

A/S Dansk Boligfinansiering

Kystvejen 198, 4671 Strøby

CVR-nr. 13 84 47 71

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2025.

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 2024	
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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby, den 13. juni 2025

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 2024 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 revisorers 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 13. juni 2025

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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	297.394	85.169
1 Personaleomkostninger	-141.359	-390.635
Driftsresultat	156.035	-305.466
Indtægter af kapitalandel i kapitalinteresse	232.861	832.358
Andre finansielle indtægter	173.819	273.790
2 Øvrige finansielle omkostninger	-141.924	-1.938
Resultat før skat	420.791	798.744
3 Skat af årets resultat	-44.078	36
Årets resultat	376.713	798.780
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	615.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	232.861	832.358
Udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Overføres til overført resultat	8.852	0
Disponeret fra overført resultat	0	-770.578
Disponeret i alt	376.713	798.780



Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Kapitalinteresser	1.425.443	1.450.982
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.425.443</u>	<u>1.450.982</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.425.443</u>	<u>1.450.982</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	74.904	0
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1	144.227
	Tilgodehavende selskabsskat	0	9.013
	Andre tilgodehavender	8.307	10.438
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.744</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>85.956</u>	<u>163.678</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.706.237</u>	<u>1.309.565</u>
	Værdipapirer i alt	<u>1.706.237</u>	<u>1.309.565</u>
	Likvide beholdninger	<u>43.749</u>	<u>63.935</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.835.942</u>	<u>1.537.178</u>
	Aktiver i alt	<u>3.261.385</u>	<u>2.988.160</u>



Balance 31. december

Passiver

Note	2024 kr.	2023 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.583.840	1.350.979
Overført resultat	461.930	453.078
Foreslået udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Egenkapital i alt	3.180.770	2.926.057
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.688
Selskabsskat	29.090	0
Anden gæld	51.525	60.415
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	80.615	62.103
Gældsforpligtelser i alt	80.615	62.103
Passiver i alt	3.261.385	2.988.160

5 Oplysninger om dagsværdi



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode kr.	Overført re- sultat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
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
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	1.350.979	453.078	122.000	2.926.057
Udloddet udbytte	0	0	0	-122.000	-122.000
Resultatandel	0	232.861	8.852	135.000	376.713
	1.000.000	1.583.840	461.930	135.000	3.180.770



Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	139.604	388.921
Andre omkostninger til social sikring	1.755	1.714
	<u>141.359</u>	<u>390.635</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	141.924	1.938
	<u>141.924</u>	<u>1.938</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	39.776	-4.470
Regulering af tidligere års skat	4.302	4.434
	<u>44.078</u>	<u>-36</u>



Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
4. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	100.001	100.001
Kostpris 31. december	100.001	100.001
Opskrivninger 1. januar	1.350.981	518.623
Årets resultat	232.861	832.358
Udbytte	-258.400	0
Opskrivninger 31. december	1.325.442	1.350.981
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.425.443	1.450.982

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos A/S Dansk Boligfinansiering kr.
Ejendomsselskabet af 1/1-2012				
A/S, Solrød	38 %	3.751.165	612.793	1.425.443
Max Immo France, Saint Antonin				
Du Var	50 %	-3.193.977	0	0
		557.188	612.793	1.425.443

5. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier kr.	Børsnoterede obligationer kr.
Dagsværdi 31. december	1.303.125	403.112
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.516	-6.440



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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealiseringsværdi.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Nick Worm

Navn returneret af MitId: Nick Worm
Direktør
ID: 06e9f36e-a7b1-43bc-9986-361158f8ce7f
IP-adresse: 77.33.56.208:16359
Dato for underskrift: 13-06-2025 15:33:30 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Nick Worm

Navn returneret af MitId: Nick Worm
Bestyrelsesmedlem
ID: 06e9f36e-a7b1-43bc-9986-361158f8ce7f
IP-adresse: 77.33.56.208:29421
Dato for underskrift: 13-06-2025 15:35:02 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Susanne Worm

Navn returneret af MitId: Susanne Worm
Bestyrelsesmedlem
ID: 0058800a-0e84-48a5-9f0e-5fd1b722dd4b
IP-adresse: 77.33.56.208:34555
Dato for underskrift: 14-06-2025 14:30:33 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Frank Djelert

Navn returneret af MitId: Frank Voigt Djelert
Bestyrelsesmedlem
ID: e1c73ded-487c-41c2-9ed7-393691b0f04f
IP-adresse: 104.28.30.12:32760
Dato for underskrift: 13-06-2025 17:20:06 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Peter Lund

Navn returneret af MitId: Peter Lund
Revisor
På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab
ID: 15522ffe-aa6e-43d3-8c30-75f0f7398129
IP-adresse: 2.104.75.243:33432
Dato for underskrift: 15-06-2025 15:17:22 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Nick Worm

Navn returneret af MitId: Nick Worm
Dirigent
ID: 06e9f36e-a7b1-43bc-9986-361158f8ce7f
IP-adresse: 77.33.56.208:22794
Dato for underskrift: 15-06-2025 16:55:37 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 5cfd6fHQwHZ252623710