



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

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 2023	
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby, den 7. juni 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 7. juni 2024

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 85 t.kr. mod 646 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 799 t.kr. mod -242 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	85.169	646.186
1 Personaleomkostninger	-390.635	-121.189
Driftsresultat	-305.466	524.997
Indtægter af kapitalandel i kapitalinteresse	832.358	-581.986
Andre finansielle indtægter	273.790	102.616
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.938	-184.017
Resultat før skat	798.744	-138.390
3 Skat af årets resultat	36	-103.614
Årets resultat	798.780	-242.004
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	615.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	832.358	-581.986
Udbytte for regnskabsåret	122.000	200.000
Disponeret fra overført resultat	-770.578	-60.018
Disponeret i alt	798.780	-242.004



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
4 Kapitalinteresser	1.450.982	618.624
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.450.982</u>	<u>618.624</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.450.982</u>	<u>618.624</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	144.227	141.399
Tilgodehavende selskabsskat	9.013	0
Andre tilgodehavender	10.438	8.543
Tilgodehavender i alt	<u>163.678</u>	<u>149.942</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.309.565	2.247.829
Værdipapirer i alt	<u>1.309.565</u>	<u>2.247.829</u>
Likvide beholdninger	63.935	67.620
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.537.178</u>	<u>2.465.391</u>
Aktiver i alt	<u>2.988.160</u>	<u>3.084.015</u>



Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.350.979	518.621
Overført resultat	453.078	1.223.656
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	200.000
Egenkapital i alt	<u>2.926.057</u>	<u>2.942.277</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.688	0
Selskabsskat	0	99.304
Anden gæld	60.415	42.434
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>62.103</u>	<u>141.738</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>62.103</u>	<u>141.738</u>
Passiver i alt	<u>2.988.160</u>	<u>3.084.015</u>

5 Oplysninger om dagsværdi



Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettopskriv-</u> <u>ning efter den</u> <u>indre værdis-</u> <u>metode</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
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
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	518.621	1.223.656	200.000	2.942.277
Udloddet udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Resultatandel	0	832.358	-770.578	122.000	183.780
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	615.000	0	615.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-615.000	0	-615.000
	1.000.000	1.350.979	453.078	122.000	2.926.057



Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	388.921	119.621
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.714</u>	<u>1.568</u>
	<u>390.635</u>	<u>121.189</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.938</u>	<u>184.017</u>
	<u>1.938</u>	<u>184.017</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-4.470	100.782
Regulering af tidligere års skat	<u>4.434</u>	<u>2.832</u>
	<u>-36</u>	<u>103.614</u>



Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	100.001	100.001
Kostpris 31. december	100.001	100.001
Opskrivninger 1. januar	518.623	1.443.025
Årets resultat	832.358	-581.986
Udbytte	0	-450.547
Regulering reserve	0	108.131
Opskrivninger 31. december	1.350.981	518.623
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.450.982	618.624

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 %	3.818.372	2.190.415	1.450.982
Max Immo France, Saint Antonin Du Var	50 %	-3.170.165	0	0
		648.207	2.190.415	1.450.982

5. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december	1.309.565
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	237.623



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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser 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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.



Anvendt regnskabspraksis

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: 14-06-2024 kl.: 11:48:51
Underskrevet med MitID



Nick Worm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nick Worm
Bestyrelsesmedlem
ID: 06e9f36e-a7b1-43bc-9986-361158f8ce7f
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 11:58:47
Underskrevet med MitID



Susanne Worm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Susanne Worm
Bestyrelsesmedlem
ID: 0058800a-0e84-48a5-9f0e-5fd1b722dd4b
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2024 kl.: 09:25:08
Underskrevet med MitID



Frank Djelert

Navnet returneret af dansk MitID var:
Frank Voigt Djelert
Bestyrelsesmedlem
ID: e1c73ded-487c-41c2-9ed7-393691b0f04f
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2024 kl.: 14:29:15
Underskrevet med MitID



Peter Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Lund
Revisor
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisions...
ID: 15522ffe-aa6e-43d3-8c30-75f0f7398129
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2024 kl.: 09:43:57
Underskrevet med MitID



Nick Worm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nick Worm
Dirigent
ID: 06e9f36e-a7b1-43bc-9986-361158f8ce7f
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 06:17:25
Underskrevet med MitID

