

Dansk Ejendomsfinansiering A/S

CVR-nr. 32443354

**ÅRSRAPPORT 2013**

CHR. MORTENSEN  
REVISIONSFIRMA

Statsautoriseret  
Revisionsinteressentskab

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

cm@cmrevision.dk  
www.cmrevision.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

1436 den 7/5 2014



---

Jan Lundorff Rasmussen  
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

<b>Virksomhedsoplysninger</b>	Dansk Ejendomsfinansiering A/S c/o Jan Lunderoff Rasmussen Fabritius Alle 7 2930 Klampenborg
	CVR-nr. 32443354
	Stiftelsesdato 1. september 2009
	Regnskabsår 1. januar 2013 - 31. december 2013
<b>Bestyrelse</b>	Knud Iversen Bjørn Christie Jan Lunderoff Rasmussen
<b>Direktion</b>	Jan Lunderoff Rasmussen, Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	Hele aktiekapitalen ejes af Lunderoff Rasmussen Holding A/S
<b>Revisor</b>	Chr. Mortensen • Revisionsfirma Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 24. april 2014

### Direktion



Jan Lundorff Rasmussen  
Direktør

### Bestyrelse



Knud Iversen



Bjørn Christie



Jan Lundorff 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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

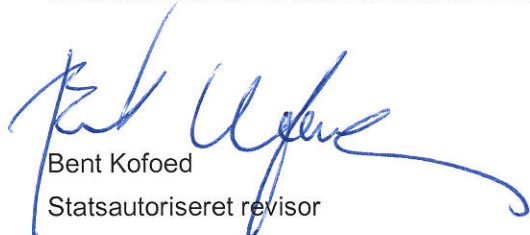
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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 24. april 2014

**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 aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 332.179, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 4.303.444, og en egenkapital på kr. 832.179.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Dansk Ejendomsfinansiering A/S for 2013 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 årsregnskabslovens § 32.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Skat af årets resultat

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 og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici 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.

## **Dansk Ejendomsfinansiering A/S**

### **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 som aktuel skat.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

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

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat 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	2013	2012
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>23.314</b>	<b>-17.309</b>
Personaleomkostninger	1	-5.995	-123.750
<b>Driftsresultat</b>		<b>17.319</b>	<b>-141.059</b>
Finansielle indtægter	2	663.575	600.238
Finansielle omkostninger	3	-237.988	-1.726.921
<b>Resultat før skat</b>		<b>442.906</b>	<b>-1.267.742</b>
Skat af årets resultat	4	-110.727	316.924
<b>Årets resultat</b>		<b>332.179</b>	<b>-950.818</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		332.179	-950.818
		<b>332.179</b>	<b>-950.818</b>

Dansk Ejendomsfinansiering A/S

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	3.889.350	4.563.321
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.889.350</b>	<b>4.563.321</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.889.350</b>	<b>4.563.321</b>
Andre tilgodehavender		156.161	386.101
Udsudte skatteaktiver		228.197	338.924
<b>Tilgodehavender</b>		<b>384.358</b>	<b>725.025</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>29.736</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>414.094</b>	<b>725.025</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.303.444</b>	<b>5.288.346</b>

Dansk Ejendomsfinansiering A/S

Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Overført resultat	7	332.179	0
<b>Egenkapital</b>		<b>832.179</b>	<b>500.000</b>
Gæld til banker		0	239.378
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.446.265	4.523.968
Anden gæld		25.000	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.471.265</b>	<b>4.788.346</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.471.265</b>	<b>4.788.346</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.303.444</b>	<b>5.288.346</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

**Noter**

	2013	2012
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	5.995	123.750
	<b>5.995</b>	<b>123.750</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	663.575	600.238
	<b>663.575</b>	<b>600.238</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	119.153	182.581
Andre finansielle omkostninger	118.835	1.544.340
	<b>237.988</b>	<b>1.726.921</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	-110.727	316.924
	<b>-110.727</b>	<b>316.924</b>
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	5.214.151	6.140.273
Tilgang i årets løb	2.583.825	389.186
Afgang i årets løb	-3.908.626	-1.315.308
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.889.350</b>	<b>5.214.151</b>
Dagsværdireguleringer primo	-650.830	-400.000
Årets reguleringer	650.830	-250.830
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-650.830</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.889.350</b>	<b>4.563.321</b>

**Noter**

	2013	2012
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	500.000	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**7. Overført resultat**

Saldo primo	0	5.377
Årets tilgang	332.179	0
Årets afgang	0	950.818
Tilskud til dækning af underskud	0	-956.195
<b>Saldo ultimo</b>	<b>332.179</b>	<b>0</b>

**8. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.  
Den samlede skat 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.