

DRAGSHOLM FINANS AKTIESELSKAB

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/02/2014

Lotte Ryttergaard

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DRAGSHOLM FINANS AKTIESELSKAB
Asnæs Centret 23
4550 Asnæs

CVR-nr: 10614899
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr: 33963556

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 for Dragsholm Finans Aktieselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 19/02/2014

Direktion

Lars Gellner Røbetje

Bestyrelse

Kaj Ole Dandanell Nielsen

Robert Ibsen

Lotte Ryttergaard Larsen

Peter Aspman Jørgensen

Kim Henning Nielsen

Leif Nilsson

Søren Toustrup Thorsell

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dragsholm Finans Aktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 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, som 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.

Forbehold

Ingen

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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 19/02/2014

Thomas Hjortkjær Petersen

Statsautoriseret revisor

DELOITTE STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at erhverve fast ejendom, bebygge egne grunde samt den dermed forbundne drift af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft et positivt resultat på 191 t.kr. før skat, mod negativt 496 t.kr. i 2012. Årsagen til underskuddet sidste år skyldes en nedskrivning på ejendommen med 689 t.kr.

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende

Usikkerhed ved indregning og måling

Der foretages regelmæssige vurderinger af, hvorvidt genindvindingsværdien af bygningen i Hørve er lavere end den bogførte værdi. Vurderingerne af genindvindingsværdien foretages i et særdeles illikvidt marked, hvor det er vanskeligt at skønne den reelle genindvindingsværdi, idet kendskabet til reelle handels- og belåningsværdier er meget sparsomt. Endvidere konstaterer selskabet stort set ingen handel med sammenlignelige kontorejendomme.

Ledelsen vurderer dog, at ejendommen er indregnet forsvarligt.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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. Måling efter første indregning sker 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

Skat

Årets skat, 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.

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

Selskabet er sambeskattet med Dragsholm Sparekasse. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede enheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. En eventuel opskrivning vil ske på grundlag af uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid:

Bygninger: 50 år.

Grunde og bygninger anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.
Nettoomsætning	1	263.956
Eksterne omkostninger	2	-21.604
Bruttoresultat		242.352
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-76.050
Resultat af ordinær primær drift		166.302
Andre finansielle indtægter	3	24.218
Ordinært resultat før skat		190.520
Ekstraordinært resultat før skat		190.520
Skat af årets resultat	4	-66.642
Årets resultat		123.878
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		123.878
I alt		123.878

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.
Grunde og bygninger		2.682.398
Materielle anlægsaktiver i alt	5	2.682.398
Anlægsaktiver i alt		2.682.398
Likvide beholdninger		2.566.699
Omsætningsaktiver i alt		2.566.699
AKTIVER I ALT		5.249.097

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.
Registreret kapital mv.		3.500.000
Overført resultat		1.644.861
Egenkapital i alt	6	5.144.861
Skyldig selskabsskat		66.642
Langfristede gældsforpligtelser i alt		66.642
Anden gæld		37.594
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		37.594
Gældsforpligtelser i alt		104.236
PASSIVER I ALT		5.249.097

Noter

1. Nettoomsætning

	2013	2012
	kr.	kr.
Driftsindtægter		
Lejeindtægter Vallekildevej 23A	263.956	263.956
	<u>263.956</u>	<u>263.956</u>

2. Eksterne omkostninger

	2013	2012
	kr.	kr.
Andre eksterne omkostninger		
Vedligeholdelse	0	2.455
Ejendomsforsikring	6.455	6.302
Ejendomsskatter	8.117	7.822
Vandafledningsafgift	1.692	1.168
Revision	5.000	5.000
Øvrige omkostninger	340	0
	<u>21.604</u>	<u>22.747</u>

3. Andre finansielle indtægter

	2013	2012
	kr.	kr.
Finansielle indtægter		
Renteindtægter	24.218	28.104
	<u>24.218</u>	<u>28.104</u>

4. Skat af årets resultat

	2013	2012
	kr.	kr.
Skat af årets resultat		
Beregnet skat, 25% af resultat før afskrivninger	66.642	67.328
	<u>66.642</u>	<u>67.328</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	2013 kr.	2012 kr.
Materielle anlægsaktiver		
Vallekildevej 23A:		
Regnskabsmæssig værdi, primo	2.758.448	3.524.110
Årets afskrivninger	-76.050	-76.050
Årets nedskrivninger	0	-689.612
	<u>2.682.398</u>	<u>2.758.448</u>

Byggepris 2008: 3.802.479 kr.

6. Egenkapital i alt

Egenkapital	01.01.2013 kr.	Forslag til årets resultatfordeling kr.	31.12.2013 kr.
Selskabskapital	3.500.000	0	3.500.000
Overført overskud	1.520.983	123.878	1.644.861
I alt	5.020.983	123.878	5.144.861

7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Regnskabsmæssige skøn

Genindvindingsværdien for selskabets ejendom vurderes løbende, jf. den anvendte regnskabspraksis. Vurderingen af genindvindingsværdien er foretaget i et særdeles illikvidt marked, hvor det er vanskeligt at skønne den reelle genindvindingsværdi, idet kendskabet til reelle handels- og belåningsværdier er meget sparsomt. Endvidere konstaterer selskabet stort set ingen handel med sammenlignelige kontorejendomme. Der er derfor et væsentligt skøn forbundet med vurderingen af genindvindingsværdien.

Medarbejderforhold

Der er ingen ansatte udover selskabets direktion, der ikke modtager vederlag.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse udgør pr. 31/12 2013: 423.450 kr., mod 518.000 kr. pr. 31/12 2012.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dragsholm Sparekasse som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabslovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter m.v. for det sambeskattede selskab.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter: Dragsholm Sparekasse, Asnæs Centret 23, 4550 Asnæs, der ejer selskabet 100%.