DBF Holding A/S

Kanalstræde 10, 1.

4300 Holbæk

CVR-nr. 26 99 63 17

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/04/2023

Dirigent

Michael Christiani Havemann

Penneo dokumentnøgle: HQBYT-VA8EI-DATHI-EA3SJ-MKO-2SFAS-GZ2G5-BOY-ES1QU-M

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Resultat- og totalindkomstopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for DBF Holding A/S.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om finansiel virksomhed.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og moderselskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 13. april 2023

Direktion

Jens Plesner Hamann
Administrerende direktør

Bestyrelse

Mogens Ullerup Kjær Formand	Lau Gerløv Nielsen Næstformand	Michael Christiani Havemann
Mogens Nellemann Skov	Claus Erik Pedersen	

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DBF Holding A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om finansiel virksomhed.

Hvad har vi revideret
Koncernregnskabet og årsregnskabet for DBF Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 omfatter resultat- og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi udførte vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed
Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Stardards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i overensstemmelse med disse krav og IESBA Code.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om finansiel virksomhed.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om finansiel virksomhed. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om finansiel virksomhed. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernen og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 13. april 2023
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3377 1231

Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Lars Vagner Hansen
statsautoriseret revisor
mne33245

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Selskabsoplysninger

Selskabet	DBF Holding A/S Kanalstræde 10, 1. 4300 Holbæk Danmark
	Telefon: 5949 8844 CVR-nr. 26 99 63 17 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsteds- kommune: Holbæk
Bestyrelse	Mogens Ullerup Kjær, formand Lau Gerløv Nielsen, næstformand Michael Christiani Havemann Mogens Nellemann Skov Claus Erik Pedersen
Direktion	Jens Plesner Hamann
Revision	PricewaterhouseCoopers Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Koncernen	
Koncernen består af:	DBF Holding A/S (moderselskab), CVR-nr. 26 99 63 17 Kanalstræde 10, 1. 4300 Holbæk Danmark Dansk Boligforsikring A/S, CVR-nr. 26 71 77 95 Kanalstræde 10, 1. 4300 Holbæk Danmark Moderselskabet ejer 58,04 % af datterselskabet

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

DBF Holding A/S er moderselskab for skadesforsikringsvirksomheden Dansk Boligforsikring A/S, der driver speciale inden for ejerskifteforsikringer i forbindelse med salg af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Koncernen har på baggrund af ovenstående opnået et forsikringsteknisk resultat for 2022 på MDKK 53,7 mod et tilsvarende resultat for 2021 på MDKK 134,0.

Koncernens resultat før skat udgør for 2022 MDKK 62,7 mod MDKK 134,8 for 2021. Endelig udgør årets resultat for 2022 efter skat MDKK 49,0 mod MDKK 105,2 for 2021. Ledelsen finder det opnåede resultat for tilfredsstillende i betragtning af udviklingen på ejendomsmarkedet i 2022, men under det forventede.

Selskabets og koncernens egenkapital udgjorde MDKK 177,5 ved udgangen af 2022 mod MDKK 169,3 ved udgangen af 2021.

Bestyrelsen foreslår udbytte på MDKK 14,5 af årets resultat.

Selskabet har ingen andre aktiviteter end ejerskabet af Dansk Boligforsikring A/S. For en nærmere redegørelse henvises derfor til ledelsesberetningen i årsrapporten for dette selskab.

Kapital- og solvensforhold

Koncernens solvenskapitalkrav ved udgangen af 2022 er beregnet til MDKK 239,6 mod MDKK 224,8 i ultimo 2021. I forhold til kapitalgrundlaget på MDKK 335,1, er der således en solvensoverdækning på MDKK 95,5. Dette svarer til, at koncernen dækker solvenskapitalkravet 1,4 gange ultimo 2022 mod 1,4 gange ultimo 2021, hvor kapitalgrundlaget var MDKK 325,1.

Det opgjorte solvenskapitalkrav er opgjort efter forskrifterne i Solvens II og omfatter de risici, som anses for at være relevante for selskabet.

Koncernens solvensdækning udgør følgende over de seneste 5 år.

	2022	2021	2020	2019	2018
1. Solvensdækning, SOL II	1,4	1,4	1,6	1,3	1,5

Nøgletal – definitioner

1. Solvensdækning, SOL II = Kapitalgrundlag / Solvenskapitalkrav

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Ledelsesberetning

Følsomhedsoplysninger over koncernens kapitalforhold er offentliggjort på hjemmesiden på URL-adressen: www.danskboligforsikring.dk/om-os/finansielle-rapporter/.

Særlige risici

Koncernens væsentligste risiko er tilstrækkeligheden af de forsikringsmæssige hensættelser. Derfor vurderes nødvendige kompetencer til underwriting og skadebehandling løbende, og det tilsikres, at koncernen til stadighed har den rette kombination af juridisk- og byggeteknisk kompetence til rådighed.

Koncernen følger en bevidst investeringspolitik. Koncernen placerer således aktiver tilknyttet de forsikringsmæssige hensættelser og overskydende likviditet på pengemarkedet samt i hovedsageligt obligationer med en forholdsmæssig kort løbetid eller med en variabel rente.

Koncernen er endvidere part i principielle retssager om dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer, hvor der er usikkerhed om det endelige udfald, jævnfør omtale i regnskabets note 16.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Der henvises dog til omtale af principielle retssager om dækningsomfanget i regnskabets note 16, hvor der er afsagt dom i Landsretten efter balancedagen. Koncernen har anket dommen til Højesteret.

Den forventede udvikling

Koncernens ledelse forventer et overskud efter skat for 2023 i niveauet MDKK 40.

Koncernens ledelse og organisation

Bestyrelsen har i henhold til Lov om Finansiel Virksomhed fastlagt måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen og har udarbejdet en politik for den kønsmæssige sammensætning af selskabets øvrige ledelsesniveauer.

Det er bestyrelsens mål, at andelen af kvindelige bestyrelsesmedlemmer skal udgøre 20% indenfor en tidshorisont på 1 år. Andelen pr. 31. december 2022 udgør 0%.

I henhold til koncernens politik for den kønsmæssige sammensætning af datterselskabets øvrige ledelsesniveauer tilstræbes en afbalanceret sammensætning med begge køn repræsenteret, dog således at individuelle kvalifikationer altid vil være et primært kriterie.

Den kønsmæssige sammensætning af direktion og forretningsledelse pr. 31. december 2022 udgør 50% mænd og 50% kvinder, hvorved der er en ligelig fordeling.

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Ledelsesberetning

DBF Holdings ledelse

Bestyrelse, revisionsudvalg og direktion

Bestyrelsen og direktionen i DBF Holding A/S er tillige bestyrelse og direktion i datterselskabet Dansk Boligforsikring A/S.

Datterselskabets revisionsudvalgs opgaver varetages af den samlede bestyrelse.

Bestyrelsen

Mogens Ullerup Kjær

Direktør og/eller bestyrelsesmedlem i:

- Nordica Capital Partners A/S og datterselskaber
- Nordica Invest Danmark ApS
- Mogens Kjær Holding ApS
- Mogens Kjær A/S
- Mogens Kjær Invest ApS

Lau Gerløv Nielsen

Ingen poster

Michael Christiani Havemann

Bestyrelsesmedlem i:

- Nutriverse ApS
- Mogens Kjær A/S
- KFA Group A/S
- Polaris IV Invest Fonden
- Pharma Nord ApS
- Pharma Nord Export ApS
- Pharma Nord UK LtD
- CSTM Holding ApS

Direktør i:

- Patrika ApS
- Patrika Holding ApS
- Danchrikas Finale ApS
- Havemann Holding 2017 Advokatanpartsselskab
- Fastlink ApS
- Havemann Advokatanpartsselskab

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Ledelsesberetning

DBF Holdings ledelse (fortsat)

Skov

Bestyrelsesmedlem i:
- Fonden Conrad Nellemann og hustrus mindelegat
- Det Kongelige Kjøbenhavnske Skydeselskab og Danske Broderskab
- Skivefonden, den almennyttige støttefond af 02.02.2002
- Kong Christian IX´s og dronning Louises jubilæumslegat

Direktør i:
- MNS CONSULT ApS
- Forsikringsagenturet af 10.11.17 ApS

Claus Erik Pedersen

Bestyrelsesmedlem i:
- Bøgelund CFU ApS
- CEJ Ejendomsadministration A/S
- Investeringsforeningen SparDanmark Invest
- Leasing Fyn Bank A/S
- Leasing Fyn Faaborg A/S
- Leasing Fyn Middelfart A/S
- Leasing Fyn Svendborg A/S
- CEJ AARHUS A/S
- PRIPS2022 Partnerselskab
- Kreditbanken A/S

Direktør i:
- PRIPS2022 Komplementar ApS
- PRIPS2022 Partnerselskab

Jens Plesner Hamann

Direktør i:
- Odin ApS

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Resultat- og totalindkomstopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderselskab 2022	Moderselskab 2021
Bruttopræmier		379.999.698	501.268.936	0	0
Afgivne forsikringspræmier		-5.679.409	-4.539.400	0	0
Ændring i præmiehensættelser		15.983.097	-71.082.413	0	0
Ændring i fortjenstmargen og risikomargen		26.867.608	-24.460.051	0	0
Ændring i genforsikringsandel af præmiehensættelser		-1	-2	0	0
Præmieindtægter for egen regning i alt		**417.170.994**	**401.187.070**	0	0
Udbetalte erstatninger		-203.811.302	-151.991.482	0	0
Modtaget genforsikringsdækning		18.042	15.852	0	0
Ændring i erstatningshensættelser		-75.753.860	-17.578.264	0	0
Ændring i risikomargen		-7.559.974	-1.246.734	0	0
Ændring i genforsikringsandel af erstatningshensættelser		198.563	5.963	0	0
Erstatningsudgifter for egen regning i alt		**-286.908.532**	**-170.794.665**	0	0
Erhvervelsesomkostninger	4	-62.323.422	-83.226.347	0	0
Administrationsomkostninger	5	-15.445.106	-13.841.345	7.366	-26.112
Provisioner og gevinstandele fra genforsikringsselskaber		1.184.251	701.100	0	0
Forsikringsmæssige driftsomkostninger for egen regning		**-76.584.277**	**-96.366.591**	**7.366**	**-26.112**
Forsikringsteknisk resultat		**53.678.185**	**134.025.814**	**7.366**	**-26.112**
Indtægter fra tilknyttede virksomheder før skat		0	0	36.409.941	78.258.500
Renteindtægter og udbytter mv.		6.376.322	3.412.284	0	0
Kursreguleringer	6	-1.082.496	-2.743.346	0	0
Renteudgifter		-641.152	-284.811	-1.041	-1.026
Administrationsomkostninger i forbindelse med investeringsvirksomhed		-352.183	-335.565	0	-1.109
Investeringsafkast, i alt		**4.300.492**	**48.562**	**36.408.900**	**78.256.365**
Andre indtægter, i alt		**10.579.563**	**731.680**	**0**	**0**
Andre omkostninger, i alt		**-5.819.956**	**0**	**0**	**0**

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Resultat- og totalindkomstopgørelse 1. januar - 31. december

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022	2021	2022	2021
Resultat før skat		**62.738.283**	**134.806.056**	**36.416.266**	**78.230.253**
Skat	7	-13.684.338	-29.616.931	-7.943.042	-17.187.207
Årets resultat		**49.053.945**	**105.189.124**	**28.473.224**	**61.043.046**
Minoritetsinteresser		-20.580.721	-44.146.078	0	0
Årets resultat		**28.473.224**	**61.043.046**	**28.473.224**	**61.043.046**
Anden totalindkomst:					
Ændring i domicilejendommens omvurderede værdi via egenkapitalen		0	0	0	0
Skatteværdien heraf		0	0	0	0
Anden totalindkomst, i alt		**0**	**0**	**0**	**0**
Totalindkomst		**28.473.224**	**61.043.046**	**28.473.224**	**61.043.046**

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Balance 31. december

Aktiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022	2021	2022	2021
Software-licenser og it-installationer	8	4.235.888	4.319.832	0	0
Immaterielle aktiver i alt		**4.235.888**	**4.319.832**	**0**	**0**
Driftsmidler	9	7.934.883	6.145.753	0	0
Domicilejendomme	10	64.614.502	64.877.374	0	0
Materielle aktiver i alt		**72.549.385**	**71.023.127**	**0**	**0**
Kapitalandele i dattervirksomhed	11	0	0	177.368.496	169.214.380
Finansielle anlægsaktiver		**0**	**0**	**177.368.496**	**169.214.380**
Obligationer	12	695.133.347	380.764.149	0	0
Aktier	12	100.074.775	28.513.335	0	0
Indlån i kreditinstitutter		57.174.287	394.610.011	137.082	145.100
Andre finansielle investeringsaktiver i alt		**852.382.409**	**803.887.495**	**137.082**	**145.100**
Investeringsaktiver i alt		**852.382.409**	**803.887.495**	**177.505.578**	**169.359.480**
Genforsikringsandele af præmiehensættelser		3	4	0	0
Genforsikringsandele af erstatningshensættelser		300.097	101.534	0	0
Genforsikringsandele af hensættelser til forsikringskontrakter i alt		**300.099**	**101.538**	**0**	**0**
Tilgodehavender hos forsikringstagere		2.602.120	12.772.963	0	0
Tilgodehavender ifm direkte forsikringskontrakter i alt		**2.602.120**	**12.772.963**	**0**	**0**
Tilgodehavender hos forsikringsvirksomheder		**2.374.037**	**2.230.614**	**0**	**0**

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Balance 31. december

Aktiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2022	2021	2022	2021
Andre tilgodehavender	13	**2.110.663**	**583.773**	**0**	**11.323**
Tilgodehavender i alt		**7.386.920**	**15.688.888**	**0**	**11.323**
Udskudte skatteaktiver	14	0	0	0	0
Aktuelle skatteaktiver		0	6.213	0	6.213
Andre aktiver i alt		**0**	**6.213**	**0**	**6.213**
Tilgodehavende renter		2.210.737	1.488.516	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter		11.839.453	38.276.734	0	0
Periodeafgrænsningsposter i alt		**14.050.190**	**39.765.250**	**0**	**0**
Aktiver i alt		**950.604.792**	**934.690.806**	**177.505.578**	**169.377.017**

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern 2022	Koncern 2021	Moderselskab 2022	Moderselskab 2021
Selskabskapital		16.000.000	16.000.000	16.000.000	16.000.000
Foreslået udbytte		14.510.124	20.314.174	14.510.124	20.314.174
Andre henlæggelser		0	0	140.308.375	126.350.379
Overført resultat		146.984.062	133.020.964	6.675.688	6.670.585
Egenkapital i alt		**177.494.186**	**169.335.138**	**177.494.186**	**169.335.138**
Minoritetsandel		**128.225.881**	**122.330.985**	**0**	**0**
Præmiehensættelser		315.444.222	374.012.022	0	0
Fortjenstmargen på skadesforsikringskontrakter		78.861.056	93.503.006	0	0
Erstatningshensættelser		184.672.764	108.245.979	0	0
Risikomargen på skadesforsikringskontrakter		36.805.795	35.883.825	0	0
Hensættelser til forsikrings- og investeringskontrakter i alt		**615.783.837**	**611.644.833**	**0**	**0**
Hensættelse til udskudt skat	14	**1.179.371**	**951.019**	**0**	**0**
Gæld i forbindelse med direkte forsikring		1.041.600	4.641.150	0	0
Aktuelle skatteforpligtelser		7.350.721	2.198.024	1.391	0
Gæld i forbindelse med genforsikring		0	3.771.754	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	0
Anden gæld		19.529.195	19.817.903	10.000	41.879
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15	**27.921.517**	**30.386.951**	**11.391**	**41.879**
Gældsforpligtelser i alt		**27.921.517**	**30.386.951**	**11.391**	**41.879**
Passiver i alt		**950.604.792**	**934.690.806**	**177.505.578**	**169.377.017**
Anvendt regnskabspraksis	1				
Hoved- og nøgletal	2				
Risikooplysninger	3				
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	16				
Kapitalgrundlag, koncern	17				
Transaktioner med nærtstående parter og ejerforhold	18				
Finansielle instrumenter til dagsværdi	19				

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital (koncern)	Selskabs-kapital	Opskriv-ningshen-læggelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2020	**16.000.000**	**0**	**114.347.481**	**8.500.000**	**138.847.481**
Årets resultat	0	0	40.728.872	20.314.174	61.043.046
Ekstraordinært udbytte	0	0	-22.055.389	0	-22.055.389
Udbetalt udbytte	0	0	0	-8.500.000	-8.500.000
Egenkapital 31. december 2021	**16.000.000**	**0**	**133.020.964**	**20.314.174**	**169.335.138**
Egenkapital 31. december 2021	**16.000.000**	**0**	**133.020.964**	**20.314.174**	**169.335.138**
Årets resultat	0	0	13.963.099	14.510.124	28.473.224
Udbetalt udbytte	0	0	0	-20.314.174	-20.314.174
Egenkapital 31. december 2022	**16.000.000**	**0**	**146.984.063**	**14.510.124**	**177.494.186**

Egenkapital (moder)	Selskabs-kapital	Opskriv-ningshen-læggelse	Andre hen-læggelser	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2020	**16.000.000**	**0**	**107.654.765**	**8.500.000**	**6.692.716**	**138.847.481**
Nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	18.695.614	0	-18.695.614	0
Årets resultat	0	0	0	20.314.174	40.728.872	61.043.046
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-22.055.389	-22.055.389
Udbetalt udbytte	0	0		-8.500.000	0	-8.500.000
Årets totalindkomst	0	0	18.695.614	11.814.174	-22.131	30.487.657
Egenkapital 31. december 2021	**16.000.000**	**0**	**126.350.379**	**20.314.174**	**6.670.585**	**169.335.138**
Egenkapital 31. december 2021	**16.000.000**	**0**	**126.350.379**	**20.314.174**	**6.670.585**	**169.335.138**
Nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	13.957.996	0	-13.957.996	0
Årets resultat	0	0	0	14.510.124	13.963.099	28.473.224
Udbetalt udbytte	0	0	0	-20.314.174	0	-20.314.174
Årets totalindkomst	0	0	13.957.996	-5.804.050	5.103	8.159.050
Egenkapital 31. december 2022	**16.000.000**	**0**	**140.308.375**	**14.510.124**	**6.675.688**	**177.494.186**

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

1 Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med lov om finansiel virksomhed og Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber (regnskabsbekendtgørelsen). Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste års årsregnskab.

Koncernen har i henhold til Finanstilsynets regler anvendt den justerede rentekurve ved diskontering af hensættelser.

Årsrapporten opgøres i DKK.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Aktiver og forpligtelser måles ved første indregning til kostpris. Finansielle instrumenter indregnes ved første måling til dagsværdi. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Omkostninger, som er afholdt for at opnå periodens/årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser, indregnes i resultatopgørelsen.

Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi i resultatopgørelsen.

Konsolideringspraksis

Årsrapporten omfatter moderselskabet, DBF Holding A/S samt det 58,04% ejede datterselskab, Dansk Boligforsikring A/S.

I overensstemmelse med konsolideringsprincipper i koncernen indtægtsføres datterselskabets resultater før skat i moderselskabets resultatopgørelse som indtægter fra tilknyttede virksomheder i overensstemmelse med indre værdis metode. Datterselskabets selskabsskat resultatføres i moderselskabets resultatopgørelse som skat af årets resultat.

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af de enkelte virksomheders regnskaber ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter og med efterfølgende eliminering af interne indtægts- og udgiftsposter samt interne mellemværender.

Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Regnskabsudarbejdelsen omfatter regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har en væsentlig indflydelse på resultat og egenkapital. De væsentligste skøn vedrører opgørelsen af de forsikringsmæssige hensættelser.

Koncernens forsikringskontrakter dækker en 5- eller 10-årig periode, hvor hele præmien modtages ved kontraktens indgåelse. Præmiehensættelser opgøres til det beløb, der efter bedste skøn skal afholdes til forsikringsbegivenheder efter balancedagen på de indgåede forsikringskontrakter, inklusive direkte og indirekte omkostninger i tilknytning hertil og indtægtsføres efterfølgende over dækningsperioden i overensstemmelse med det udøvede skøn. Det udøvede skøn foretages med udgangspunkt i analyser af historiske skadesdata, herunder erfaringer vedrørende tidsmæssig placering og størrelse af erstatningsudgifter i kontrakternes dækningsperiode. Som følge af skønnenes natur kan de anvendte forudsætninger vise sig at være ufuldstændige, ligesom uventede fremtidige begivenheder eller omstændigheder kan opstå, eksempelvis ved ændringer i lovgivning eller afgørelser ved domstolene. Herunder vil andre kunne komme frem til andre skøn.

Erstatningshensættelser vedrører anmeldte, men endnu ikke betalte skader pr. balancedagen og opgøres på baggrund af en individuel vurdering. Koncernen har på balancedagen ikke kendskab til alle nødvendige oplysninger på de anmeldte skader, hvorfor der vil forekomme afløbsgevinster- eller tab i forhold hertil. Der er i erstatningshensættelserne indeholdt et ledelsesmæssigt skøn baseret på historiske erfaringer med henblik på at tage højde for dette. Der knytter sig usikkerhed til, om dette skøn svarer til den faktiske efterfølgende udvikling.

Der er således væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af de forsikringsmæssige hensættelser. Det er ledelsens opfattelse, at de udøvede skøn er forsvarlige og realistiske.

Resultatopgørelsen

Præmieindtægter for egen regning

Præmieindtægter periodiseres over forsikringens dækningsperiode. Præmieindtægter for egen regning omfatter årets forfaldne bruttopræmier, reguleret for afgivne genforsikringspræmier og forskydningen i præmiehensættelserne, fortjenstmargen og den del af risikomargen, der vedrører præmiehensættelserne.

Den del af forøgelsen eller reduktionen i præmiehensættelserne, der kan henføres til diskontering, modregnes eller tillægges ændringer i præmiehensættelser.

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Erstatningsudgifter for egen regning

Erstatningsudgifter for egen regning fremkommer som årets udbetalte erstatningsbeløb med fradrag af genforsikringsandel. Endvidere indgår såvel direkte som indirekte omkostninger forbundet med behandlingen af indtrufne skader samt regulering for forskydning i erstatningshensættelser, samt forskydning i den del af risikomargen, som vedrører erstatningshensættelserne.

Forsikringsmæssige driftsomkostninger for egen regning

De forsikringsmæssige driftsomkostninger for egen regning omfatter erhvervelsesomkostninger og administrationsomkostninger med fradrag af indtjente genforsikringsprovisioner.

Investeringsafkast

Renter og udbytter m.v. omfatter årets renter og udbytter af værdipapirer og indlån samt gevinst ved udtrækning.

Kursreguleringer omfatter gevinst og tab ved salg af investeringsaktiver samt værdiregulering af investeringsaktiver til dagsværdi.

Andre indtægter og omkostninger

Andre indtægter og omkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter i forhold til selskabets primære aktiviteter, herunder provisioner og gebyrer.

Skat

Selskabsskat i resultatopgørelsen indeholder årets beregnede selskabsskat samt regulering af udskudt skat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle aktiver

Immaterielle aktiver består af afholdte eksterne og interne omkostninger til software-licenser, udvikling/tilpasning af programmer og it-installationer. Immaterielle aktiver måles til kostpris og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet for de enkelte installationer lineært over 3-5 år.

Driftsmidler

Driftsmidler bestående af andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger fordelt lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år.

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Gevinst og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under "Administrationomkostninger."

Domicilejendomme

Domicilejendommene måles til omvurderet værdi, som er dagsværdien på omvurderingstidspunktet med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ejendommene vurderes en gang årligt.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af forventede fremtidige cash flow, der tilbagediskonteres ved anvendelse af DCF-metoden. Disse cash flow kan være behæftet med væsentlig usikkerhed og kan, ligesom den diskonteringsrente / afkastprocent, der anvendes, have stor betydning for den dagsværdi, der fastsættes.

Domicilejendommene afskrives over den forventede brugstid på 50 år. Afskrivningsgrundlaget er forskellen mellem den omvurderede værdi og den forventede restværdi ved brugstidens ophør.

Opskrivninger indregnes i anden totalindkomst og bindes på opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen, med mindre opskrivningen modsvarer en tidligere nedskrivning, der er indregnet i resultatopgørelsen.

Nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen, med mindre nedskrivningen modsvarer en tidligere opskrivning over anden totalindkomst.

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre finansielle investeringsaktiver

Koncernens finansielle investeringsaktiver består i al væsentlighed af børsnoterede obligationer og aktier. Børsnoterede værdipapirer måles til lukkekursen på statusdagen. Der anvendes handelsdagen til registrering af selskabets finansielle investeringsaktiver.

Unoterede investeringer måles til skønnet dagsværdi på balancedagen. Til brug for målingen bruges rapportering fra forvaltere samt kendskab til markedsudviklingen.

Genforsikringsandele af hensættelser til forsikringskontrakter

Genforsikringsandel af præmiehensættelser indeholder koncernens rettigheder under genforsikringskontrakter opgjort som nettopræmien med fradrag af den del af nettopræmien, der vedrører tiden før balancedagen. Nettopræmien er den præmie, som selskabet har betalt for genforsikringskontrakter.

Genforsikringsandel af erstatningshensættelser indeholder koncernens rettigheder under genforsikringskontrakter for så vidt angår forsikringsbegivenheder, der er indtruffet. Rettighederne opgøres ud fra vilkårene i genforsikringskontrakterne på basis af samme skøn, som har dannet grundlag for opgørelsen af bruttoerstatningshensættelserne.

Genforsikringsaktiver vurderes for eventuel værdiforringelse og nedskrives til nutidsværdien af opgjorte rettigheder, som beskrevet ovenfor.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Aktuel skat

Aktuel skat opgøres til den forventede skattebetaling.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger og forudfakturerede præmier.

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Præmiehensættelser

Præmiehensættelserne er opgjort til det beløb, der efter bedste skøn, vil skulle anvendes til betaling af forsikringsbegivenheder som forventes at finde sted efter balancedagen på de indgåede forsikringskontrakter inklusive direkte og indirekte omkostninger i forbindelse med administration og skadebehandling heraf. Præmiehensættelser måles til diskonteret værdi. Diskonteringen foretages med udgangspunkt i en rentestruktur fastsat af Finanstilsynet.

Fortjenstmargen

Fortjenstmargen er opgjort til nutidsværdien af den endnu ikke indtjente fortjeneste i den resterende risikoperiode for indgåede forsikringer.

Erstatningshensættelser

Erstatningshensættelser er opgjort på baggrund af en individuel vurdering af de pr. statusdagen anmeldte skader, inklusive et erfaringsmæssigt skøn over skader, hvor der endnu ikke er foretaget en individuel vurdering. Erstatningshensættelserne indeholder de direkte og indirekte omkostninger, der er forbundet med afvikling af erstatningshensættelserne.

I erstatningshensættelser er fratrukket tilgodehavende regreskrav opgjort efter en forsigtig individuel vurdering.

Risikomargen

Risikomargen er det beløb, som forventes at skulle afholdes til en anden forsikringsvirksomhed for at overtage risikoen for at omkostningerne ved at afvikle koncernens forsikringsaftaler afviger fra de af selskabet opgjorte forsikringsmæssige hensættelser.

Risikomargen beregnes ud fra en med 6 % tilbagediskonteret værdi af det forventede tidsmæssige fordeling af solvenskapitalkravet.

Udskudt skat

Udskudt skat omfatter den forventede skat af forskelle mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af aktiver.

Selskabsskat

Selskabsskat opgøres som den forventede skyldige selskabsskat ved udgangen af perioden.

Gæld

Gæld måles til dagsværdi, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi.

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

2 Hoved- og nøgletal (Koncernen)

DKK 1.000	2022	2021	2020	2019	2018
1. Bruttopræmieindtægter	422.850	405.726	293.403	207.147	177.326
2. Bruttoerstatningsudgifter	-287.125	-170.816	-150.717	-101.896	-83.596
3. Forsikringsmæssige driftsomkostninger, i alt	-77.769	-97.068	-67,129	-55.210	-47.940
4. Resultat af afgiven forretning	-4.279	-3.816	-6.405	-6.747	0
5. Forsikringsteknisk resultat	53.678	134.026	69.152	43.294	45.788
6. Investeringsafkast efter forsikringsteknisk rente	4.300	49	-2.046	-1.853	-257
7. Årets resultat	49.054	105.189	52.224	32.142	35.472
8. Afløbsresultat f.e.r	-20.062	6.963	-2.035	4.183	3.464
9. Forsikringsmæssige hensættelser	615.784	611.645	495.175	365.073	260.317
10. Forsikringsaktiver, i alt	5.276	15.105	17.386	11.046	10.144
11. Egenkapital, i alt	177.494	169.335	138.847	108.553	89.941
12. Aktiver, i alt	950.605	934.691	761.192	572.931	430.795
Nøgletal					
1. Bruttoerstatningsprocent	67,9%	42,1%	51,4%	49,2%	47,1%
2. Bruttoomkostningsprocent	17,3%	23,8%	23,2%	26,9%	26,1%
3. Combined ratio	86,2%	66,8%	76,8%	79,3%	73,2%
4. Operating ratio	86,2%	66,8%	76,8%	79,3%	73,2%
5. Relativt afløbsresultat	-18,5%	7,7%	-3,2%	9,6%	7,4%
6. Egenkapitalforrentning i procent	16,4%	39,6%	24,5%	18,8%	29,7%

Nøgletal – definitioner

1.	Bruttoerstatningsprocent =	Bruttoerstatninger * 100/Bruttopræmieindtægter*)
2.	Bruttoomkostningsprocent =	(Forsikringsmæssige driftsomkostninger**)–Provisioner)*100/Bruttopræmieindtægter
3.	Combined ratio =	Bruttoerstatningsprocent + Bruttoomkostningsprocent + (Resultat af genforsikring *100/Bruttopræmieindtægter*))
4.	Operating ratio =	Combined ratio, hvor forsikringsteknisk rente er tillagt bruttopræmieindtægter i nævneren
5.	Relativt afløbsresultat =	Afløbsresultat f.e.r. * 100 / Erstatningshensættelse netto primo
6.	Egenkapitalforrentning i procent =	Periodens resultat / ((egenkapital primo + Egenkapital ultimo)/2)

*) Inklusive ændring i fortjenstmargen og risikomargen indeholdt i præmieindtægter
**) Justeret for afskrivninger og driftsomkostninger samt beregnet husleje vedrørende domicilejendomme

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

3 Risikooplysninger

Finansielle risici

Koncernens finansielle risici omfatter primært renterisiko, kreditrisiko, modpartsrisiko og kursrisiko på aktieinvesteringer. Herudover kan der være illikviditet i unoterede investeringer. Koncernens bestyrelse har udarbejdet en investeringspolitik som definerer de investeringer, koncernen kan foretage. Dette indeholder bl.a. definition af de typer af aktiver, koncernen må investere i, fordelingen mellem de enkelte aktivtyper, maksimal varighed på rentebærende papirer og kreditrating på modparter. Herudover har koncernen påtaget sig ejendomsrisiko vedrørende investering i koncernens domicilejendom. Koncernens investeringspolitik betragtes som forsigtig med hovedvægten lagt på investering i obligationer med høj rating og kort løbetid.

Forsikringsrisici

Koncernens forsikringsrisici består primært af risiko i forbindelse med accept af forsikringer og fastsættelse af tarif samt i at opgøre de forsikringsmæssige hensættelser.

Koncernens bestyrelse har vedtaget de overordnede politikker for indtegning af ejerskifteforsikringer. På baggrund heraf er udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for udarbejdelse af tilbud samt accept og tegning af ejerskifteforsikringer. I forretningsgangsbeskrivelsen er bl.a. indeholdt præcise regler om hvilket materiale der skal foreligge for afgivelse af tilbud samt kriterier der medfører indtegning af ejendomme med skærpet opmærksomhed og kriterier der medfører, at koncernen ikke indtegner ejendomme. Indtegningsreglerne er kendte af de medarbejdere der indtegner forsikringer og som medvirker i policeafdelingen. Præmieniveauet på ejerskifteforsikringer fastsættes på baggrund af statistiske analyser og lønsomhedsovervågning således, at forsikringspræmien er tilstrækkelig til at dække de forventede erstatninger inklusiv et risikotillæg.

Præmiehensættelser baseres på løbende analyser af historiske skadesdata, herunder erfaringer vedrørende tidsmæssig placering og størrelse af erstatningsudgifter i kontrakternes dækningsperiode.

Erstatningshensættelser opgøres på baggrund af en individuel vurdering af kendte skader med tillæg af et erfaringsmæssigt skøn i forhold til den faktiske efterfølgende udvikling. Dette skøn baseres på et statistisk grundlag fra historiske skader, som løbende opdateres.

Koncernen har med henblik på at mitigere risici endvidere med virkning fra 2017 indgået genforsikringsbeskyttelse mod katastroferisici.

Operationelle risici

Operationelle risici vedrører risici for tab som følge af utilstrækkelige eller fejlagtige procedurer, herunder menneskelige fejl eller fejl i systemer. Operationelle risici begrænses ved implementering af forretningsgange på alle væsentlige områder samt løbende ledelsesmæssig overvågning, herunder registrering af operationelle hændelser.

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

		Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
4	**Erhvervelsesomkostninger**				
	Provisioner	19.275.820	47.461.050	0	0
	Fordelte interne erhvervelsesomkostninger	28.434.324	21.284.994	0	0
	Gage- og lønandel	14.613.279	14.480.303	0	0
	Erhvervelsesomkostninger	**62.323.422**	**83.226.347**	**0**	**0**
5	**Administrationsomkostninger**				
	Administrationsomkostninger i alt	150.288.711	121.048.885	-7.366	26.112
	Intern omkostningsfordeling til skade og erhvervelse	-134.843.605	-107.207.540	0	0
	Administrationsomkostninger efter allokering	**15.445.106**	**13.841.345**	**-7.366**	**26.112**
	I administrationsomkostninger i alt indgår personaleudgifter således:				
	Gager og lønninger	71.442.396	62.793.708	0	0
	Pensioner	6.665.665	5.625.561	0	0
	Lønsumsafgift	11.636.841	10.045.790	0	0
	Andre omkostninger til social sikring	957.310	628.367	0	0
		90.702.212	79.093.426	0	0
	Gager til direktion og bestyrelse udgør:				
	Direktion og bestyrelse	5.678.328	5.722.134	0	0
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	124	101	0	0

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

		Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
5	**Administrationsomkostninger**				
	I administrationsomkostningerne indgår honorar til selskabets og koncernens generalforsamlingsvalgte revisor således (beløb er inkl. moms):				
	PricewaterhouseCoopers				
	Lovpligtig revision	632.500	725.438	12.500	11.250
	Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	7.500	66.750	0	0
	Skatterådgivning	173.750	11.000	0	0
	Andre ydelser	120.625	89.075	0	0
		934.375	**892.263**	**12.500**	**11.250**

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har ud over lovpligtig revision af koncern- og årsregnskabet samt afgivelse af lovpligtig erklæring med sikkerhed til Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber ydet rådgivning og assistance vedrørende moms- og lønsumsafgiftsmæssige forhold samt vedrørende koncernstruktur og skattemæssige forhold herved.

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

		Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
6	**Kursreguleringer**				
	Urealiseret tab på obligationer og aktier	-22.625.661	-1.454.313	0	0
	Realiserede kurstab ved salg af obligationer	-1.250.689	-1.744.171	0	0
	Urealiseret gevinst/(tab) ved diskontering	22.793.854	455.138	0	0
	Kursreguleringer i alt	**-1.082.496**	**-2.743.346**	**0**	**0**
7	**Skat**				
	Aktuel skat (datterselskab)	13.337.417	28.600.024	7.741.103	16.599.596
	Ændring af udskudt skat (datterselskab)	228.352	979.278	132.537	568.378
	Aktuel skat i selskabet	1.391	-6.214	1.391	-6.214
	Udskudt skat af opskrivning	0	0	0	0
	Regulering vedr. tidligere år	71.295	43.843	68.011	25.447
	Reg. skat opført under totalindkomst	0	0	0	0
		13.638.455	**29.616.931**	**7.943.042**	**17.187.207**
	Specifikation skatteprocent:				
	Selskabsskat	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
	Permanente afvigelser	-0,2%	0,0%	0,2%	0,0%
	Faktisk skatteprocent	**21,8%**	**22,0%**	**21,8%**	**22,0%**

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

		Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
8	**Softwarelicenser- og it-installationer**				
	Anskaffelsessum primo	6.223.358	1.630.090	0	0
	Afgang	-975.533	0	0	0
	Tilgang	1.051.498	4.593.268	0	0
	Anskaffelsessum ultimo	6.299.323	6.223.358	0	0
	Afskrivninger primo	1.903.526	1.497.931	0	0
	Afgang	-975.533	0	0	0
	Tilgang	1.135.442	405.595	0	0
	Afskrivninger ultimo	2.063.435	1.903.526	0	0
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**4.235.888**	**4.319.832**	**0**	**0**
9	**Driftsmidler**				
	Anskaffelsessum primo	12.199.727	8.516.725	0	0
	Afgang	-272.373	-576.738	0	0
	Tilgang	4.309.240	4.259.740	0	0
	Anskaffelsessum ultimo	16.236.594	12.199.727	0	0
	Afskrivninger primo	6.053.974	4.623.714	0	0
	Afgang	-272.373	-452.787	0	0
	Tilgang	2.520.111	1.883.047	0	0
	Afskrivninger ultimo	8.301.712	6.053.974	0	0
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**7.934.883**	**6.145.753**	**0**	**0**

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

		Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
10	**Domicilejendomme**				
	Omvurderet værdi primo	65.522.819	32.423.669	0	0
	Afgang	0	0	0	0
	Tilgang	0	33.099.150	0	0
	Årets værdiregulering til dagsværdi	0	0	0	0
	Anskaffelsessum ultimo	65.522.819	65.522.819	0	0
	Afskrivninger primo	645.445	360.285	0	0
	Afgang	0	0	0	0
	Tilgang	262.872	285.160	0	0
	Afskrivninger ultimo	908.317	645.445	0	0
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**64.614.502**	**64.877.374**	**0**	**0**

Det vægtede gennemsnit af de afkastprocenter, der er lagt til grund for ejendommenes dagsværdi, udgør 5 %.

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

		Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
11	**Kapitalandele i dattervirksomhed**				
	Kostpris 1. januar	0	0	22.550.000	22.550.000
	Årets tilgang	0	0	0	0
	Kostpris 31. december	0	0	22.550.000	22.550.000
	Op- og nedskrivninger 1. januar			146.664.380	116.360.765
	Op-/nedskrivning af domicilejendom			0	0
	Årets resultat	0	0	28.468.291	61.065.078
	Udloddet udbytte	0	0	-20.314.175	-30.761.464
	Op- og nedskrivning 31. december	0	0	154.818.496	146.664.380
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**0**	**0**	**177.368.496**	**169.214.380**

Kapitalandele i dattervirksomhed specificeres således:

						DBF Holding A/S' andel		
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Selskabs-kapital	Egen-kapital	Årets re-sultat	Egen-kapital	Resultat før skat	Årets re-sultat
Dansk Boligforsikring A/S	Holbæk	58,04 %	27.522.626	305.594.377	49.049.012	177.368.496	36.409.941	28.468.291
				305.594.377	49.049.012	177.368.496	36.409.941	28.468.291

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

		Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
12	**Andre finansielle investeringsaktiver**				
	Obligationer:				
	Samlet anskaffelsessum	716.782.152	383.124.361	0	0
	Kursværdi på statusdagen (værdi i årsrapport)	695.133.348	380.764.149	0	0
	Aktier:				
	Samlet anskaffelsessum	100.168.235	27.653.415	0	0
	Kursværdi på statusdagen (værdi i årsrapport)	100.074.775	28.513.335	0	0
	Anskaffelsessummer i alt	**816.950.387**	**410.777.776**	**0**	**0**
	Regnskabsmæssig værdi i alt	**795.208.122**	**409.277.484**	**0**	**0**
13	**Andre tilgodehavender**				
	Andre tilgodehavender	2.110.663	583.773	0	11.323
	Andre tilgodehavender i alt	**2.110.663**	**583.773**	**0**	**11.323**
14	**Udskudt skat (aktiv = +)**				
	Driftsmidler	-78.040	-656	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver	-1.101.331	-950.363	0	0
	Opskrivning domicilejendom	0	0	0	0
	Skattemæssige underskud	0	0	0	0
	Regnskabsmæssig værdi	**-1.179.371**	**-951.019**	**0**	**0**

Udskudt skat er beregnet og indregnet med den skattesats, som forpligtelsen forventes realiseret til.

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

15 Gæld i alt

Der er ikke gæld der forfalder senere end 5 år fra statusdagen.

15 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Koncernen og moderselskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2022, udover det nedenfor omtalte.

Dansk Boligforsikring A/S er part i principielle retssager om dækningsomfanget af ejerskifteforsikring.

Udfaldet af de principielle retssager om dækningsomfanget vil få betydning for, om der vil blive rejst krav om dækning fra andre forsikringsselskaber. Dansk Boligforsikring A/S har i marts 2023 tabt den første sag ved Landsretten. Ledelsen i Dansk Boligforsikring A/S er ikke enig i dommen og har anket dommen til Højesteret. Retssagerne kan ikke forventes endeligt afgjort i 2023.

Ledelsen forventer fortsat ikke tab i denne forbindelse, men har af forsigtighedsgrunde under erstatningshensættelser hensat det beløb, som efter ledelsens bedste skøn skal dækkes, hvis sagerne bliver tabt.

Koncernen har påtaget sig en huslejeforpligtelse på DKK 74.800.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

	2022	2021
17 Kapitalgrundlag		
Egenkapital i alt	305.720.067	291.666.123
Fortjenstmargen	78.861.056	93.503.006
Immaterielle anlægsaktiver	-4.235.888	-4.319.832
Foreslået udbytte	-1.176.991	-1.488.205
Forudbetalte omkostninger	-19.096.526	-19.292.893
Udskudt skat af reguleringer	-25.000.000	-35.000.000
Kapitalgrundlag	**335.071.718**	**325.068.200**

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

18 Transaktioner med nærtstående parter og ejerforhold

Transaktioner

Selskabets direktion og bestyrelsesformand er aktionærer i selskabet.

Dansk Boligforsikring A/S har indgået aftaler om rådgivning med Nordica Management A/S, Havemann Advokataktieselskab og MNS Consult ApS, hvori selskabets bestyrelsesmedlemmer bestrider ledelseshverv. Aftalerne afregnes på markedsbaserede vilkår.

Selskabet indgår i sambeskatning med Dansk Boligforsikring A/S.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er ved regnskabsårets afslutning noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Nordica Invest XIII ApS, Strandvejen 184, 2920 Charlottenlund
Mogens Kjær A/S, Strandvejen 184, 2920 Charlottenlund
Virksomhedspartner ApS, Vejlesøvej 42a, 2840 Holte
Odin ApS, Roskildevej 59, 4300 Holbæk

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

19 Finansielle instrumenter til dagsværdi

Investeringsaktiver og finansielle forpligtelser indregnes til dagsværdi eller omvurderet værdi jf. note 1. Dagsværdien er den pris, der kan opnås ved salg af et aktiv eller skal betales for overdragelse af en forpligtelse i en normal transaktion mellem uafhængige parter på målingstidspunktet. Dagsværdien bestemmes ud fra følgende hierarki:

Niveau 1 - noterede priser
Noterede priser anvendes, hvor der eksisterer et aktivt marked for de enkelte aktiver. Som udgangspunkt anvendes lukkekursen på balancedagen.

Niveau 2 - observerbare input
For noterede papirer hvor lukkekursen ikke afspejler dagsværdien, fastsættes dagsværdien ud fra noterede kurser på lignende aktiver eller forpligtelser eller ud fra andre værdiansættelsesmetoder, som er baseret på observerbare markedsinput, for eksempel input fra banker eller lignende. For afledte finansielle instrumenter anvendes vurderingsteknikker, som er baseret på observerbare markedsdata som rentekurver og valutakurser mv.

Niveau 3 - ikke observerbare input
For en del af investeringerne kan værdiansættelsen ikke alene baseres på observerbare markedsdata. For disse aktiver anvendes værdiansættelsesmodeller, der kan indebære skøn over aktuelle markedsforhold og den fremtidige udvikling heri. I note 1 om anvendt regnskabspraksis er de anvendte værdiansættelsesmetoder nærmere beskrevet.

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Finansielle aktiver			
31. december 2022			
Domicilejendomme			64.614.502
Kapitalandele	50.168.816		49.905.958
Obligationer	695.133.347		
Indlån i kreditinstitutter		57.037.205	
Finansielle aktiver i alt	**745.302.164**	**57.037.205**	**114.520.460**

Finansielle aktiver			
31. december 2021			64.877.374
Domicilejendomme			28.293.225
Kapitalandele	220.110		
Obligationer	380.764.149		
Indlån i kreditinstitutter		394.464.911	
Finansielle aktiver i alt	**380.984.259**	**394.464.911**	**93.170.599**

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Noter til årsrapporten

19 Finansielle instrumenter til dagsværdi (fortsat)

Specifikation af værdiansættelse baseret på Niveau 3

	Værdi 1. januar 2022	Værdiregule-ring	Køb/Salg/Af-vikling	Værdi 31. de-cember 2022
Domicilejendomme	64.877.374	-262.872	0	64.614.502
Kapitalandele	28.293.225	1.512.733	20.100.000	49.905.958
Finansielle aktiver i alt	**93.170.599**	**1.249.861**	**20.100.000**	**114.520.460**

	Værdi 1. januar 2021	Værdiregule-ring	Køb/Salg/Af-vikling	Værdi 31. de-cember 2021
Domicilejendomme	32.063.384	-285.160	33.099.150	64.877.374
Kapitalandele	18.470	774.880	27.499.875	28.293.225
Finansielle aktiver i alt	**32.081.854**	**489.720**	**60.599.025**	**93.170.599**

	2022	2021
Heraf indgår værdireguleringer under:		
Anden total indkomst	0	0
Kursreguleringer	1.512.733	774.880
Administrationsomkostninger	-262.872	-285.160
Finansielle aktiver i alt	**1.249.861**	**489.720**

For nærmere beskrivelse af værdiansættelsesteknikker og inputs henvises til Note 1 Anvendt regnskabspraksis samt Note 10 Domicilejendomme.

Penneo dokumentnøgle: HQBYT-VA3EI-DIAET-HEA3S-MKG-2SFNS-E2HG5-BOAFZ-ESWQU-M

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Mogens Ullerup Kjær
Bestyrelsesformand
Serienummer: 21e3b653-8c02-4800-bd90-a2db5eade5ea
IP: 83.92.xxx.xxx
2023-04-18 14:41:06 UTC

Michael Christiani Havemann
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: cd1901dc-2fcf-44b3-96f2-cb94b615ed09
IP: 93.178.xxx.xxx
2023-04-18 15:20:37 UTC

Mogens Nellemann Skov
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 85ad7ac8-1f75-4d84-ae04-ccd53cc10a47
IP: 188.177.xxx.xxx
2023-04-18 15:57:09 UTC

Lau Gerløv Nielsen
Næstformand
Serienummer: 4b3bd3be-8d16-42f5-97c9-d83617592ebe
IP: 188.183.xxx.xxx
2023-04-18 17:47:37 UTC

Claus Erik Pedersen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 38c50016-3f5a-44de-bdda-5a9c397bcb12
IP: 93.166.xxx.xxx
2023-04-20 06:53:36 UTC

Jens Plesner Hamann
Direktør
Serienummer: f9116813-77de-4708-a59b-43ca87ced1f7
IP: 80.62.xxx.xxx
2023-04-20 08:51:31 UTC

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
På vegne af: PwC
Serienummer: CVR:33771231-RID:21245446
IP: 83.136.xxx.xxx
2023-04-20 08:54:40 UTC
NEM ID

Lars Vagner Hansen
Statsautoriseret revisor
På vegne af: PwC
Serienummer: CVR:33771231-RID:32581775
IP: 208.127.xxx.xxx
2023-04-20 09:09:36 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: [illegible]

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Michael Christiani Havemann
Dirigent
Serienummer: cd1901dc-2fcf-44b3-96f2-cb94b615ed09
IP: 176.21.xxx.xxx
2023-04-30 08:41:29 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: HH6TM-1I0AH-P7SK6-3HX58-H5WY2-1QIE3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**