

DRAGSHOLM FINANS AKTIESELSKAB

Asnæs Centret 23
4550 Asnæs

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

23/02/2018

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
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DRAGSHOLM FINANS AKTIESELSKAB Asnæs Centret 23 4550 Asnæs Telefonnummer: 59 65 26 26 CVR-nr: 10614899 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Dragsholm Sparekasse Asnæs Centret 23 4550 Asnæs DK Danmark
Revisor	PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Strandvejen 44 2900 Hellerup DK Danmark CVR-nr: 33771231 P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 23/02/2018

Direktion

Carsten Petersen
Direktør

Bestyrelse

Claus Sejling
Formand

Poul Clausen

Henrik Schilling

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DRAGSHOLM FINANS AKTIESELSKAB

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DRAGSHOLM FINANS AKTIESELSKAB for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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, 23/02/2018

Erik Stener Jørgensen , mne9947
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Benny Voss , mne15009
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft et positivt resultat på 169 t.kr. før skat, mod 173 t.kr. i 2016. Selskabets indtjening vedrører udlejning af selskabets ejendom.

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 regnskabsårets afslutning

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.

Resultatopgørelsen

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 skattemæs-sige underskud).

Balancen

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning	1	263.956	263.956
Eksterne omkostninger	2	-34.216	-29.594
Bruttoresultat		229.740	234.362
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-60.852	-60.852
Resultat af ordinær primær drift		168.888	173.510
Andre finansielle indtægter			0
Ordinært resultat før skat		168.888	173.510
Skat af årets resultat	3	-50.543	-51.560
Årets resultat		118.345	121.950
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		118.345	121.950
I alt		118.345	121.950

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		2.454.188	2.515.040
Materielle aktiver i alt	4	2.454.188	2.515.040
Langfristede aktiver i alt		2.454.188	2.515.040
Likvide beholdninger		3.304.398	3.130.593
Kortfristede aktiver i alt		3.304.398	3.130.593
Aktiver i alt		5.758.586	5.645.633

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		2.167.336	2.048.991
Egenkapital i alt		5.667.336	5.548.991
Skyldig selskabsskat		50.543	51.560
Langfristede forpligtelser i alt		50.543	51.560
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		40.707	45.082
Kortfristede forpligtelser i alt		40.707	45.082
Forpligtelser i alt		91.250	96.642
Passiver i alt		5.758.586	5.645.633

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	3.500.000	2.048.991	5.548.991
Årets resultat		118.345	118.345
Egenkapital, ultimo	3.500.000	2.167.336	5.667.336

Noter

1. Nettoomsætning

Driftsindtægter	2017	2016
	kr.	kr.
Lejeindtægter Vallekildevej 23A	263.956	263.956
	<u>263.956</u>	<u>263.956</u>

2. Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger	2017	2016
	kr.	kr.
Ejendomsforsikring	7.014	6.891
Ejendomsskatter	8.359	8.331
Vandafledningsafgift	1.343	1.692
Administration	7.500	7.500
Revision	10.000	5.000
Øvrige omkostninger	0	180
	<u>34.216</u>	<u>29.594</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	2017	2016
	kr.	kr.
Beregnet skat, 22% af resultat før afskrivninger	50.543	51.560
	<u>50.543</u>	<u>51.560</u>

4. Materielle aktiver i alt

Materielle anlægsaktiver	2017 kr.	2016 kr.
Vallekildevej 23:		
Regnskabsmæssig værdi, primo	2.515.040	2.575.892
Årets afskrivning	-60.852	-60.852
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	2.454.188	2.515.040

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.

5. 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.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse udgør pr. 31/12 2017: 37.250 kr., mod 135.800 kr. pr. 31/12 2016.

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

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

8. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

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

9. Information om vederlag til ledelsesorganer og særlige incitamentsprogrammer

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