



CHRISTENSEN
KJÆRULFF
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

A/S Dansk Boligfinansiering

Kystvejen 198, 4671 Strøby

CVR-nr. 13 84 47 71

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2023.

Nick Worm
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby, den 1. juni 2023

Direktion

Nick Worm

Bestyrelse

Nick Worm

Susanne Worm

Frank Djelert



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæerne i A/S Dansk Boligfinansiering

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Dansk Boligfinansiering for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 1. juni 2023

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Lund

statsautoriseret revisor
mne19771



Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Dansk Boligfinansiering Kystvejen 198 4671 Strøby
	CVR-nr.: 13 84 47 71
	Stiftet: 1. januar 1990
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nick Worm Susanne Worm Frank Djelert
Direktion	Nick Worm
Revisor	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
Kapitalinteresser	Ejendomsselskabet af 1/1-2012 A/S, Solrød Max Immo France, Saint Antonin Du Var



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 646 t.kr. mod 136 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -242 t.kr. mod 875 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	646.186	135.906
1 Personaleomkostninger	-121.189	-136.611
Driftsresultat	524.997	-705
Indtægter af kapitalandel i kapitalinteresse	-581.986	757.445
Andre finansielle indtægter	102.616	232.274
2 Øvrige finansielle omkostninger	-184.017	-78.856
Resultat før skat	-138.390	910.158
3 Skat af årets resultat	-103.614	-35.536
Årets resultat	-242.004	874.622
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	200.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-581.986	757.445
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Disponeret fra overført resultat	-60.018	-82.823
Disponeret i alt	-242.004	874.622
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	615.000	0



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
4 Kapitalinteresser	618.624	1.543.026
Finansielle anlægsaktiver i alt	618.624	1.543.026
Anlægsaktiver i alt	618.624	1.543.026
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	141.399	562.894
Tilgodehavende selskabsskat	0	1.768
Andre tilgodehavender	8.543	7.497
Periodeafgrænsningsposter	0	2.115
Tilgodehavender i alt	149.942	574.274
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.247.829	1.494.075
Værdipapirer i alt	2.247.829	1.494.075
Likvide beholdninger	67.620	48.282
Omsætningsaktiver i alt	2.465.391	2.116.631
Aktiver i alt	3.084.015	3.659.657



Balance 31. december

Passiver

Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	518.621	1.443.023
Overført resultat	1.223.656	833.127
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Egenkapital i alt	2.942.277	3.476.150
Gældsforpligtelser		
Gæld til kapitalinteressere	0	111.249
Selskabsskat	99.304	35.002
Anden gæld	42.434	37.256
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	141.738	183.507
Gældsforpligtelser i alt	141.738	183.507
Passiver i alt	3.084.015	3.659.657

5 Oplysninger om dagsværdi



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	1.274.578	140.950	113.000	2.528.528
Udloddet udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Resultatandel	0	757.445	-82.823	200.000	874.622
Udloddet udbytte	0	-775.000	0	0	-775.000
Regulering reserver i kapitalandel	0	186.000	0	0	186.000
Udbytte modtaget	0	0	775.000	0	775.000
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	1.443.023	833.127	200.000	3.476.150
Udloddet udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Resultatandel	0	-581.986	-60.018	200.000	-442.004
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	200.000	0	200.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-200.000	0	-200.000
Udloddet udbytte	0	-450.547	0	0	-450.547
Regulering reserver i kapitalandel	0	108.131	0	0	108.131
Udbytte modtaget	0	0	450.547	0	450.547
	1.000.000	518.621	1.223.656	200.000	2.942.277



Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	119.621	134.558
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.568</u>	<u>2.053</u>
	<u>121.189</u>	<u>136.611</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>184.017</u>	<u>78.856</u>
	<u>184.017</u>	<u>78.856</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	100.782	35.002
Regulering af tidligere års skat	<u>2.832</u>	<u>534</u>
	<u>103.614</u>	<u>35.536</u>



Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	100.001	100.001
Kostpris 31. december	100.001	100.001
Opskrivninger 1. januar	1.443.025	1.274.580
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-581.986	757.445
Udbytte	-450.547	-775.000
Regulering reserve	108.131	186.000
Opskrivninger 31. december	518.623	1.443.025
Regnskabsmæssig værdi 31. december	618.624	1.543.026

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos A/S Dansk Boligfinansiering
Ejendomsselskabet af 1/1-2012				
A/S, Solrød	38 %	1.627.957	-1.531.542	618.624
Max Immo France, Saint Antonin				
Du Var	50 %	-3.170.165	-39.532	0
		-1.542.208	-1.571.074	618.624

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede aktier</u>	<u>Børsnoterede obligationer</u>
Dagsværdi 31. december	1.413.056	834.773
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-81.020	-12.209



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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af mer værdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget



Anvendt regnskabspraksis

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikt-erstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 associerede virksomheder/kapitalinteresser

Kapitalandele i associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.



Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.



Anvendt regnskabspraksis

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-to skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nick Worm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nick Worm

Direktør

ID: 06e9f36e-a7b1-43bc-9986-361158f8ce7f

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 09:24:22

Underskrevet med MitID



Nick Worm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nick Worm

Bestyrelsesmedlem

ID: 06e9f36e-a7b1-43bc-9986-361158f8ce7f

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 09:28:01

Underskrevet med MitID



Susanne Worm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Susanne Worm

Bestyrelsesmedlem

ID: 0058800a-0e84-48a5-9f0e-5fd1b722dd4b

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 09:39:59

Underskrevet med MitID



Frank Djelert

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Voigt Djelert

Bestyrelsesmedlem

ID: e1c73ded-487c-41c2-9ed7-393691b0f04f

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 12:04:22

Underskrevet med MitID



Peter Lund

Navnet returneret af dansk NemID var:

Peter Lund

Revisor

ID: 63039673

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 12:56:32

Underskrevet med NemID

NEM ID

Nick Worm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nick Worm

Dirigent

ID: 06e9f36e-a7b1-43bc-9986-361158f8ce7f

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 10:02:37

Underskrevet med MitID

