



Dan Ejendoms Service A/S

Ramsingsvej 28 A
2500 Valby
CVR-nr. 29133522

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.05.2023

Preben Steenholdt Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Dan Ejendoms Service A/S
Ramsingsvej 28 A
2500 Valby

CVR-nr.: 29133522
Stiftelsesdato: 22.09.2005
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Kirsten Marianne Andersen, formand
Jens Christian Kjeldsen, næstformand
Ebbe Lykke Lindgaard Drögemüller
Lars Winther Kristensen
Preben Steenholdt Pedersen
Michael Puggaard
Samira Khan Thrane

Direktion

Johnny Bidstrup, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 04.05.2023

Direktion

Johnny Bidstrup

adm. dir.

Bestyrelse

Kirsten Marianne Andersen

formand

Jens Christian Kjeldsen

næstformand

Ebbe Lykke Lindgaard Drögemüller

Lars Winther Kristensen

Preben Steenholdt Pedersen

Michael Puggaard

Samira Khan Thrane

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover 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 04.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Ole Ørnstrup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26769

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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.

Økonomisk udvikling

Årets driftsresultat før afskrivninger udviser et overskud på 2.321 t.kr. mod 1.378 t.kr. for 2021. Driftsresultatet før afskrivninger vurderes for tilfredsstillende.

Årets resultat udviser et underskud på 1.065 t.kr., mens selskabets formue udgør 9.886 t.kr. pr. 31.12.2022

Udviklingen har været som forventet, hvor alle lokaler har været udlejet og kantinedriften ikke har været påvirket af COVID-19.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.581.491	4.161.184
Personaleomkostninger	1	(2.568.461)	(2.209.241)
Af- og nedskrivninger		(1.263.248)	(1.297.866)
Andre driftsomkostninger	2	(692.342)	(573.559)
Driftsresultat		1.057.440	80.518
Andre finansielle indtægter	3	0	708.799
Andre finansielle omkostninger	4	(2.122.434)	(771.522)
Årets resultat		(1.064.994)	17.795
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.064.994)	17.795
Resultatdisponering		(1.064.994)	17.795

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		32.028.069	33.291.317
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	5	32.028.069	33.291.317
<hr/>			
Anlægsaktiver		32.028.069	33.291.317
<hr/>			
Fremstillede varer og handelsvarer		20.000	20.000
Varebeholdninger		20.000	20.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		362.177	310.711
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		585.855	0
Andre tilgodehavender		362.402	86.799
Periodeafgrænsningsposter		108.951	138.199
Tilgodehavender		1.419.385	535.709
<hr/>			
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.006.474	10.854.906
Værdipapirer og kapitalandele		10.006.474	10.854.906
<hr/>			
Omsætningsaktiver		11.445.859	11.410.615
<hr/>			
Aktiver		43.473.928	44.701.932

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		12.110.000	12.110.000
Overført overskud eller underskud		(2.224.279)	(1.159.285)
Egenkapital		9.885.721	10.950.715
Deposita		1.356.276	1.356.276
Anden gæld		30.750.000	30.750.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	32.106.276	32.106.276
Bankgæld		639.306	170.646
Deposita		98.241	108.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser		386.906	916.555
Anden gæld		357.478	449.499
Kortfristede gældsforpligtelser		1.481.931	1.644.941
Gældsforpligtelser		33.588.207	33.751.217
Passiver		43.473.928	44.701.932
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualaktiver	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.110.000	(1.159.285)	10.950.715
Årets resultat	0	(1.064.994)	(1.064.994)
Egenkapital ultimo	12.110.000	(2.224.279)	9.885.721

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	2.336.829	2.026.108
Pensioner	153.953	121.041
Andre omkostninger til social sikring	53.799	43.493
Andre personaleomkostninger	23.880	18.599
	2.568.461	2.209.241
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	6

2 Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger kan henføres til indkøb af gaveartikler til videresalg.

3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	8
Dagsværdireguleringer	0	708.791
	0	708.799

4 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	774.003	771.522
Dagsværdireguleringer	1.348.431	0
	2.122.434	771.522

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	64.106.109	296.216
Kostpris ultimo	64.106.109	296.216
Af- og nedskrivninger primo	(30.814.792)	(296.216)
Årets afskrivninger	(1.263.248)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(32.078.040)	(296.216)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.028.069	0

6 Langfristede forpligtelser

Anden gæld kan henføres til lån hos Vejlekassen. Lånet er afdragsfrit og kan opsiges med 1 års varsel af begge parter. Beløbet udgør 30.750.000 kr.

7 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	10.006.474
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.348.431)

8 Eventualaktiver

Pr. 31. decemeber 2022 har selskabet et ikke indregnet skatteaktiv på 5,7 mio.kr. Skatteaktivet kan primært henføres til midlertidige forskelle mellem den regnskabs- og skattemæssige værdi af ejendommen samt værdien af tidligere års fremførbare skattemæssige underskud. Som følge af usikkerhed om udnyttelsen af dette aktiv, så indregnes skatteaktivet ikke i årsrapporten.

9 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.

10 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.

11 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Interesseforeningen, Søndermarksvej 16, 2500 Valby, ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydeles 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, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtæger samt salg fra kantinen, som indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringspricippet. 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, 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, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Materielle aktiver

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år
Ventilationsanlæg	10 år

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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 til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

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