

# **Dansk Ejendomsservice Odense ApS**

**CVR-nr.: 41453753**

Lucernemarken 23  
5260 Odense S

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**07/06/2022**

---

**Jens Christian Rasmussen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Dansk Ejendomsservice Odense ApS  
Lucernemarken 23  
5260 Odense S

CVR-nr: 41453753  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

**Bankforbindelse** Sydbank  
Sdr. Boulevard 39-41  
5000 Odense C  
DK Danmark

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 01.01.2021 - 31.12.2021 for Dansk Ejendomsservice Odense ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2021 – 31. december 2021.

Efter direktionens opfattelse er årsrapporten korrekt og fuldstændig, og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Da årsrapporten for regnskabsåret 10.06.2020 - 31.12.2020 samt regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i begge regnskabsår opfylder følgende kriterier:

**Nettoomsætning mindre end 8 mio. kr.**

**Balancesum mindre end 4 mio. kr.**

**Har haft mindre end 12 gennemsnitligt antal heltidsbeskæftiget i løbet af regnskabsåret**

har direktionen samtidig hermed besluttet med virkning fra regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 at *fortsætte med fravalg af revision.*

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense , den 07/06/2022

### Direktion

Nicolaj Skovgaard Hansen  
Direktør

Oliver Løwe Egetoft  
Direktør

# Ledelsesberetning

## Præsentation af virksomheden

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsservicevirksomhed med service og vedligeholdelse af ejendomme for fremmed regning samt virksomhed beslægtet hermed.

## Udvikling i økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatet for det forløbne år er og har været tilfredsstillende. Der forventes et lignende resultat i 2022.

Resultatet blev for året 01.01.2021 - 31.12.2021 et overskud på kr. 342.265,00 efter skat, hvorefter egenkapitalen udgør kr. 544.740,00.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Odense, den 7. juni 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Nicolaj Skovgaard Hansen  
Direktør

\_\_\_\_\_  
Oliver Løwe Egetoft  
Direktør

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2021 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er aflagt i d.kr.

De anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i hovedtræk følgende:

### 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 med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes excl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner m.v. til selskabets personale.

#### Afskrivninger

Afskrivninger er foretaget lineært over aktivernes forventede driftsøkonomiske levetid.

Eventuelle nedskrivninger udgiftsføres over resultatopgørelsen, såfremt enkelte aktiver undergår en større værdiforringelse i et enkelt år.

Tab eller fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver resultatføres sammen med afskrivninger.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger m.v. samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen.

#### Skat

Årets selskabsskat, som 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. Forskydningen i den udskudte skat er i balancen opført under hensættelser.

Beregnete aktuelle skatter afsættes med 22% af årets skattepligtige indkomst. Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt afsættes sammen med den aktuelle skat.

Udskudte skatter afsættes med 22% skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto-skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger. Kostprisen på finansielt leasede aktiver opgøres til dagsværdi eller hvis denne er lavere, nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

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

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

Goodwill	: 5 år	Restværdi: 0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	: 3 - 5 år	Restværdi: 0%

Småanskaffelser under kr. 30.700 indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Debitorer der er under konkurs, i betalingsstandsning eller på anden måde har tilkendegivet manglende betalingsevne, er nedskrevet enten til 0 eller til forventet dividende.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Under hensættelser er optaget den udskudte skat, der påhviler på forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige behandling af balancens poster.

**Gæld**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Garantiforpligtelser**

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler indenfor garantiperioden. Garantiforpligtelser indregnes og måles til nominel værdi på grundlag af tidligere års erfaringer.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>696.471</b>	<b>484.636</b>
Personaleomkostninger	1	-201.899	-11.958
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-43.696	-3.693
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>450.876</b>	<b>468.985</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-10.265	-4.273
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>440.611</b>	<b>464.712</b>
Skat af årets resultat	3	-98.346	-102.237
<b>Årets resultat</b>		<b>342.265</b>	<b>362.475</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	200.000
Overført resultat		42.265	162.475
<b>I alt</b>		<b>342.265</b>	<b>362.475</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Goodwill		9.250	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>9.250</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		276.426	109.946
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5</b>	<b>276.426</b>	<b>109.946</b>
Deposita		63.593	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>63.593</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>349.269</b>	<b>109.946</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.373	35.272
Periodeafgrænsningsposter		17.506	1.659
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>55.879</b>	<b>36.931</b>
Likvide beholdninger	6	344.962	470.317
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>400.841</b>	<b>507.248</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>750.110</b>	<b>617.194</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		204.740	162.475
Forslag til udbytte		300.000	200.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>544.740</b>	<b>402.475</b>
Hensættelse til udskudt skat		12.122	5.215
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>12.122</b>	<b>5.215</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.408	14.947
Skyldig selskabsskat		91.439	97.022
Skyldig moms og afgifter		50.279	97.535
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7	17.122	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>193.248</b>	<b>209.504</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>193.248</b>	<b>209.504</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>750.110</b>	<b>617.194</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	162.475	200.000	402.475
Betalt udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	42.265	300.000	342.265
Egenkapital, ultimo	40.000	204.740	300.000	544.740

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Løn og gager	149.555	0
Pensionsbidrag, arbejdsgiverbidrag	11.856	0
Andre omkostninger til social sikring	1.310	0
Personaleomkostninger	39.178	11.958
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>201.899</b>	<b>11.958</b>

Gennemsnitlig antal ansatte: 1

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2021 kr.	2020 kr.
Goodwill	750	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.946	3.693
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>	<b>43.696</b>	<b>3.693</b>

## 3. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	91.439	97.022
Ændring af udskudt skat	6.907	5.215
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>98.346</b>	<b>102.237</b>

## 4. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	Goodwill kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	10.000
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.000</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-750
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-750</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.250</b>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Andre Anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris primo	113.639
Tilgang	209.426
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>323.065</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-3.693
Årets afskrivning	-42.946
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-46.639</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>276.426</b>

## 6. Likvide beholdninger

	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Bankbeholdning, anfordring	344.962	470.317
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>344.962</b>	<b>470.317</b>

## 7. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Skyldige lønrelaterede poster	17.122	0
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>17.122</b>	<b>0</b>

## 8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har pr. 1. maj 2021 indgået et erhvervslejemål. Mdl. leje kr. 12.718,75 excl. moms.

## 9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller anden form for sikkerhedsstillelse af sine aktiver.

## 10. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

#### Legale ejere:

SGPT Holding IVS  
Lucernemarken 23  
Hjallese  
5260 Odense S  
Ejerandel: 50%  
Stemmeandel: 50%

Oliver Løwe Holding ApS  
Lucernemarken 23  
Hjallese  
5260 Odense S  
Ejerandel: 50%  
Stemmeandel: 50%

#### Reelle ejere:

Nicolaj Skovgaard Hansen  
Bellingevej 44  
Bellinge  
5250 Odense SV  
Ejerandel: 50%  
Stemmeandel: 50%  
Har indirekte besiddelser

Oliver Løwe Egetoft  
Kristiansdals Allé 25  
Dalum  
5250 Odense SV  
Ejerandel: 50%  
Stemmeandel: 50%  
Har indirekte besiddelser

## 11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2021

1