deposita	1.478.392	1.478
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>30.228.392</b>	<b>30.228</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.167	135
	Skyldig moms	119.910	127
	Periodeafgrænsning	108.707	218
	Anden gæld	345.879	1.555
	<b>Kortfristet gæld</b>	<b>689.663</b>	<b>2.035</b>
	<b>Gældsforpligtelse i alt</b>	<b>30.918.055</b>	<b>32.263</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>39.664.641</b>	<b>39.789</b>
10	Eventualforpligtelser		
11	Nærtstående parter		

## Noter

	2015	2014 t.kr.
<b>Note 1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Skatter og afgifter, herunder varme og el m.v.	1.156.627	1.277
Forsikringer og abonnemeter	72.199	106
Vedligeholdelse og reparationer	317.881	211
Ejendomspasning	405.993	403
Diverse lokaler m/moms	269.346	270
Administration	125.996	202
	<u>2.348.042</u>	<u>2.469</u>
<b>Note 2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og honorarer	1.541.328	1.610
Vikarer	53.031	22
Pensionsbidrag	84.909	70
Sociale bidrag	46.504	41
Andre personaleudgifter	6.153	5
Regulering feriepenge	-11.970	-17
Refusioner	-34.776	-11
Lønadministration	9.764	14
	<u>1.694.943</u>	<u>1.734</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede	<u>5</u>	<u>5</u>
Vederlag til direktion og bestyrelse	<u>407.530</u>	<u>517</u>
<b>Note 3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	+6.978	123
	<u>+6.978</u>	<u>123</u>

	2015	2014 t.kr.
<b>Note 4. Ejendommen</b>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.	59.261.870	59.262
Tilgang	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31.12</b>	<b>59.261.870</b>	<b>59.262</b>
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.	24.661.870	17.262
Årets af- og nedskrivninger	100.000	7.400
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31.12</b>	<b>24.761.870</b>	<b>24.662</b>
<b>Bogført værdi pr. 31.12</b>	<b>34.500.000</b>	<b>34.600</b>
Seneste ejendomsvurdering	49.000.000	49.000
<b>Note 5. Andre anlæg, driftsmateriel og anlæg</b>		
Anskaffelsessum pr. 01.01.	157.744	158
Tilgang	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31.12</b>	<b>157.744</b>	<b>158</b>
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.	53.880	27
Årets af- og nedskrivninger	26.940	27
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31.12</b>	<b>80.820</b>	<b>54</b>
<b>Bogført værdi pr. 31.12</b>	<b>76.924</b>	<b>104</b>
<b>Note 6. Udskudt skatteaktiv</b>		
Skatteaktiv pr. 01.01	662.728	786
Tidligere og indeværende års regulering	6.978	-123
	<b>669.706</b>	<b>663</b>
<b>Note 7. Selskabskapital</b>		
Aktiekapital	12.110.000	12.110
	<b>12.110.000</b>	<b>12.110</b>

Aktiekapitalen er fordelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.

2015

2014

t.kr.

**Note 8. Overført resultat**

Overført pr. 01.01.	-28.803.934	-22.346
Overført fra årets resultat	1.220.520	-6.458
	<u>-27.583.414</u>	<u>-28.804</u>

**Note 9. Langfristet gæld**

Lånet vedrører låneaftale med Vejlekassen. Lånet kan opsiges med 1 års varsel af begge parter.

**Note 10. Eventualforpligtelser**

Ved evt. salg af ejendommen Ramsingsvej tilfalder halvdelen af fortjenesten långiveren Vejlekassen. Til sikkerhed for lån i ejendommen er tinglyst ejerpantebrev på mio. kr. 47.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtigelser ud over de i årsregnskabet anførte.

**Note 11. Nærtstående parter****Bestemmende indflydelse**

De under ejerforhold nævnte virksomheder.

**Transaktioner med nærtstående parter**

Ingen



**Ejerforhold**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af aktiekapitalen:

Interesseforeningen  
Afdeling 1  
Søndermarksvej 16  
2500 Valby

Interesseforeningen  
Afdeling 2  
Søndermarksvej 16  
2500 Valby

Interesseforeningen  
Afdeling 3  
Søndermarksvej 16  
2500 Valby

Interesseforeningen  
Afdeling 8  
Søndermarksvej 16  
2500 Valby