

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
17. maj 2016

Per Solberg Hansen

---

Dirigent

## Dansk Financia A/S

Aktieselskab for administration og kapitalanlæg

CVR nr. 21 32 74 17

Charlottenlund Stationsplads 2

2920 Charlottenlund

Telefon 35 38 19 01

[danskfinancia.dk](http://danskfinancia.dk)

# Årsrapport 2015

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger.....	1
Ledelsesberetning .....	2
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter .....	13-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	<b>Dansk Financia A/S</b> Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg Charlottenlund Stationsplads 2 2920 Charlottenlund  Telefon: 35 38 19 01 Telefax: 35 38 19 50 <a href="http://www.danskfinancia.dk">www.danskfinancia.dk</a> <a href="mailto:post@danskfinancia.dk">post@danskfinancia.dk</a>  Hjemsted: Gentofte CVR nr. 21 32 74 17 Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Vagn-Jensen Anders Steen Westermann Peter Andreassen
<b>Direktion</b>	Maud Transbøl
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44, 2900 Hellerup
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes d. 17. maj 2016

### **Aktivitet og forretningsgrundlag**

Dansk Financia A/S' aktivitet består i administration af ejendomme, selskaber og fonde for private og professionelle investorer samt boligforeninger. Udover ejendomsadministration udføres tilsyn, byggesagsadministration, regnskabsudarbejdelse samt administrativ-, regnskabsmæssig-, byggeteknisk- og juridisk rådgivning relateret til drift og udvikling af ejendomme.

Dansk Financia A/S er medlem af Ejendomsforeningen Danmark, som er erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom i Danmark.

### **Begivenheder i regnskabsåret**

Selskabet har i 2015 styrket ledelsen ved ansættelse af en administrationschef. Resultatet af den primære drift er forbedret betragteligt både i forhold til resultatet for 2014 og i forhold til ledelsens forventning til resultatet for 2015. Den primære drift udviser et lille negativt resultat.

### **Regnskabet**

Resultatet af selskabets administrationsaktivitet er negativt med kr. 319.387 for 2015 mod et negativt resultat på kr. 1.912.281 i 2014.

De finansielle indtægter udgør kr. 87.106 mod kr. 159.345 i samme periode sidste år og omfatter primært renter af obligationer og bankindeståender.

De finansielle omkostninger udgør kr. 125.651 mod kr. 34.079 i samme periode sidste år. Stigningen skyldes primært kursregulering af selskabets beholdning af værdipapirer.

Skat af årets resultat andrager kr. 58.449 (indtægt) mod kr. 448.512 (indtægt) i 2014.

Årets resultat andrager et underskud på kr. 299.483.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende, men den positive udvikling i selskabets resultat i årene 2014 og 2015 og minimeringen af selskabets underskud på den primære drift i 2015 anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen andrager kr. 9.968.084 svarende til 60,9 % af balancesummen.

**Begivenheder  
efter balancedagen  
og fremtiden**

Der er ikke indtruffet begivenheder af betydning efter balancedagen.

Det er fortsat selskabets strategiske fokus at forblive blandt hovedstadens mellemstore administrationsvirksomheder. For 2016 er fokus at optimere indtjeningen inden for alle selskabets forretningsområder samt at fastholde selskabets kompetente medarbejdere.

Det er gennem praktikophold og ansættelse af trainees endvidere selskabets ønske at deltage aktivt i rekruttering og uddannelse af unge til ejendomsadministrationsbranchen.

## Påtegninger

---

### Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Dansk Financia A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, d. 17. maj 2016.

### Direktion:

Maud Transbøl

### Bestyrelse:

Peter Vagn-Jensen  
(formand)

Anders Steen Westermann

Peter Andreassen

## Påtegninger

---

### Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dansk Financia A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Financia A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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.

Hellerup, den 17. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## **Generelt**

Årsrapporten for Dansk Financia A/S er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabsskemaerne er tilpasset selskabets forhold i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 23, stk. 4. Tilpasningerne er foretaget for at regnskabet giver et mere retvisende billede.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## **Generelt om indregning og måling**

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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregningen og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af børsnoterede obligationer.

## **Resultatopgørelsen**

Bruttofortjeneste	Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.
Honorarindtægter	Honorarindtægter m.v. omfatter honorar for administration af udlejningsejendomme og andelsbolig- og ejerforeninger m.v. ifølge indivi-



duelle aftaler samt honorarer for anden assistance. Honorarindtægter indregnes i takt med at ydelsen leveres.

Administrations-  
omkostninger

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

Andre driftsind-  
tægter/-omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter af mellemregninger og finansielle aktiver og passiver samt realiserede og urealiserede kursavancer og – tab vedrørende børsnoterede obligationer.

## **Balancen**

### **Anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill bliver indregnet ved første indregning i balancen til kostpris. Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill testes minimum én gang årligt for værdiforringelse og nedskrives over resultatopgørelsen såfremt den regnskabsmæssige værdi er højere. Genindvindingsværdien er under anvendelse af en diskonteringsfaktor på 5% opgjort som nutidsværdien af de forventede, fremtidige nettopengestrømme fra aktiviteten, som goodwill er knyttet til. Som afkastkrav er anvendt en intern rente på 15%. Nedskrivning af goodwill indregnes i administrationsomkostningerne.

Goodwill afskrives over 10 år. Afskrivningsperioden er fastsat ud fra investeringens strategiske langsigtede effekt. Afskrivninger indregnes i administrationsomkostningerne. Goodwill afskrives lineært over investeringens forventede økonomiske brugs- og levetid.

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.

Materielle anlægsaktiver Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningerne foretages lineært over aktivernes forventede levetid. De væsentligste aktivers levetid fastsættes individuelt, mens øvrige aktiver opdeles i grupper. Aktiverne afskrives over 3-5 år.

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger over 10 år.

### **Omsætningsaktiver**

Mellemregningskonti  
vedrørende administra-  
tionsvirksomhed

Mellemregningskonti omfatter løbende mellemværender i forbindelse med selskabets administrationsaktiviteter.

Tilgodehavender vedr.  
salg af varer og  
tjenesteydelser

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

Andre  
tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages eventuel nedskrivning på grundlag af en individuel vurdering

Børsnoterede  
obligationer

Børsnoterede obligationer måles til børskurs pr. balancedagen. Udtrukne obligationer måles dog højst til kurs 100.

Periodeafgrænsnings-  
poster, aktiver

Periodeafgrænsningsposter under aktiver indeholder afholdte omkostninger, der kan henføres til perioden efter balancedagen.

### **Passiver**

Gæld

Gælden indregnes til kostpris svarende til pålydende værdi.

### **Selskabsskat**

Selskabet er sambeskattet med søsterselskabet Erik Olesens Ejendomsselskab A/S. Den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst er pr. balancedagen afregnet overfor moderselskabet via mellemregning.

Udskudt skat

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 gældsmetode. Ved beregningen af udskudt skat anvendes næste års aktuelle skattesats på 22,0 %.

## Resultatopgørelse

Note		2015	2014
	Bruttotab.....	-319.387	-1.912.281
	<b>Resultat før finansiering og skat.....</b>	<b>-319.387</b>	<b>-1.912.281</b>
1	Finansielle indtægter.....	87.106	159.345
1	Finansielle omkostninger.....	-125.651	-34.079
	<b>Finansielle poster, netto.....</b>	<b>-38.545</b>	<b>125.266</b>
	<b>Resultat før skat.....</b>	<b>-357.932</b>	<b>-1.787.015</b>
2	Skat af årets resultat.....	58.449	448.512
	<b>Årets resultat.....</b>	<b>-299.483</b>	<b>-1.338.503</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat.....	-299.483	
	Foreslået udbytte.....	0	
	<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>-299.483</b>	

**Balance pr. 31. december**

Note	2015	2014	
<b>Aktiver</b>			
<i>Immaterielle anlægsaktiver:</i>			
3	Goodwill.....	990.000	1.155.000
		990.000	1.155.000
4	<i>Materielle anlægsaktiver:</i>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	102.366	205.638
	Indretning af lejede lokaler.....	498.606	581.708
		600.972	787.346
<i>Finansielle anlægsaktiver:</i>			
	Unoterede aktier.....	25.000	75.000
	Huslejedepositum.....	384.984	382.371
		409.984	457.371
	<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	2.000.956	2.399.717
<i>Tilgodehavender:</i>			
	Mellemregningskonti vedr. ejd. administration mv.....	539.616	794.789
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber.....	1.234.481	506.145
	Tilgodehavender vedr. salg af varer og tjenesteydelser.....	1.417.973	1.540.666
	Andre tilgodehavender.....	131.307	286.943
2	Udsudte skatteaktiver.....	707.157	1.051.967
	Periodeafgrænsningsposter.....	165.919	75.873
<i>Likvide beholdninger:</i>			
	Børsnoterede obligationer.....	1.000.465	1.634.899
	Bankindeståender.....	9.173.221	7.825.184
	<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	14.370.139	13.716.466
	<b>Aktiver i alt.....</b>	16.371.095	16.116.183

**Balance pr. 31. december**

Note	2015	2014
<b>Passiver</b>		
<i>Egenkapital:</i>		
Selskabskapital.....	3.148.000	3.148.000
Overført resultat.....	6.820.084	7.119.567
<b>5 Egenkapital.....</b>	<b>9.968.084</b>	<b>10.267.567</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	587.841	497.829
Mellemregningskonti vedr. ejd. administration mv.....	2.547.075	2.013.204
Mellemregning med tilknyttede virksomheder.....	166.754	121.145
Anden gæld.....	3.101.341	3.216.438
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>6.403.011</b>	<b>5.848.616</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>16.371.095</b>	<b>16.116.183</b>

6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

7 Ejerforhold

## Noter til resultatopgørelse og balance

<b>Note 1 - Finansielle poster</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Finansielle indtægter:</i>		
Obligationsrenter.....	45.879	70.160
Andre renter.....	16.759	69.493
Renter fra koncernforbundne selskaber.....	24.468	19.692
	<u>87.106</u>	<u>159.345</u>
<i>Finansielle omkostninger:</i>		
<i>Omsætningsaktiver:</i>		
Realiserede og urealiserede kursreguleringer på obligationer.....	41.637	26.813
Realiserede og urealiserede kursreguleringer på aktier.....	50.000	0
<i>Kortfristet gæld:</i>		
Andre renter.....	34.014	7.266
	<u>125.651</u>	<u>34.079</u>
<b>Note 2 - Skat af årets resultat</b>	<b>Resultat-</b>	<b>Balance</b>
	<b>opgørelse</b>	
<i>Aktuel skat:</i>		
Skat af årets resultat.....	-403.260	403.260
Modtaget i året fra koncernforbundet selskab (sambeskatning).....		-403.260
Tilgodehavende skat .....		<u>0</u>
<i>Udskudt skat:</i>		
Saldo 1/1 2015.....		-1.051.968
Regulering af udskudt skat til nye satser.....	45.839	45.839
Årets regulering af udskudt skat.....	298.972	298.972
	<u>-58.449</u>	<u>-707.157</u>

## Noter til resultatopgørelse og balance

### Note 3 - Immaterielle anlægsaktiver

	<b>Good- will</b>
Anskaffelsespris 1/1 2015.....	10.000.000
Anskaffelsespris 31/12 2015.....	10.000.000
Nedskrivninger 1/1 2015.....	7.880.000
Nedskrivninger pr. 31/12 2015.....	7.880.000
Afskrivninger 1/1 2015.....	965.000
Afskrivninger i året.....	165.000
Afskrivninger 31/12 2015.....	1.130.000
Bogført værdi 31/12 2015.....	990.000

### Note 4 - Materielle anlægsaktiver

	<b>Indretning af lejede lokaler</b>	<b>Andre anlæg m.v.</b>
Anskaffelsespris 1/1 2015.....	831.014	1.476.466
Afgang i året til oprindelig anskaffelsespris.....	0	-35.710
Anskaffelsespris 31/12 2015.....	831.014	1.440.756
Afskrivninger 1/1 2015.....	249.306	1.270.828
Årets afskrivninger.....	83.102	103.272
Tilbageførte afskrivninger i forbindelse med salg.....	0	-35.710
Afskrivninger 31/12 2015.....	332.408	1.338.390
Bogført værdi 31/12 2015.....	498.606	102.366

Afskrivning på indretning af lejede lokaler og andre anlæg m.v. kr. 186.374 indgår i resultatopgørelser under administrationsomkostninger.



## Noter til resultatopgørelse og balance

### Note 5 - Egenkapital

Udviklingen i egenkapitalen sammensættes således:

Egenkapital 1/1 2015.....	10.267.567
Årets resultat.....	-299.483
Egenkapital 31/12 2015.....	<u>9.968.084</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

#### SELSKABSKAPITAL:

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

#### OVERFØRT RESULTAT:

Saldo 1/1 2015.....	7.119.567
Årets resultat.....	-299.483
Overført resultat 31/12 2015.....	<u>6.820.084</u>
Egenkapital 31/12 2015.....	<u>9.968.084</u>

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

### Note 6 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt på selskabets domiciladresse Charlottenlund Stationsplads 2. Der påhviler en opsigelsesvarsel på 6 måneder og lejeforpligtelsen udgør pr. 31.december 2015 t.kr. 387.

#### Sambeskatning:

Selskabet er sambeskattet med søsterselskabet Erik Olesens Ejendomsselskab A/S der er administrationselskab 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.

### Note 7 - Ejerforhold

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af Erik og Susanna Olesens Almenvælgørende Fond, Gentofte