

Dan Ejendoms Service A/S

Ramsingsvej 28A
2500 Valby
CVR-nr. 29133522

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2017

Dirigent

Navn: Henrik Horup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dan Ejendoms Service A/S
Ramsingsvej 28A
2500 Valby

CVR-nr.: 29133522

Stiftet: 22.09.2005

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Kirsten Marianne Andersen, formand
Flemming Rasmussen, næstformand
Henrik Horup
Dennis Alex Jørgensen
Kim Østerbye
Preben Steenholdt Pedersen
Niels Henrik Nielsen

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 02.05.2017

Direktion

Johnny Bidstrup
direktør

Bestyrelse

Kirsten Marianne Andersen
formand

Flemming Rasmussen
næstformand

Henrik Horup

Dennis Alex Jørgensen

Kim Østerbye

Preben Steenholdt Pedersen

Niels Henrik Nielsen

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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 regnskabsbrugerne 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, fortager 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 02.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ole Ørnstrup

statsautoriseret revisor

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 ganske som forventet.

Alle lokaler er lejet ud.

Der er fortsat kantinedrift for ejendommens lejere m.fl. samt cateringdrift, og antallet af gæster har været over normalen på grund af mange gæster fra Min A-kasse – kantinen giver en god avance.

Årets resultat viser et overskud på 1.338 t.kr. mod et overskud i 2015 på 1.221 t.kr.

Selskabets formue udgør 10.084 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		5.007.416	4.635.263
Personaleomkostninger	1	(1.675.806)	(1.685.179)
Af- og nedskrivninger		(126.924)	(126.940)
Andre driftsomkostninger	2	(653.528)	(590.405)
Driftsresultat		2.551.158	2.232.739
Andre finansielle indtægter		244.740	245.919
Andre finansielle omkostninger		(1.052.427)	(1.265.116)
Resultat før skat		1.743.471	1.213.542
Skat af årets resultat	3	(405.706)	6.978
Årets resultat		1.337.765	1.220.520
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.337.765	1.220.520
		1.337.765	1.220.520

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		34.627.496	34.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		50.000	76.924
Materielle anlægsaktiver	4	<u>34.677.496</u>	<u>34.576.924</u>
Anlægsaktiver		<u>34.677.496</u>	<u>34.576.924</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		16.000	16.000
Varebeholdninger		<u>16.000</u>	<u>16.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		339.691	307.326
Udskudt skat	5	264.000	669.706
Andre tilgodehavender		70.112	197.995
Periodeafgrænsningsposter		147.757	190.901
Tilgodehavender		<u>821.560</u>	<u>1.365.928</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.263.622	3.307.693
Værdipapirer og kapitalandele		<u>3.263.622</u>	<u>3.307.693</u>
Likvide beholdninger		<u>2.153.946</u>	<u>398.096</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.255.128</u>	<u>5.087.717</u>
Aktiver		<u>40.932.624</u>	<u>39.664.641</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		12.110.000	12.110.000
Overkurs ved emission		0	24.220.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.025.649)</u>	<u>(27.583.414)</u>
Egenkapital		<u>10.084.351</u>	<u>8.746.586</u>
Deposita		1.478.392	1.478.392
Anden gæld		<u>28.750.000</u>	<u>28.750.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>30.228.392</u>	<u>30.228.392</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		229.075	115.168
Anden gæld		390.806	465.788
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>108.707</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>619.881</u>	<u>689.663</u>
Gældsforpligtelser		<u>30.848.273</u>	<u>30.918.055</u>
Passiver		<u>40.932.624</u>	<u>39.664.641</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.110.000	24.220.000	(27.583.414)	8.746.586
Overført til reserver	0	(24.220.000)	24.220.000	0
Årets resultat	0	0	1.337.765	1.337.765
Egenkapital ultimo	12.110.000	0	(2.025.649)	10.084.351

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.405.446	1.494.582
Pensioner	78.401	84.909
Andre omkostninger til social sikring	25.855	32.138
Andre personaleomkostninger	166.104	73.550
	1.675.806	1.685.179
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	

2. Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger kan henføres til indkøb af gaveartikler til videresalg.

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	405.706	(6.978)
	405.706	(6.978)

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	59.261.870	157.744
Tilgange	227.496	0
Kostpris ultimo	59.489.366	157.744
Af- og nedskrivninger primo	(24.761.870)	(80.820)
Årets afskrivninger	(100.000)	(26.924)
Af- og nedskrivninger ultimo	(24.861.870)	(107.744)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.627.496	50.000

5. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv kan primært henføres til fremførbart underskud, som forventes udnyttet inden for en 3-årig periode.

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

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

	2016	2015
	kr.	kr.
7. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	1.550.000	0
Eventualforpligtelser overfor tredjemand:	1.550.000	0

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.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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

9. 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 og eksterne omkostninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

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 nominal 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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.