



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2021.

Nick Worm  
Dirigent



Christensen Kjarulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby, den 8. juni 2021

### 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 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske 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 8. juni 2021

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41



Peter Lund  
statsautoriseret revisor  
mne19771



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A/S Dansk Boligfinansiering Kystvejen 198 4671 Strøby
	CVR-nr.: 13 84 47 71
	Stiftet: 1. januar 1990
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Nick Worm Susanne Worm Frank Djelert
<b>Direktion</b>	Nick Worm
<b>Revisor</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Associerede virksomheder</b>	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.

### Usædvanlige forhold

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er den finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2020 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -45 t.kr. mod -18 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 800 t.kr. mod 517 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2020	2019
<b>Driftsresultat</b>	<b>-45.037</b>	<b>-18.401</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	693.121	530.832
Andre finansielle indtægter	165.108	4.767
Øvrige finansielle omkostninger	-813	-75
<b>Resultat før skat</b>	<b>812.379</b>	<b>517.123</b>
Skat af årets resultat	-12.144	0
<b>Årets resultat</b>	<b>800.235</b>	<b>517.123</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	110.600	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	693.120	530.832
Udbytte for regnskabsåret	113.000	0
Disponeret fra overført resultat	-116.485	-13.709
<b>Disponeret i alt</b>	<b>800.235</b>	<b>517.123</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	1
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>1.374.580</u>	<u>1.137.458</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.374.580</u>	<u>1.137.459</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.374.580</b></u>	<u><b>1.137.459</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	<u>557.322</u>	<u>551.803</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>557.322</u>	<u>551.803</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>645.733</u>	<u>0</u>
	Værdipapirer i alt	<u>645.733</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>447</u>	<u>20.630</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>1.203.502</b></u>	<u><b>572.433</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>2.578.082</b></u>	<u><b>1.709.892</b></u>





## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.274.578	1.037.458
6 Overført resultat	140.950	-342.565
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.528.528</b>	<b>1.694.893</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Selskabsskat	11.955	0
Anden gæld	37.599	14.999
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	49.554	14.999
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.554</b>	<b>14.999</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.578.082</b>	<b>1.709.892</b>

### 1 Oplysninger om dagsværdi



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.000.000	924.626	-878.856	0	1.045.770
Resultatandel	0	530.832	-13.709	0	517.123
Udloddet udbytte	0	-550.000	0	0	-550.000
Regulering reserver i kapitalandel	0	132.000	0	0	132.000
Udbytte modtaget	0	0	550.000	0	550.000
Egenkapital 1. januar 2020	1.000.000	1.037.458	-342.565	0	1.694.893
Resultatandel	0	693.120	-116.485	113.000	689.635
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	110.600	0	110.600
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-110.600	0	-110.600
Udloddet udbytte	0	-600.000	0	0	-600.000
Regulering reserver i kapitalandel	0	144.000	0	0	144.000
Udbytte modtaget	0	0	600.000	0	600.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.274.578</b>	<b>140.950</b>	<b>113.000</b>	<b>2.528.528</b>



## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. december	<u>645.733</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>158.231</u>

31/12 2020

31/12 2019

### 2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar	700.000	0
Tilgang i årets løb	<u>-700.000</u>	<u>700.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>700.000</b></u>
Nedskrivninger 1. januar	-699.000	-699.999
Årets tilbageførsler på afgang	<u>699.000</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-699.999</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1</b></u>



## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>3. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	100.000	100.000
Tilgang i årets løb	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>100.001</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar	1.037.458	924.626
Årets resultat	693.121	530.832
Udbytte	-600.000	-550.000
Regulering til indre værdi	<u>144.000</u>	<u>132.000</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>1.274.579</u></b>	<b><u>1.037.458</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.374.580</u></b>	<b><u>1.137.458</u></b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos A/S Dansk Boligfinansiering
Ejendomsselskabet af 1/1-2012 A/S, Solrød	38 %	3.617.313	1.824.001	1.374.579
Max Immo France, Saint Antonin Du Var	50 %	-3.131.782	-76.283	1



## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	1.037.458	924.626
Resultatandel	693.120	530.832
Udloddet udbytte	-600.000	-550.000
Regulering reserver i kapitalandel	144.000	132.000
	<u>1.274.578</u>	<u>1.037.458</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-342.565	-878.856
Årets overførte overskud eller underskud	-116.485	-13.709
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	110.600	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-110.600	0
Udbytte modtaget	600.000	550.000
	<u>140.950</u>	<u>-342.565</u>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	113.000	0
	<u>113.000</u>	<u>0</u>



## 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder**

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders 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

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og 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 modervirksomheden 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 tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder 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 associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### **Tilgodehavender**

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

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