

Dansk Ejendomsfinansiering A/S
CVR-nr. 32443354

ÅRSRAPPORT 2012

Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

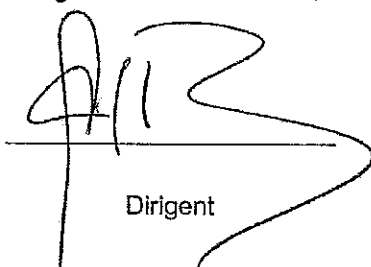
Usserød Kongevej 157
2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

cm@cmrevision.dk
www.cmrevision.dk

CVR-nr.39 46 31 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

København den 10/15 - 2012



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Dansk Ejendomsfinansiering A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	Dansk Ejendomsfinansiering A/S c/o Jan Lundorff Rasmussen Fabritius Alle 7 2930 Klampenborg
	CVR-nr. 32443354
	Stiftelsesdato 1. september 2009
	Regnskabsår 1. januar 2012 - 31. december 2012
Bestyrelse	Knud Iversen Bjørn Christie Jan Lundorff Rasmussen
Direktion	Jan Lundorff Rasmussen, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Hele aktiekapitalen ejes af Lundorff Rasmussen Holding A/S
Revisor	Chr. Mortensen • Revisionsfirma Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Dansk Ejendomsfinansiering A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

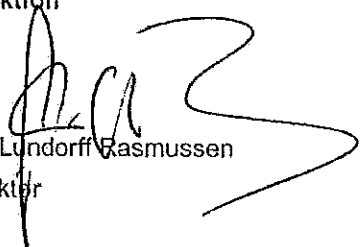
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

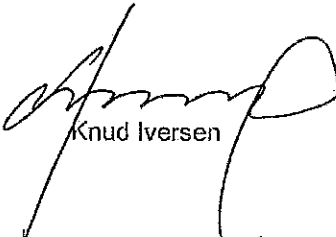
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 10. maj 2013


Direktion


Jan Lunderoff Rasmussen
Direktør

Bestyrelse


Knud Iversen


Bjørn Christie


Jan Lunderoff Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dansk Ejendomsfinansiering A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Ejendomsfinansiering A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

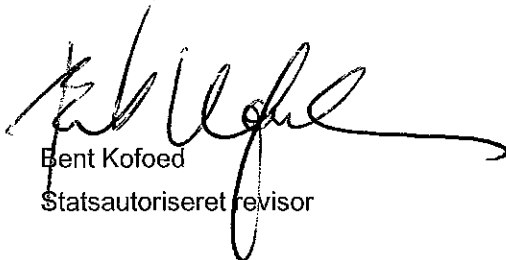
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. maj 2013

Chr. Mortensen • Revisionsfirma
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab



Bent Kofoed
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er værdipapirer samt rådgivningsvirksomhed i forbindelse hermed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på kr. -950.818, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på kr. 5.288.346, og en egenkapital på kr. 500.000

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Dansk Ejendomsfinansiering A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i

Anvendt regnskabspraksis

årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste/-tab		-17.309	113.129
Personaleomkostninger	1	-123.750	-120
Driftsresultat		-141.059	113.009
Finansielle indtægter	2	600.238	337.185
Finansielle omkostninger	3	-1.726.921	-538.146
Resultat før skat		-1.267.742	-87.952
Skat af årets resultat	4	316.924	22.000
Årets resultat		-950.818	-65.952
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-950.818	-65.952
		-950.818	-65.952

Dansk Ejendomsfinansiering A/S

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	4.563.321	5.740.272
Finansielle anlægsaktiver		4.563.321	5.740.272
Anlægsaktiver		4.563.321	5.740.272
Andre tilgodehavender		386.101	913.116
Udskudte skatteaktiver		338.924	22.000
Tilgodehavender		725.025	935.116
Likvide beholdninger		0	1.168
Omsætningsaktiver		725.025	936.284
Aktiver		5.288.346	6.676.556

Dansk Ejendomsfinansiering A/S

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Overført resultat	7	0	-5.377
Egenkapital		500.000	494.623
Gæld til banker		239.378	1.454.017
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.523.968	4.707.916
Anden gæld		25.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		4.788.346	6.181.933
Gældsforpligtelser		4.788.346	6.181.933
Passiver		5.288.346	6.676.556
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2012	2011
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	123.750	0
Omkostninger til social sikring	0	120
	123.750	120
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	600.238	337.185
	600.238	337.185
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	182.581	91.491
Andre finansielle omkostninger	1.544.340	446.655
	1.726.921	538.146
4. Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	316.924	22.000
	316.924	22.000
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	6.140.273	2.061.051
Tilgang i årets løb	389.186	4.079.222
Afgang i årets løb	-1.437.540	0
Kostpris ultimo	5.091.919	6.140.273
Dagsværdireguleringer primo	-400.000	0
Årets reguleringer	100.000	-400.000
Dagsværdireguleringer ultimo	-300.000	-400.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.791.919	5.740.273
6. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Noter

	2012	2011
7. Overført resultat		
Saldo primo	5.377	-60.575
Årets afgang	950.818	65.952
Tilskud til dækning af underskud	-956.195	0
Saldo ultimo	0	5.377

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Lundorff Rasmussen Holding A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets beholdning af pantebreve er stillet til sikkerhed for kreditinstitut.