



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 4. juni 2020

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 2019 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 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 4. juni 2020

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 -18 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 517 t.kr. mod -56 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttotab	-18.401	-17.953
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	530.832	-47.633
Andre finansielle indtægter	4.767	10.106
Øvrige finansielle omkostninger	-75	-27
Resultat før skat	517.123	-55.507
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	517.123	-55.507
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	675.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	530.832	-47.633
Disponeret fra overført resultat	-13.709	-682.874
Disponeret i alt	517.123	-55.507



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
1	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1	1
2	Kapitalandel i associeret virksomhed	1.137.458	1.024.626
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.137.459	1.024.627
	Anlægsaktiver i alt	1.137.459	1.024.627
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	551.803	0
3	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	35.106
	Tilgodehavender i alt	551.803	35.106
	Likvide beholdninger	20.630	2.236
	Omsætningsaktiver i alt	572.433	37.342
	Aktiver i alt	1.709.892	1.061.969



Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.037.458	924.626
6 Overført resultat	-342.565	-878.856
Egenkapital i alt	1.694.893	1.045.770
Gældsforpligtelser		
Gæld til associerede virksomheder	0	1.200
Anden gæld	14.999	14.999
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.999	16.199
Gældsforpligtelser i alt	14.999	16.199
Passiver i alt	1.709.892	1.061.969



Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Tilgang i årets løb	700.000	700.000
Kostpris 31. december	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
Nedskrivninger 1. januar	-699.999	-699.999
Opskrivninger 31. december	<u>-699.999</u>	<u>-699.999</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1</u>	<u>1</u>

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	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Opskrivninger 1. januar	924.626	1.352.259
Årets resultat	530.832	-47.633
Udbytte	-550.000	-500.000
Regulering til indre værdi	132.000	120.000
Opskrivninger 31. december	<u>1.037.458</u>	<u>924.626</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.137.458</u>	<u>1.024.626</u>

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 %	2.993.312	1.396.927	1.137.458
		<u>2.993.312</u>	<u>1.396.927</u>	<u>1.137.458</u>



Noter

		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2019
Direktion	10,05	36.870	0
4. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
		1.000.000	1.000.000
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			
Reserve for opskrivninger 1. januar		924.626	1.352.259
Resultatandel		530.832	-47.633
Udloddet udbytte		-550.000	-500.000
Regulering reserver i kapitalandel		<u>132.000</u>	<u>120.000</u>
		1.037.458	924.626
6. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		-878.856	-695.982
Årets overførte overskud eller underskud		-13.709	-682.874
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret		0	675.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret		0	-675.000
Udbytte modtaget		<u>550.000</u>	<u>500.000</u>
		-342.565	-878.856



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 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.



Anvendt regnskabspraksis

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 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 tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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 nettorealisationsværdien 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.



Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

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.