

Dansk Boligforsikring A/S

CVR-nr. 26 71 77 95

Årsrapport for 2010

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/4 2011

Dirigent

Jan Katkjær

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2010 for Dansk Boligforsikring A/S.

Årsregnskabet og ledelsesberetningen aflægges i overensstemmelse med lov om finansiel Virksomhed.


Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


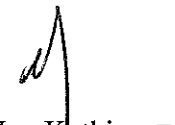
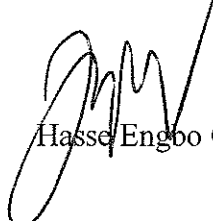

Holbæk, den 13. april 2011

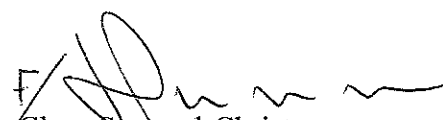
Direktion




Jens Plesner Hamann
Administrerende direktør

Bestyrelse

 <p>Mogens Ullerup Kjær Formand</p>	 <p>Jan Katkjær Næstformand</p>
 <p>Hasse Engbo Christensen</p>	 <p>Anders Kresten Kjeld</p>



Claus Søgaard-Christensen



Camilla Grundtmann

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Dansk Boligforsikring A/S

Vi har revideret årsregnskabet og ledelsesberetningen for Dansk Boligforsikring A/S regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet og ledelsesberetningen aflægges efter lov om finansiel virksomhed.

Ledelsens ansvar

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om finansiel virksomhed. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ansvar omfatter endvidere valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Ledelsen har endvidere ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med lov om finansiel virksomhed.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflægelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, og de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med lov om finansiel virksomhed, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med lov om finansiel virksomhed.

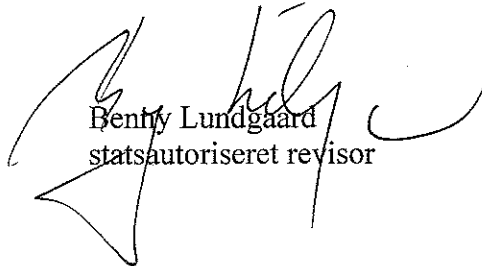
Holbæk, den 13. april 2011

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Jesper Otto Edelbo
statsautoriseret revisor



Bente Lundgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk
Danmark

Telefon: 5949 8844

Telefax: 5949 8822

Hjemmeside: www.danskboligforsikring.dk

CVR-nr. 26 71 77 95

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Holbæk

Bestyrelse

Mogens Ullerup Kjær, formand

Jan Katkjær, næstformand

Claus Søgaard-Christensen

Hasse Engbo Christensen

Anders Kresten Kjeld

Camilla Grundtmann

Direktion

Jens Plesner Hamann

Revision

PricewaterhouseCoopers

Ahlgade 63

4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Dansk Boligforsikring A/S driver skadesforsikringsvirksomhed med speciale indenfor ejerskifteforsikringer i forbindelse med hussalg, i tæt samarbejde med Willis Forsikringservice I/S.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har i 2010 haft en vækst i bruttopræmierne på 41,7 %, mens antallet af handlede ejendomme i Danmark kun er steget med ca. 6 % i forhold til 2009. Ledelsen vurderer på dette grundlag at selskabet har forøget sin markedsandel betydeligt i det forløbne år, hvilket er særdeles tilfredsstillende.

Selskabet har på baggrund af ovenstående opnået et forsikringsteknisk resultat for 2010 på TDKK 3.532 mod et tilsvarende resultat for 2009 på TDKK 1.572. Ledelsen finder ligeledes fremgangen i det forsikringstekniske resultat for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsafkast efter forsikringsteknisk rente udgør for 2010 TDKK -1.436 mod TDKK 116 for 2009. Årsagen til afvigelsen er primært negative kursreguleringer på selskabets obligationsbeholdninger.

Selskabets resultat før skat udgør for 2010 TDKK 2.096 mod TDKK 1.689 for 2009. Årets resultat for 2010 udgør TDKK 1.567 mod TDKK 1.263 for 2009. Ledelsen finder det opnåede resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ankenævnsstatistik er også glædelig, idet selskabet er gået fra i 2009 at være blandt de tre bedste af de fem største forsikringsselskaber, til i 2010 at være blandt de to bedste. Ledelsen finder dette meget tilfredsstillende.

Særlige risici

Selskabets væsentligste risiko er tilstrækkeligheden af de forsikringsmæssige hensættelser. De nødvendige kompetencer til underwriting og skadebehandling vurderes løbende, og det tilsikres, at selskabet til stadighed har en kombination af juridisk- og byggeteknisk kompetence til rådighed.

Selskabet følger en konservativ investeringspolitik. Virksomheden placerer således sine forsikringsmæssige hensættelser og overskydende likviditet på pengemarkedet samt i obligationer med en kort løbetid eller med en variabel rente.

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer et forbedret resultat i 2011.

Ledelsesberetning

Dansk Boligforsikrings ledelse

Bestyrelse og direktion

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

Bestyrelsen

Mogens Ullerup Kjær

Direktør og/eller bestyrelsesmedlem i:

- Nordica Capital Partners A/S og datterselskaber.

Direktør i:

- Warranty Hotel International ApS

Bestyrelsesmedlem i:

- FONQI A/S (formand)
- Warranty Hotel A/S

Jan Katkjær, advokat

- Senior Vice President i Assuranceforeningen SKULD

Direktør og/eller bestyrelsesmedlem i:

- Tailwind ApS
- Guldborgsund Ejendomsselskab ApS

Anders Kresten Kjeld

Direktør og bestyrelsesmedlem i:

- Byggros A/S
- Byggros Holding A/S
- BG Burcharth A/S

Claus Søgaard-Christensen, advokat

Direktør i:

- Stenbider Holding A/S
- LR 98 A/S
- CSC ApS
- Liniestrasse 43 ApS
- Intertec East Africa ApS

Ledelsesberetning

Dansk Boligforsikrings ledelse (fortsat)

Claus Søgaard-Christensen, advokat (fortsat)

Bestyrelsesmedlem i:

- Aktieselskabet Carl Christensen (formand)
- A/S Stantræk
- C.A.C Finans ApS
- Damkilde & Geil A/S
- EOS 2000 A/S
- Evergreen A/S
- Fred. Rasmussen A/S
- Holdingsselskabet af 8. maj 1989 A/S
- Innovation Lab A/S
- Jacobsen & Hvam A/S (formand)
- Keld T. Lauritsen Holding ApS
- Knebel Drilling A/S
- Lacuna A/S (formand)
- Lerling A/S (formand)
- LR af 1998 A/S
- mejer.com a/s (formand)
- Omega Holding A/S
- Th. Udengaards Kokillestøberi A/S
- Th. Udengaards Metalstøberi A/S
- Tobidan-Bremsomat A/S
- Viking Holding A/S

Hasse Engbo Christensen

Direktør og bestyrelsesmedlem i:

- Hasse Christensen Holding ApS
- HC Invest ApS

Bestyrelsesmedlem i:

- Vitro A/S (formand)

Direktionen

Jens Plesner Hamann

Direktør i:

- Dansk Boligforsikring A/S
- DBF Holding A/S
- Hamann af 2002 ApS
- Odin ApS.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2010	2009
Bruttopræmier		28.513.922	20.113.530
Afgivne forsikringspræmier		1.574	6.488
Ændring i præmiehensættelser		-2.523.613	3.044.145
Ændring i genforsikringsandel af præmiehensættelser		-710.033	-858.350
Præmieindtægter for egen regning i alt		25.281.850	22.305.813
Forsikringsteknisk rente for egen regning i alt		589.919	869.306
Udbetalte erstatninger		- 17.137.192	- 19.545.046
Modtaget genforsikringsdækning		1.716.124	1.606.945
Ændring i erstatningshensættelser		2.284.835	4.319.870
Ændring i genforsikringsandel af erstatningshensættelser		-932.269	-730.094
Erstatningsudgifter for egen regning i alt		-14.068.502	-14.348.325
Erhvervsomkostninger	3	-5.483.140	-4.603.241
Administrationsomkostninger	4	-2.572.505	-2.357.769
Provisioner og gevinstandele fra genforsikringsselskaber		-215.148	- 293.600
Forsikringsmæssige driftsomkostninger for egen regning i alt		-8.270.793	- 7.254.610
Forsikringsteknisk resultat		3.532.474	1.572.184
Renteindtægter og udbytter mv.		880.583	1.867.789
Kursreguleringer	5	-498.091	392.521
Renteudgifter		-1.428.000	-1.428.012
Administrationsomkostninger i forbindelse med investeringsvirksomhed		-11.540	- 8.501
Investeringsafkast, i alt		-1.057.048	823.797
Forrentning af forsikringsmæssige hensættelser		-379.268	-707.416
Investeringsafkast efter forsikringsteknisk rente		-1.436.316	116.381

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Resultat før skat		<u>2.096.158</u>	<u>1.688.565</u>
Skat	6	<u>-528.866</u>	<u>-425.789</u>
Årets resultat		<u>1.567.292</u>	<u>1.262.776</u>

Balance 31. december 2010

Aktiver

	Note	2010	2009
Software-licenser og it-installationer	7	0	123.510
Immaterielle aktiver i alt		0	123.510
Driftsmidler	8	586.005	407.240
Domicilejendom	9	1.970.837	1.753.926
Materielle aktiver i alt		2.556.842	2.161.166
Obligationer	10	29.149.365	47.018.308
Kapitalandele	10	18.470	18.470
Indlån i kreditinstitutter		37.816.311	4.065.335
Andre finansielle investeringsaktiver i alt		66.984.146	51.102.113
Investeringsaktiver i alt		66.984.146	51.102.113
Genforsikringsandele af præmiehensættelser		1.787.410	2.497.443
Genforsikringsandele af erstatningshensættelser		468.479	994.426
Genforsikringsandele af hensættelser til forsikringskontrakter i alt		2.255.889	3.491.869
Tilgodehavender hos forsikringstagere		1.421.866	2.220.789
Tilgodehavender i forbindelse med direkte forsikringskontrakter i alt		1.421.866	2.220.789
Tilgodehavender hos forsikringsvirksomheder		2.114.234	3.115.515
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		631.521	153.851
Andre tilgodehavender	11	1.160.991	1.159.981
Tilgodehavender i alt		7.584.501	10.142.005
Udskudte skatteaktiver	12	1.614.666	2.143.532
Andre aktiver i alt		1.614.666	2.143.532

Balance 31. december 2010

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Tilgodehavende renter		69.945	274.886
Andre periodeafgrænsningsposter		<u>2.498.359</u>	<u>1.519.447</u>
Periodeafgrænsningsposter i alt		<u>2.568.304</u>	<u>1.794.333</u>
Aktiver i alt		<u>81.308.459</u>	<u>67.466.659</u>

Balance 31. december 2010

Passiver

	Note	2010	2009
Selskabskapital		26.000.000	26.000.000
Opskrivningshenlæggelse		216.000	216.000
Overført resultat		-4.010.910	-5.578.201
Egenkapital i alt	13	22.205.090	20.637.799
Ansvarlig lånekapital	14	11.900.000	11.900.000
Præmiehensættelser	15	26.087.267	22.594.902
Erstatningshensættelser		7.451.347	9.736.181
Hensættelser til forsikrings- og investeringskontrakter i alt		33.538.614	32.331.083
Gæld i forbindelse med direkte forsikring		843.690	612.550
Gæld i forbindelse med genforsikring		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0
Anden gæld		12.821.065	1.985.227
Gæld i alt	16	13.664.755	2.597.777
Passiver i alt		81.308.459	67.466.659
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	17		
Basiskapital og solvensmargin	18		
Transaktioner med nærtstående parter og ejerforhold	19		
Brancheregnskab	20		
Følsomhedsoplysninger	21		

Noter til årsrapporten

1 Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med lov om finansiel virksomhed og Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste års årsrapport.

Selskabet 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.

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.

Forsikringsteknisk rente

Forsikringsteknisk rente er beregnet af årets gennemsnitlige forsikringsmæssige hensættelser for egen regning. Som rentesats er anvendt gennemsnittet af den af Københavns Fondsbørs ved ud

Noter til årsrapporten

Regnskabspraksis

Forsikringsteknisk rente (fortsat)

gangen af hver måned i perioden offentliggjorte effektive gennemsnitsobligationsrente af samtlige obligationer med en restløbetid på under 3 år.

Den del af forøgelsen eller reduktionen i præmiehensættelserne, der kan henføres til diskontering, modregnes eller tillægges i den forsikringstekniske rente.

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.

Forsikringsmæssige driftsomkostninger for egen regning

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

Resultat af investeringsvirksomhed

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

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

Skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

Noter til årsrapporten

Regnskabspraksis

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 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Domicilejendom

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

Domicilejendommen afskrives over den forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget er forskellen mellem den omvurderede værdi og den forventede restværdi ved brugstidens ophør.

Opskrivninger indregnes direkte i posten opskrivningshenslæggelser 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 egenkapitalen.

Andre finansielle investeringsaktiver

Selskabets 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. Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdien på balancedagen og indregnes i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Genforsikring

Genforsikringsandel af præmiehensættelser indeholder selskabets 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 selskabets 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.

Noter til årsrapporten

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til skønnet dagsværdi, hvilket 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.

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.

Ved beregning af præmiehensættelser opgøres bruttopræmien efter fradrag af den del af præmien, der svarer til de erhvervsomkostninger, der har en tæt og dokumenterbar sammenhæng til indgåelsen og fornyelsen af forsikringskontrakten, og som er omkostningsført ved kontraktens indgåelse.

Præmiehensættelser måles til diskonteret værdi. Diskonteringen foretages med udgangspunkt i en rentestruktur fastsat af Finanstilsynet.

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.

Gæld

Gæld måles til pålydende værdi.

Noter til årsrapporten

2 Hoved- og nøgletal

DKK 1.000	2010	2009	2008	2007	2006
1. Bruttopræmieindtægter	25.990	23.158	28.571	36.249	39.520
2. Bruttoerstatningsudgifter	-14.852	-15.225	-19.889	-24.089	-33.672
3. Forsikringsmæssige driftsomkostninger, i alt	-8.056	-6.961	-9.043	-10.546	-12.122
4. Resultat af afgiven forretning	-140	-269	-1.369	-2.724	584
5. Forsikringsteknisk resultat	3.532	1.572	276	-1.153	-2.569
6. Investeringsafkast efter forsikringsteknisk rente	-1.436	116	-189	-431	876
7. Årets resultat	1.567	1.263	60	201	-1.225
8. Afløbsresultat f.e.r	565	111	-1.962	-3.454	-10.197
9. Forsikringsmæssige hensættelser	33.539	32.331	40.006	51.452	54.534
10. Forsikringsaktiver, i alt	5.792	8.828	9.520	17.852	17.350
11. Egenkapital, i alt	22.205	20.638	19.375	19.315	19.113
12. Aktiver, i alt	81.308	67.467	73.506	83.424	86.835

Nøgletal

1. Bruttoerstatningsprocent	57,1%	65,7%	69,6%	66,5%	85,2%
2. Bruttoomkostningsprocent	31,0%	30,1%	31,6%	29,1%	30,7%
3. Combined ratio	88,7%	97,0%	106,0%	103,1%	114,4%
4. Operating ratio	86,7%	93,5%	99,1%	97,0%	106,0%
5. Relativt afløbsresultat	5,8%	0,4%	-10,1%	-17,2%	-59,7%
6. Egenkapitalforrentning i procent	7,3%	6,3%	0,3%	-1,0%	-7,4%
7. Solvensdækning (1)	1,2	1,3	1,2	1,1	2,4

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)
7. Solvensdækning =	Basiskapital / Solvenskrav

Den forsikringstekniske rente er i femårsoversigten beregnet på følgende gennemsnitsrentesatser, 2006 3,48% p.a., 2007 4,34% p.a., 2008 4,59% p.a., 2009 2,28% p.a. og 2010 1,32% p.a.

Note 1: Solvensmargin er pr. 1. januar 2010 inflationsreguleret med 300.000 euro, svarende til tdkk 2.235, hvilket bevirker et fald i solvensdækningen. Dette er gældende for alle danske forsikringsselskaber.

Noter til årsrapporten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
3 Erhvervelsesomkostninger		
Erhvervelsesomkostninger forsikringsmæglere mv.	4.161.500	2.976.200
Erhvervelsesomkostninger – interne	158.496	403.225
Erhvervelsesomkostninger – gage- og lønandel	<u>1.163.144</u>	<u>1.223.816</u>
	5.483.140	4.603.241
4 Administrationsomkostninger		
Administrationsomkostninger i alt	10.740.320	11.175.856
Intern omkostningsfordeling til skade og erhvervelse	<u>-8.167.815</u>	<u>-8.818.087</u>
Administrationsomkostninger efter allokering	2.572.505	2.357.769
I administrationsomkostninger i alt indgår personaleudgifter således:		
Gager og lønninger	6.412.291	6.761.789
Pensioner	566.943	656.296
Lønsumsafgift	631.509	672.292
Andre omkostninger til social sikring	<u>71.753</u>	<u>79.443</u>
	<u>7.682.496</u>	<u>8.169.820</u>
Gager til direktion og bestyrelse udgør:		
Direktion	1.317.000	1.400.000
Bestyrelse	<u>67.500</u>	<u>92.188</u>
	<u>1.384.500</u>	<u>1.492.188</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>12</u>	<u>14</u>
I administrationsomkostningerne indgår honorar til revisor således:		
PricewaterhouseCoopers		
Revisionshonorar	220.000	275.000
Rådgivning	<u>74.375</u>	<u>341.875</u>
	294.375	616.875

Noter til årsrapporten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
5 Kursreguleringer		
Urealiserede gevinster på obligationer, aktier og option i behold	0	200.683
Urealiserede tab på obligationer, aktier og option i behold	-9.023	
Realiserede kursgevinster ved salg af obligationer	0	1.792
Realiserede kurstab ved salg af obligationer	-233.491	0
Urealiseret gevinst/(tab) ved diskontering	<u>-255.577</u>	<u>190.046</u>
Kursreguleringer i alt	<u>-498.091</u>	<u>392.521</u>
6 Skat		
Ændring af udskudt skat	-528.866	-425.789
Ændring af udskudt skat som følge af ændring af selskabs-skatteprocent	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-528.866</u>	<u>-425.789</u>
7 Software-licenser og it-installationer		
Anskaffelsessum primo	878.620	878.620
Afgang	0	0
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>878.620</u>	<u>878.620</u>
Afskrivninger primo	755.110	506.692
Afgang	0	0
Tilgang	<u>123.510</u>	<u>248.418</u>
Afskrivninger ultimo	<u>878.620</u>	<u>755.110</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>123.510</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
8 Driftsmidler		
Anskaffelsessum primo	3.793.816	3.756.100
Afgang	0	0
Tilgang	<u>455.128</u>	<u>37.716</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>4.248.944</u>	<u>3.793.816</u>
Afskrivninger primo	3.386.576	3.003.641
Afgang	0	0
Tilgang	<u>276.363</u>	<u>382.935</u>
Afskrivninger ultimo	<u>3.662.939</u>	<u>3.386.576</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>586.005</u>	<u>407.240</u>
9 Domicilejendom		
Omvurderet værdi primo	1.801.965	1.801.965
Afgang	0	0
Tilgang	230.000	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
Omvurderet værdi ultimo	<u>2.031.965</u>	<u>1.801.965</u>
Afskrivninger primo	48.039	36.032
Afgang	0	0
Tilgang	<u>13.089</u>	<u>12.007</u>
Afskrivninger ultimo	<u>61.128</u>	<u>48.039</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.970.837</u>	<u>1.753.926</u>

Ved målingen af domicilejendom har ekstern vurderingsekspert været involveret.

Noter til årsrapporten

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
10 Andre finansielle investeringsaktiver		
Obligationer:		
Samlet anskaffelsessum	<u>29.158.388</u>	<u>46.817.624</u>
Kursværdi på statusdagen (værdi i årsrapport)	<u>29.149.365</u>	<u>47.018.308</u>
Aktier:		
Samlet anskaffelsessum	<u>18.470</u>	<u>18.470</u>
Kursværdi på statusdagen (værdi i årsrapport)	<u>18.470</u>	<u>18.470</u>
Anskaffelsessummer i alt	<u>29.176.858</u>	<u>46.836.094</u>
Børskurs på statusdagen (værdi i årsrapport) i alt	<u>29.167.835</u>	<u>47.036.778</u>
11 Andre tilgodehavender		
Huslejedeposita	94.012	94.012
Tilgodehavende finansiell option	1.000.000	1.000.000
Andre tilgodehavender	<u>66.979</u>	<u>65.969</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>1.160.991</u>	<u>1.159.981</u>
12 Udskudt skatteaktiv		
Driftsmidler	710.571	896.294
Opskrivning domicilejendom	-75.000	-75.000
Skattemæssige underskud	<u>979.095</u>	<u>1.322.238</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.614.666</u>	<u>2.143.532</u>

Udskudt skat er beregnet og indregnet med 25% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsrapporten

13 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Opskriv- ningshen- læggelse	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2010	26.000.000	216.000	-5.578.202		20.637.798
Opskrivningshenlæggelse					
Årets resultat			1.567.292		1.567.292
Foreslået udbytte					0
Egenkapital 31. december 2010	26.000.000	216.000	-4.010.910	0	22.205.090

Selskabskapitalen på DKK 26.000.000 er fordelt i aktier á DKK 100 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

14 Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital er ydet af DBF Holding A/S og af en gruppe af aktionærerne i DBF Holding A/S. Lånet er uopsigeligt fra kreditors side og uden fast løbetid. Lånet forrentes med en fast rente på 12 % p.a. Af lånet kan DKK 7.400.000 konverteres til selskabskapital i Dansk Boligforsikring A/S til en kurs svarende til indre værdi pr. 31. december 2005. Der vil ikke kunne ske udlodning fra Dansk Boligforsikring A/S så længe den ansvarlige lånekapital fortsat eksisterer.

15 Præmiehensættelse

	2010	2009
Præmiehensættelse primo	22.594.902	25.950.203
Ændring i bruttopræmiehensættelse ifølge resultatopgørelsen	2.523.613	-3.044.145
Diskontering af præmiehensættelser overført til forsikringsteknisk rente	-210.651	-161.890
Diskontering af præmiehensættelse overført til kursregulering	255.577	-190.046
Ændring i forudfakturerede præmier - netto	923.826	40.780
Præmiehensættelse ultimo	26.087.267	22.594.902

Noter til årsrapporten

16 Gæld i alt

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

17 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2010, udover det nedenfor omtalte.

Lejeforpligtelse for indgået lejemål udgør ca. TDKK 100 for opsigelsesperioden.

Selskabet har en operationel leasingforpligtelse på TDKK 619 med en restleasingperiode på 15 måneder. Selskabets operationelt leasede aktiver indregnes ikke i balancen, men ydelserne indregnes i resultatopgørelsen over leasingperioden.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
18 Basiskapital og solvensmargen		
Egenkapital i alt	22.205.090	20.637.799
Immaterielle aktiver	0	-123.510
Udskudt skatteaktiv	-1.614.666	-2.143.532
Ansvarligt lån	11.900.000	11.900.000
Reduktion for ansvarligt lån	<u>0</u>	<u>0</u>
Basiskapital	<u>32.490.424</u>	<u>30.270.757</u>
Solvensmargen	<u>26.040.000</u>	<u>23.840.000</u>
Solvensoverdækning	<u>6.450.424</u>	<u>6.430.757</u>

Noter til årsrapporten

19 Transaktioner med nærtstående parter og ejerforhold

Selskabet indgår i sambeskatningen med DBF Holding A/S.

Selskabets direktør og direktørens hustru er ansat i selskabet på normale markedsvilkår. Selskabets direktion og bestyrelsesformand er via DBF Holding A/S (indirekte) aktionærer i selskabet.

Dansk Boligforsikring A/S lejer på markedsvilkår lejemålet Bysøplads 1, 4300 Holbæk af ODIN ApS, Bysøplads 1, 4300 Holbæk, der er selskabets hjemadresse. Odin ApS ejes for 100 % vedkommende af Jens Plesner Hamann, der via DBF Holding A/S (indirekte) er aktionær i selskabet.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

DBF Holding A/S, Bysøplads 1, 4300 Holbæk

Nordica Invest XIII ApS, Strandvejen 184, 2920 Charlottenlund

Noter til årsrapporten

20 Brancheregnskab

Ejerskifteforsikring

DKK 1.000

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bruttopræmier	28.514	20.114
Bruttopræmieindtægter	25.990	23.158
Bruttoerstatningsudgifter	-14.852	-15.225
Bruttodriftsomkostninger	-8.056	- 6.961
Resultat af afgiven forretning	-140	-269
Forsikringsteknisk rente f.e.r.	590	869
Forsikringsteknisk resultat	3.532	1.572
Antal erstatninger (anmeldte skader)	876	743
Gennemsnitlig erstatning for anmeldte skader i kroner	11.558	13.223
Erstatningsfrekvens	23,7%	23,5%
Afløbsresultat brutto	565	111

21 Følsomhedsoplysninger

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Påvirkning af egenkapitalen:		
Rentestigning på 0,7%-point	57	92
Rentefald på 0,7%-point	-57	-92
Aktiekursfald på 12%	-2	-2
Ejendomsprisfald på 8%	-158	-140
Valutakursrisiko	0	0
Tab på modparter 8%	-67	-189