

A/S Danske Ejerlejligheder

Hjemstedsadresse: Landskronagade 54, 3. tv., 2100 København Ø

CVR-nummer 34 22 85 82

Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2023

Frederik Korsgaard Clausager
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Danske Ejerlejligheder Landskronagade 54, 3. tv. 2100 København Ø Hjemstedskommune: København
Bestyrelsen	Morten Jørn Henriksen (formand) Frederik Korsgaard Clausager
Direktion	Frederik Korsgaard Clausager
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	14. februar 2012
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat og egenkapital er påvirket af konstaterede fejl vedrørende tidligere år, som er beskrevet i særskilt afsnit om væsentlige fejl under beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Der har udover ovenstående i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for A/S Danske Ejerlejligheder.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 6. juli 2023

Direktion

Frederik Korsgaard Clausager

Bestyrelsen

Morten Jørn Henriksen (formand) Frederik Korsgaard Clausager

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Danske Ejerlejligheder:

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Danske Ejerlejligheder for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet 'Grundlag for konklusion med forbehold', giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har et tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse som er indregnet til kr. 176.961. Vi har modtaget lånedokument der indikerer, at lånet er overfalden. Vi har ikke modtaget dokumentation der understøtter ledelsens vurdering af værdiansættelsen af lånet. Vi har ikke på anden vis været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis om værdiansættelsen af selskabets tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavende stort kr. 176.961.

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 revisors 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 med forbehold.

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. Fejlinformationer 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til ledelsen

Selskabet har den 31. december 2022 et tilgodehavende på kr. 176.961 hos et tidligere medlem af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Helsingør, den 6. juli 2023

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for A/S Danske Ejerlejligheder for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret væsentlige fejl i årsregnskabet for 2021. I årsrapporten 2021 er kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet til t.kr. 700 som var identisk med 2020. I henhold til selskabets regnskabspraksis måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til indre værdi med evt. tillæg af koncerngoodwill. Indre værdi i selskabets datterselskab er ifølge årsrapporten 2021 t.kr. 577. Ledelsen har ved konstatering af denne fejl samtidig konstateret, at den reelle indre værdi i datterselskab i 2021 er t.kr. 13, idet der i datterselskab var indregnet aktiver som selskabet ikke ejede. Fejlen kan opgøres til t.kr. 687.

Henset til den beløbsmæssige størrelse er forholdet behandlet som en væsentlig fejl, hvor den beløbsmæssige effekt er indregnet på egenkapitalen primo med tilpasning af sammenligningstal.

Egenkapitalen primo 2021 er således påvirket negativt med t.kr. 687 vedrørende indregning af kapitalandele til indre værdi. Årets resultat for 2021 er påvirket negativt med t.kr. 59 før og efter skat.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes og måles den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets anvendte regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes og måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes og måles det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2022	2021
	Bruttofortjeneste	-95.119	-40.117
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-13.400	-59.305
	Resultat af primær drift	-108.519	-99.422
	Finansielle indtægter	29.365	36.892
2	Finansielle omkostninger	112.842	526
	Resultat før skat	-191.996	-63.056
3	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-191.996	-63.056
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til overført resultat	-191.996	-63.056
	Disponeret	-191.996	-63.056

Balance 31. december

Aktiver

Note	2022	2021
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	13.400
Finansielle anlægsaktiver	0	13.400
Anlægsaktiver	0	13.400
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	225.595	495.268
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	176.961	270.166
Tilgodehavender	402.556	765.434
Likvide beholdninger	272.433	57.086
Omsætningsaktiver	674.989	822.520
Aktiver i alt	674.989	835.920

Balance 31. december

Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	-1.356.076	-1.164.080
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	643.924	835.920
Anden gæld	31.065	0
Kortfristet gæld	31.065	0
Gæld i alt	31.065	0
Passiver i alt	674.989	835.920

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	2.000.000	-477.480	0	1.522.520
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-686.600	0	-686.600
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	2.000.000	-1.164.080	0	835.920
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-191.996	0	-191.996
Egenkapital 31. december 2022	2.000.000	-1.356.076	0	643.924

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	92.712	526
Andre finansielle omkostninger	20.130	0
	112.842	526
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
	0	0
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Fordringen er et anfordringslån overfor tidligere bestyrelsesmedlem. Fordringen er ikke forrentet i regnskabsåret. Ledelsen har valgt ikke at nedskrive lånet, selvom der kan være tvivl om betalingsevne og vilje hos låntager.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har ikke afgivet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		
6 Eventualforpligtelser		
Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatte og selskabsskatte.		

Frederik Korsgaard Clausager

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frederik Korsgaard Clausager

Dirigent

ID: 8dfea4c9-78df-470a-91f2-7a165994f1a5

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 12:17:36

Underskrevet med MitID



Frederik Korsgaard Clausager

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frederik Korsgaard Clausager

Bestyrelsesmedlem

ID: 8dfea4c9-78df-470a-91f2-7a165994f1a5

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 12:17:36

Underskrevet med MitID



Frederik Korsgaard Clausager

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frederik Korsgaard Clausager

Direktør

ID: 8dfea4c9-78df-470a-91f2-7a165994f1a5

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 12:17:36

Underskrevet med MitID



Morten Jørn Henriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Jørn Henriksen

Bestyrelsesformand

ID: 2848d19e-57bf-4b68-9cbb-9387985e3198

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 11:51:08

Underskrevet med MitID



Jesper Fenger Smidt

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jesper Smidt

Revisor

ID: 1287500629677

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 13:10:44

Underskrevet med NemID

NEM ID