



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

A/S Dansk Boligfinansiering

Solrød Center 63, 2680 Solrød

CVR-nr. 13 84 47 71

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2019.

Nick Worm
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for A/S Dansk Boligfinansiering.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 5. juni 2019

Direktion

Nick Worm

Bestyrelse

Nick Worm

Susanne Worm

Frank Djelert



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i A/S Dansk Boligfinansiering

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Dansk Boligfinansiering for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 5. juni 2019

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Lund

statsautoriseret revisor
mne19771



Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Dansk Boligfinansiering Solrød Center 63 2680 Solrød CVR-nr.: 13 84 47 71 Stiftet: 1. januar 1990 Hjemsted: Solrød Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nick Worm Susanne Worm Frank Djelert
Direktion	Nick Worm
Revisor	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Dattervirksomhed	Max Immo Danmark A/S, København
Associeret virksomhed	Ejendomsselskabet af 1/1-2012 A/S, Solrød



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

A/S Dansk Boligfinansiering har til formål at virke som holdingselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -18 t.kr. mod -17 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -56 t.kr. mod -39 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttotab	-17.953	-16.560
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	-47.633	677.087
Andre finansielle indtægter	10.106	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-699.999
Øvrige finansielle omkostninger	-27	0
Resultat før skat	-55.507	-39.472
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-55.507	-39.472
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	675.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-47.633	677.087
Disponeret fra overført resultat	-682.874	-1.116.559
Disponeret i alt	-55.507	-39.472



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
1	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1	1
2	Kapitalandel i associeret virksomhed	1.024.626	1.452.259
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.024.627	1.452.260
	Anlægsaktiver i alt	1.024.627	1.452.260
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	219.016
3	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	35.106	0
	Tilgodehavender i alt	35.106	219.016
	Likvide beholdninger	2.236	0
	Omsætningsaktiver i alt	37.342	219.016
	Aktiver i alt	1.061.969	1.671.276



Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	924.626	1.352.259
6	Overført resultat	-878.856	-695.982
Egenkapital i alt		<u>1.045.770</u>	<u>1.656.277</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til associerede virksomheder	1.200	0
	Anden gæld	<u>14.999</u>	<u>14.999</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.199</u>	<u>14.999</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.199</u>	<u>14.999</u>
Passiver i alt		<u>1.061.969</u>	<u>1.671.276</u>



Noter

	2018	2017		
1. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed				
Tilgang i årets løb	700.000	700.000		
Kostpris 31. december	700.000	700.000		
Årets nedskrivning	-699.999	-699.999		
Opskrivninger 31. december	-699.999	-699.999		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1	1		
Tilknyttet virksomhed:				
	Hjemsted	Ejerandel		
Max Immo Danmark A/S	København	50 %		
2. Kapitalandel i associeret virksomhed				
Kostpris 1. januar	100.000	100.000		
Kostpris 31. december	100.000	100.000		
Opskrivninger 1. januar	1.352.259	998.172		
Årets resultat	-47.633	677.087		
Udbytte	-500.000	-425.000		
Regulering til indre værdi	120.000	102.000		
Opskrivninger 31. december	924.626	1.352.259		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.024.626	1.452.259		
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos A/S Dansk Boligfinansiering
Ejendomsselskabet af 1/1-2012				
A/S, Solrød	38 %	2.696.385	-125.349	1.024.626
		2.696.385	-376.047	3.073.878



Noter

		31/12 2018	31/12 2017
3. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehaven- de i alt 31. december 2018
Direktion	10,05	0	35.106
4. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar		1.000.000	1.000.000
		1.000.000	1.000.000
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			
Reserve for opskrivninger 1. januar		1.352.259	998.172
Resultatandel		-47.633	677.087
Udloddet udbytte		-500.000	-425.000
Regulering reserver i kapitalandel		120.000	102.000
		924.626	1.352.259
6. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		-695.982	-4.423
Årets overførte overskud eller underskud		-682.874	-1.116.559
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret		675.000	400.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret		-675.000	-400.000
Udbytte modtaget		500.000	425.000
		-878.856	-695.982



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Dansk Boligfinansiering er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.



Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.



Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsevne.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Frank Voigt Djelert

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-731131896912

IP: 77.66.xxx.xxx

2019-06-17 10:36:23Z

NEM ID 

Nick Worm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-986373381148

IP: 37.128.xxx.xxx

2019-06-17 16:03:58Z

NEM ID 

Nick Worm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-986373381148

IP: 37.128.xxx.xxx

2019-06-17 16:03:58Z

NEM ID 

Susanne Worm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-250743023529

IP: 37.128.xxx.xxx

2019-06-17 16:16:21Z

NEM ID 

Peter Lund

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:63039673

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-06-18 06:09:48Z

NEM ID 

Nick Worm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-986373381148

IP: 37.128.xxx.xxx

2019-06-18 06:32:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DVPEP-7WL3M-1AMYC-5MQQJ-VEOTB-HOWL0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>