

DRAGSHOLM FINANS AKTIESELSKAB

Asnæs Centret 23
4550 Asnæs

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/02/2017

Pernille Müller
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Dragsholm Sparekasse Asnæs Centret 23 4550 Asnæs DK Danmark
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 17/02/2017

Direktion

Carsten Petersen

Bestyrelse

Claus Sejling
Formand

Poul Clausen

Henrik Schilling

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i DRAGSHOLM FINANS AKTIESELSKAB

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DRAGSHOLM FINANS AKTIESELSKAB for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 17/02/2017

Thomas Hjortkjær Petersen
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft et positivt resultat på 173 t.kr. før skat, mod 213 t.kr. i 2015. Selskabets ind-tjening vedrører udlejning af selskabets ejendom.

Nedgangen i årets resultat skyldes for størstedelens vedkommende, at der i 2015 blev foretaget tilbageførsel af for store afskrivninger foretaget i to foregående regnskabsår.

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 kontorejen-domme. 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.
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 sambeskat-tede 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 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	1	263.956	263.956
Eksterne omkostninger	2	-29.594	-29.799
Bruttoresultat		234.362	234.157
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-60.852	-30.456
Resultat af ordinær primær drift		173.510	203.701
Andre finansielle indtægter	3	0	9.425
Ordinært resultat før skat		173.510	213.126
Skat af årets resultat	4	-51.560	-57.241
Årets resultat		121.950	155.885
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		121.950	155.885
I alt		121.950	155.885

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		2.515.040	2.575.892
Materielle aktiver i alt	5	2.515.040	2.575.892
Langfristede aktiver i alt		2.515.040	2.575.892
Likvide beholdninger		3.130.593	2.953.441
Kortfristede aktiver i alt		3.130.593	2.953.441
Aktiver i alt		5.645.633	5.529.333

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		2.048.991	1.927.041
Egenkapital i alt		5.548.991	5.427.041
Skyldig selskabsskat		51.560	57.241
Langfristede forpligtelser i alt		51.560	57.241
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		45.082	45.051
Kortfristede forpligtelser i alt		45.082	45.051
Forpligtelser i alt		96.642	102.292
Passiver i alt		5.645.633	5.529.333

Noter

1. Nettoomsætning

Driftsindtægter	2016	2015
	kr.	kr.
Lejeindtægter Vallekildevej 23A	263.956	263.956
	263.956	263.956

2. Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger	2016	2015
	kr.	kr.
Ejendomsforsikring	6.891	6.731
Ejendomsskatter	8.331	8.306
Vandafledningsafgift	1.692	1.932
Administration	7.500	7.500
Revision	5.000	5.000
Øvrige omkostninger	180	330
	29.594	29.799

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter	2016	2015
	kr.	kr.
Renteindtægter	0	9.425
	0	9.425

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	2016	2015
	kr.	kr.
Beregnet skat, 22% af resultat før afskrivninger (23,5% i 2015)	51.560	57.241
	51.560	57.241

5. Materielle aktiver i alt

Materielle anlægsaktiver	2016 kr.	2015 kr.
Vallekildevej 23:		
Regnskabsmæssig værdi, primo	2.575.892	2.606.348
Tidligere foretagne afskrivninger foretaget 2013 tilbageført	0	76.050
Korreigerede afskrivninger 2013	0	-68.852
Tidligere foretagne afskrivninger foretaget 2014 tilbageført	0	76.050
Korrigerede afskrivninger 2014	0	-68.852
Årets afskrivning	-60.852	-60.852
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	2.515.040	2.575.892

Byggepris 2008: 3.802.479 kr.

Der blev foretaget ekstraordinær nedskrivning af ejendommens værdi i 2012. I regnskaberne for årene 2013 og 2014 er fejlagtigt fortsat med afskrivning af oprindelig beløbsstørrelse. Disse afskrivninger tilbageførtes derfor i 2015, og der blev foretaget korrigerede afskrivninger, således at den oprindelige fastsatte afskrivningsperiode over 50 år fastholdes.

6. 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 kontor-ejendomme. Der er derfor et væsentligt skøn forbundet med vurderingen af genindvindingsværdien.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse udgør pr. 31/12 2016: 135.800 kr., mod 234.350 kr. pr. 31/12 2015.

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.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

9. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

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

10. Information om vederlag til ledelsesorganer og særlige incitamentsprogrammer

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