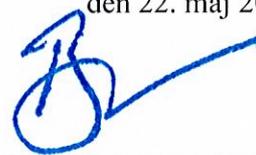


Godkendt på generalforsamlingen  
den 22. maj 2018



---

Dirigent

## **Dansk Financia A/S**

CVR nr. 21 32 74 17  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

## **Årsrapport 2017**

	<b>Side</b>
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	1
Ledelsesberetning .....	2
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Dansk Financia A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby  Telefon: 35 38 19 01 Mail: <a href="mailto:indbakke@danskfinancia.dk">indbakke@danskfinancia.dk</a> Web: <a href="http://www.danskfinancia.dk">www.danskfinancia.dk</a> CVR: 21 32 74 17  Stiftet: 22. oktober 1934 Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemsted: Kgs. Lyngby (Storkøbenhavn)
<b>Bestyrelse</b>	Peter Vagn-Jensen, formand Anders Steen Westermann Peter Morten Andreassen
<b>Direktion</b>	Per Solberg Hansen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Ejerforhold</b>	Selskabet er 100% ejet af Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond CVR nr. 17 55 73 78.

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets vedtægtsbestemte formål er at administrere fast ejendom samt foretage solide indtægtsgivende placering af de pengemidler, som selskabet råder over.

Selskabets aktuelle hovedaktivitet er administration af selskaber samt drift, optimering og udvikling af ejendomme i Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond koncernen, som selskabet er en del af.

### **Udvikling i året**

Selskabets honorarindtægter udgøres i al væsentlighed af asset management honorar m.v. fra koncernrelaterede selskaber. Selskabet har kun i mindre omfang koncernekstern omsætning.

Selskabets resultat før finansielle poster andrager kr. 804.789 mod kr. 15.507.091 i 2016.

Finansielle indtægter udgør kr. 31.243 som hidfører fra et koncerninternt udlån. Finansielle udgifter er renter.

Selskabets resultat efter skat udgør et overskud på kr. 641.977 mod kr. 12.055.247 i 2016. Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat er ikke umiddelbart sammenligneligt med 2016, idet selskabets resultat for 2016 indeholder avance ved salg af selskabets administrationsaktiviteter pr. 1. juli 2016.

Selskabet har i 2017 solgt unoterede aktier til bogført værdi pr. 31/12 2016 og afviklet tidligere kontorlejemål på Charlottenlund Station endeligt.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2017 en egenkapital på kr. 4.165.308 og en balancesum på kr. 5.085.741.

Der henvises i øvrigt til koncernregnskab for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Udbytte**

Det foreslås at udlodde udbytte til Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond med kr. 500.000.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Dansk Financia A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

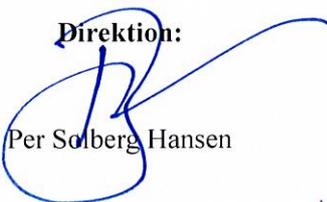
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 22. maj 2018

**Direktion:**



Per Solberg Hansen

**Bestyrelse:**



Peter Vagn-Jensen  
formand



Anders Steen Westermann



Peter Morten Andreassen

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Til kapitalejerne i Dansk Financia A/S

### **Konklusion**

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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Financia A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **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 regnskabet. 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### **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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

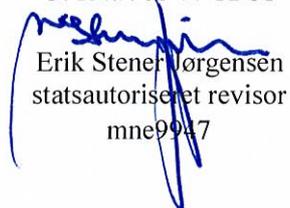
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 22. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*



Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne9917

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Dansk Financia A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Resultatopgørelsen

#### *Honorarindtægter*

Honorarindtægter m.v. omfatter management honorar fra øvrige selskaber i koncernen samt honorarer for anden assistance.

#### *Administrationsomkostninger*

Administrationsomkostninger indeholder gager og omkostninger til og ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger, IT-omkostninger m.v., herunder af- og nedskrivninger på anlægsaktiver.

#### *Andre driftsindtægter og omkostninger*

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens tidligere og nuværende hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af administrationsaktiviteter og materielle anlægsaktiver.

#### *Finansielle poster*

Finansielle poster indeholder renter af finansielle aktiver og passiver.

#### *Skat af årets resultat*

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i eventuel udskudt skat, herunder ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser.

### **Balancen**

#### *Materielle anlægsaktiver*

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne foretages lineært over aktiverens forventede levetid. De væsentligste aktivers levetid fastsættes individuelt, mens øvrige aktiver opdeles i grupper. Aktiverne afskrives over 3-5 år.

#### *Finansielle anlægsaktiver*

Unoterede aktier måles til dagsværdi, der er baseret på tilgængelige oplysninger om stedfundne handler. Såfremt en pålidelig dagsværdi ikke kan fastlægges sker måling til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Unoterede aktier er solgt i 2017.

#### *Tilgodehavender*

Tilgodehavender vedr. salg af varer og tjenesteydelser og andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages eventuel nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering.

Eventuelle mellemregningskonti omfatter løbende midlertidige – typisk koncernrelaterede – mellemværender i forbindelse med selskabets aktiviteter. Der foretages eventuel nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering.

#### *Finansielle gældsforpligtelser*

Andre gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### *Selskabsskat*

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte a conto skatter i løbet af året.

#### *Udskudt skat*

Eventuelle udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gælds metode. Udskudt skat måles ved at anvende de skatteregler og -satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skatteregler eller -satser indregnes i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

Note		2017	2016
	Honorarindtægter m.v.....	2.589.440	11.617.632
1	Administrationsomkostninger.....	<u>-2.093.766</u>	<u>-14.295.096</u>
	<b>Resultat af primær drift.....</b>	495.674	-2.677.464
	Andre driftsindtægter.....	309.115	0
	Avance ved salg af administrationsaktivitet.....	<u>0</u>	<u>18.184.555</u>
	<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<u>804.789</u>	<u>15.507.091</u>
2	Finansielle indtægter.....	31.243	29.420
3	Finansielle omkostninger.....	<u>-12.985</u>	<u>-81.065</u>
	<b>Finansielle poster, netto.....</b>	<u>18.258</u>	<u>-51.645</u>
	<b>Resultat før skat.....</b>	823.047	15.455.446
4	Skat af årets resultat.....	<u>-181.070</u>	<u>-3.400.199</u>
	<b>Årets resultat.....</b>	<u>641.977</u>	<u>12.055.247</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat.....	141.977	-6.444.753
	Foreslået udbytte.....	<u>500.000</u>	<u>18.500.000</u>
	<b>Disponeret i alt.....</b>	<u>641.977</u>	<u>12.055.247</u>

**BALANCE**

Note	2017	2016
<b>Aktiver</b>		
5 <i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	13.284	21.351
	<u>13.284</u>	<u>21.351</u>
<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>		
Unoterede aktier.....	0	25.000
Huslejedepositum.....	0	387.307
	<u>0</u>	<u>412.307</u>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>13.284</u>	<u>433.658</u>
 <i>Tilgodehavender:</i>		
Mellemregningskonti vedr. ejd. administration mv.....	0	354.204
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber.....	3.031.243	21.500.000
Tilgodehavender vedr. salg af varer og tjenesteydelser.....	36.125	213.484
Andre tilgodehavender.....	9.762	4.474.133
Mellemregningskonti med administrator.....	0	410.996
<i>Likvide beholdninger:</i>		
Bankindeståender.....	1.995.327	4.541.230
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<u>5.072.457</u>	<u>31.494.047</u>
 <b>Aktiver i alt.....</b>	 <u>5.085.741</u>	 <u>31.927.705</u>

**BALANCE**

Note	2017	2016
<b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital:</i>		
	3.148.000	3.148.000
	517.308	375.331
	500.000	18.500.000
6	<u>4.165.308</u>	<u>22.023.331</u>
	61.935	346.794
	22.638	0
	0	6.944
	181.070	3.007.982
	654.791	6.542.654
	<u>920.433</u>	<u>9.904.374</u>
	<u>5.085.741</u>	<u>31.927.705</u>
7		
8		

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### Note 1 - Medarbejderforhold

Selskabet har i gennemsnit beskæftiget 1 fuldtidsansatte i 2017 mod 19 fuldtidsansatte i 2016.

	2017	2016
<b>Note 2 - Finansielle indtægter</b>		
Obligationsrenter.....	0	29.340
Andre renter.....	0	80
Renter fra koncernforbundne selskaber.....	31.243	0
	<u>31.243</u>	<u>29.420</u>

### Note 3 - Finansielle omkostninger

#### *Omsætningsaktiver:*

Realiserede og urealiserede kursreguleringer på obligationer..... 0 34.975

#### *Kortfristet gæld:*

Andre renter..... 12.985 46.090

12.985 81.065

### Note 4 - Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat..... 181.070 2.693.042

Årets udskudte skat..... 0 707.157

181.070 3.400.199

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

	<b>Andre anlæg m.v.</b>
<b>Note 5 - Materielle anlægsaktiver</b>	
Anskaffelsespris 1/1.....	24.020
Tilgang i året.....	<u>0</u>
Anskaffelsespris 31/12.....	<u>24.020</u>
Afskrivninger 1/1.....	-2.669
Årets afskrivninger.....	<u>-8.067</u>
Afskrivninger 31/12.....	<u>-10.736</u>
Bogført værdi 31/12.....	<u><u>13.284</u></u>

Årets afskrivning på kr. 8.067 indgår i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

**Note 6 - Egenkapital**

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1/1.....	3.148.000	375.331	18.500.000	22.023.331
Udbetalt udbytte.....	0	0	-18.500.000	-18.500.000
Årets resultat.....	<u>0</u>	<u>141.977</u>	<u>500.000</u>	<u>641.977</u>
Egenkapital 31/12.....	<u>3.148.000</u>	<u>517.308</u>	<u>500.000</u>	<u>4.165.308</u>

*Selskabskapitalen kan specificeres således:*

1 aktie a (uændret de seneste 5 år).....	2.848.000
1 aktie a (uændret de seneste 5 år).....	<u>300.000</u>
Selskabskapital pr. 31/12.....	<u>3.148.000</u>

Selskabets beholdning af egne aktier nom. kr. 300.000 udgør 9,5 % af selskabskapitalen og indgår i balancen uden værdi.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### Note 7 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

#### *Sambeskatning:*

Selskabet er sambeskattet med søsterselskabet Erik Olesens Ejendomsselskab A/S der er administrationsselskab for sambeskatningen. Dansk Financia A/S hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skyldige selskabsskatter. De samlede skyldige selskabsskatter fremgår af årsrapport for Erik Olesens Ejendomsselskab A/S.

<i>Eventualforpligtelser:</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Leje- og administrationsforpligtelser.....	<u>334.210</u>	<u>549.537</u>
	<u><u>334.210</u></u>	<u><u>549.537</u></u>

### Note 8 - Koncernregnskab

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Erik & Susanna Olesens Almenvælgørende Fond Kgs. Lyngby.