



## Dansk Ejendoms-Center ApS

Peter Bangs Vej 121  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 39 07 54 90

**Årsrapport for 2023**

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 8. juli 2024

---

Keld Sundenæs  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Dansk Ejendoms-Center ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 8. juli 2024

### Direktion

Keld Sundenæs  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Dansk Ejendoms-Center ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Dansk Ejendoms-Center ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 8. juli 2024

Algade Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 35 66 39 16

Mick Andersen  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
mne41282



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Dansk Ejendoms-Center ApS  
Peter Bangs Vej 121  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 39 07 54 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Frederiksberg

### Direktion

Keld Sundenæs, direktør

### Revisor

Algade Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Algade 5, 1  
4000 Roskilde



## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og formidling af ejendomme, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 508, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 78.894.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Ejendoms-Center ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.





## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### *Goodwill*

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	14 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er finansiel leasing. Kontrakterne behandles som værende operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Deposita indregnes i balancen til kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 samt for betalte acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.494.505</b>	<b>1.963.692</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.311.837</u>	<u>-1.667.910</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>182.668</b>	<b>295.782</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-84.383</u>	<u>-71.751</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>98.285</b>	<b>224.031</b>
Finansielle indtægter		0	12.823
Finansielle omkostninger		<u>-70.866</u>	<u>-15.945</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.419</b>	<b>220.909</b>
Skat af årets resultat		<u>-26.911</u>	<u>-53.943</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>508</u></b>	<b><u>166.966</u></b>
Overført resultat		<u>508</u>	<u>166.966</u>
		<b><u>508</u></b>	<b><u>166.966</u></b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		217.400	298.527
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>217.400</b>	<b>298.527</b>
Indretning af lejede lokaler		65.144	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>65.144</b>	<b>0</b>
Deposita		116.013	104.700
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>116.013</b>	<b>104.700</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>398.557</b>	<b>403.227</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		866.625	266.625
Igangværende arbejder for fremmed regning		3.817.181	3.676.847
Andre tilgodehavender		319.663	277.061
Udskudt skatteaktiv		8.435	3.688
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.011.904</b>	<b>4.224.221</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.288</b>	<b>22.270</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.035.192</b>	<b>4.246.491</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.433.749</b>	<b>4.649.718</b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		28.894	28.386
<b>Egenkapital</b>		<b><u>78.894</u></b>	<b><u>78.386</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.988.307	2.516.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.751	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.256.772	1.160.728
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.012	77.845
Skyldigt sambeskatningsbidrag		31.658	56.980
Anden gæld		1.003.355	733.932
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.354.855</u></b>	<b><u>4.571.332</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.354.855</u></b>	<b><u>4.571.332</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.433.749</u></b>	<b><u>4.649.718</u></b>
Eventualforpligtelser	3		



## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.261.522	1.586.255
Andre omkostninger til social sikring	29.693	35.013
Andre personaleomkostninger	20.622	46.642
	<u><b>1.311.837</b></u>	<u><b>1.667.910</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>4</u>	<u>4</u>

## 2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

### Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

#### Direktion

Lån optaget og indfriet i året	32.349	229.312
Rentefod (%)	13,25%	10,00%

Tilgodehavendet hos selskabets direktion er opstået og indfriet i året, lånet er forrentet med 13,25%.

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DEC invest ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har indgået leasingaftale, kontrakten løber i 12 måneder med ophør 27.7 2024 den månedlige leasingydelsen udgør t.kr. 5

Selskabet har indgået leasingaftale, kontrakten løber i 12 måneder med ophør 30.11 2024 den månedlige leasingydelsen udgør t.kr. 8

Selskabet har endvidere indgået huslejekontrakt, lejemålet er uopsigligt indtil den 1.7 2037, herudover er der 6 måneders opsigelse, den årlige forpligtelse er på t.kr. 289.