

Dansk Boligforsikring A/S

Kanalstræde 10, 1.

4300 Holbæk

CVR-nr. 26 71 77 95

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/4 2020

Dirigent

Michael Christiani Havemann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultat- og totalindkomstopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for Dansk Bølligforsikring A/S.

Årsrapporten er aflagt 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 16. april 2020

Direktion

Jens Plesner Hamann
Administrerende direktør

Bestyrelse

Mogens Ullerup Kjær
Formand

Lau Gerløv Nielsen
Næstformand

Michael Christiani Havemann

Mogens Nellemann Skov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dansk Boligforsikring A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med lov om finansiell virksomhed.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til bestyrelsen.

Hvad har vi revideret

Dansk Boligforsikring A/S' årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 omfatter resultat- og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i overensstemmelse med IESBA's Etiske regler.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Valg

Vi blev første gang valgt som revisor for Dansk Boligforsikring A/S den 31. juli 2002 for regnskabsåret 2002. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 18 år frem til og med regnskabsåret 2019.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for 2019. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

<i>Centralt forhold ved revisionen</i>	<i>Hvordan vi har behandlet det centrale forhold ved revisionen</i>
<i>Måling af hensættelser til forsikringskontrakter</i> Selskabets hensættelser til forsikringskontrakter udgør i alt 365 mio. kr. Hensættelser til forsikringskontrakter omfatter Præmie- og Erstatningshensættelser samt Fortjenstmargen. Præmiehensættelser opgøres som nutidsværdien af beløb, der efter bedste skøn skal afholdes til forsikringsbeholdninger efter balancedagen på indgåede forsikringskontrakter, inklusive direkte og indirekte omkostninger i tilknytning hertil. Fortjenstmargen opgøres som nutidsværdien af den for-	 Vi gennemgik og vurderede de af selskabet tilrettelagte forretningsgange og interne kontroller vedrørende skadesbehandling og måling af hensættelser til forsikringskontrakter. I forbindelse med revisionen anvendte vi vores egne aktuarer til at vurdere de af selskabet anvendte aktuarmæssige metoder og modeller samt anvendte forudsætninger og foretagne beregninger, herunder tidsmæssig placering og omfanget af fremtidige udbetalinger. For en stikprøve af hensættelser testede vi beregningen og anvendte data til underliggende dokumentation.

ventede endnu ikke indtjente fortjeneste i den resterende risikoperiode for indgåede forsikringer.

Erstatningshensættelserne opgøres som nutidsværdien af de betalinger, som selskabet efter bedste skøn må forventes at skulle afholde i anledning af forsikringsbegivenheder, som er anmeldt pr. balancedagen ud over de beløb, som allerede er betalt i anledning af sådanne begivenheder. Heri indgår direkte og indirekte omkostninger forbundet med afviklingen.

Opgørelsen af hensættelser til forsikringskontrakter er kompleks og er i høj grad baseret på ledelsesmæssige skøn og forudsætninger om fremtidige hændelser.

De væsentligste skøn og forudsætninger vedrører skøn over tidsmæssig placering og størrelse af fremtidige udbetalinger af erstatninger, herunder direkte og indirekte omkostninger til afvikling, som bl.a. baseres på historiske skadesdata.

Vi fokuserede på målingen af hensættelser til forsikringskontrakter, fordi disse er baseret på ledelsesmæssige skøn, som har væsentlig indvirkning på målingen.

Der henvises til årsregnskabets omtale af "Regnskabsmæssige skøn og vurderinger", "Præmiehensættelser", "Fortjenstmargen" og "Erstatningshensættelser" under "Anvendt regnskabspraksis" i note 1, samt "afløbsresultat f.e.r." i "Hoved- og nøgletal" i note 2.

Vi testede stikprøvevist nøjagtighed og fuldstændighed af de historiske skadesdata, der indgår i den af ledelsen foretagne opgørelse af hensættelser til forsikringskontrakter.

Vi vurderede og udfordrede de anvendte data, antagelser og forudsætninger ud fra vores erfaring med henblik på at sikre, at disse er i overensstemmelse med regulatoriske og regnskabsmæssige krav. Dette omfattede en vurdering af kontinuiteten i grundlaget for opgørelsen af hensættelser til forsikringskontrakter. Derudover udfordrede vi de ledelsesmæssige skøn anvendt ved opgørelsen ud fra vores kendskab til branchemæssig praksis og de aktuelle risici.

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 finansiell virksomhed.

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om finansiell 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 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 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. 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 revisionshandling 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 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 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 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.

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.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af regnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele, den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

Ringsted, den 16. april 2020
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3377 1231

Jesper Otto Edelbo
Statsautoriseret revisor
mne10901

Claus Christensen
Statsautoriseret revisor
mne33687

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1.
4300 Holbæk
Danmark

Telefon: 5949 8844

Hjemmeside: www.danskboligforsikring.dk

CVR-nr. 26 71 77 95

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Holbæk

Bestyrelse

Mogens Ullerup Kjær, formand
Lau Gerløv Nielsen, næstformand
Michael Christiani Havemann
Mogens Nellemann Skov

Direktion

Jens Plesner Hamann

Revision

PricewaterhouseCoopers
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Dansk Boligforsikring A/S driver skadesforsikringsvirksomhed med speciale inden for ejerskifteforsikringer i forbindelse med salg af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet har opnået et forsikringsteknisk resultat for 2019 på TDKK 43.294 mod et tilsvarende resultat for 2018 på TDKK 45.800.

Selskabets investeringsafkast udgør for 2019 TDKK -1.853 mod TDKK -243 t for 2018.

Selskabets resultat før skat udgør for 2019 TDKK 41.441 mod TDKK 45.556 for 2018. Årets resultat for 2019 udgør TDKK 32.155 mod TDKK 35.472 for 2018. Ledelsen finder det opnåede resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

Selskabets egenkapital udgjorde MDKK 187,1 ved udgangen af 2019 mod MDKK 155,0 ved udgangen af 2018.

Der er ikke stillet forslag om udbytte.

Kapital- og solvensforhold

Selskabets solvenskapitalkrav ved udgangen af 2019 er beregnet til MDKK 170,0 mod MDKK 118,2 ultimo 2018. I forhold til kapitalgrundlaget på MDKK 228,5, er der således en solvensoverdækning på MDKK 58,5. Dette svarer til, at selskabet dækker solvenskapitalkravet 1,3 gange ultimo 2019 mod 1,5 gange ultimo 2018. Solvenskravet er opgjort inklusive det af Finanstilsynet modtagne påbud om kapitaltillæg på MDKK 26,3.

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

Selskabets solvensdækning udgør følgende over de seneste 5 år.

	2019	2018	2017	2016	2015
1. Solvensdækning, SOL I	-	-	-	-	3,4
2. Solvensdækning, SOL II	1,3	1,5	1,4	1,5	1,8

Nøgletal – definitioner

1. Solvensdækning, SOL I = Basiskapital / Solvenskrav – beregnes ikke fra og med 2016
2. Solvensdækning, SOL II = Kapitalgrundlag / Solvenskapitalkrav

Ledelsesberetning

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

Finanstilsynets ordinære inspektion

Finanstilsynet har i december 2017 gennemført en ordinær inspektion i selskabet. I april 2019 modtog Dansk Boligforsikring A/S Finanstilsynets redegørelse om den gennemførte inspektion. Redegørelsen indeholdt nogle påbud om bl.a. ledelsessystemet og et kapitaltillæg på MDKK 26,3 , Redegørelsen er offentliggjort på selskabets hjemmeside.

Dansk Boligforsikring A/S har i løbet af 2019 styrket ledelsessystemet i overensstemmelse med Finanstilsynets påbud og indsendt dokumentationsmateriale til Finanstilsynets gennemgang.

Ledelsen forventer, at Finanstilsynet vil hæve påbuddet om kapitaltillæg så snart de har haft lejlighed til at gennemgå det fremsendte materiale.

Vederlag til bestyrelse og direktion

Selskabets bestyrelse aflønnes med et honorar som ikke omfatter nogen former for incitaments- eller performanceafhængig aflønning. Honoraret fastsættes efter bestyrelsesarbejdets omfang herunder antallet af bestyrelsesmøder. Selskabets bestyrelse har i 2019 bestået af 4 personer.

Selskabets direktion består af selskabets administrerende direktør, der er ansat på almindelige ansættelsesvilkår. Direktionens løn består af en fast løn med tillæg af fri telefon og internetopkobling.

Det er bestyrelsens og direktionens vurdering, at selskabet ikke har ansatte, hvis aktivitet har væsentlig indflydelse på virksomhedens risikoprofil.

Særlige risici

Selskabets væsentligste risiko er tilstrækkeligheden af de forsikringsmæssige hensættelser. Derfor vurderes nødvendige kompetencer til underwriting og skadebehandling løbende, og det tilsikres, at selskabet til stadighed har den rette 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 hovedsageligt obligationer med en forholdsmæssig kort løbetid eller med en variabel rente.

Ledelsesberetning

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er verden blevet ramt af covid-19. Dansk Boligforsikring A/S har indført retningslinjer for at begrænse smitterisikoen for kunder, samarbejdspartnere og medarbejdere, herunder en betydelig grad af hjemmearbejde. Selskabet fortsætter derfor den løbende drift uden større vanskeligheder.

Selskabet forventer, at den generelle afmatning i økonomien som følge af covid-19 også vil have negativ indflydelse på antallet af hushandler og dermed udstedelse af ejerskifteforsikringer. Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at komme med præcise bud på de økonomiske effekter af covid-19 udviklingen.

Selskabet har haft mindre tab på selskabets obligationsbeholdning som følge af markedsusikkerhed. En meget stor del af selskabets investeringer er dog foretaget i korte statsobligationer og danske realkreditobligationer med variabel rente, hvilket gør, at ledelsen vurderer risikoen for større tab på investeringer som lav.

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

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse ville under normale markedsforhold forvente et overskud efter skat for 2020 i niveauet MDKK 45 – 55. Med den nuværende udvikling i covid-19 og den deraf følgende usikre økonomiske udvikling i Danmark, kan ledelsen ikke give et klart bud på det forventede resultat for 2020, men der er ikke p.t. udsigt til, at resultatet vil blive negativt.

Ledelsesberetning

Dansk Boligforsikrings ledelse

Bestyrelse, revisionsudvalg og direktion

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

Selskabets 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 samt Logic Group A/S

Lau Gerløv Nielsen

Ingen poster

Michael Christiani Havemann

Bestyrelsesmedlem i:

- Polaris IV Invest Fonden
- Pharma Nord ApS (bestyrelsesformand)
- Pharma Nord Export ApS (bestyrelsesformand)
- Finn Frogne Holding A/S (bestyrelsesformand)
- Havemann Advokataktieselskab
- Advokaternes Inkassoselskab, Advokataktieselskab
- CSTM Holding ApS
- Nordic Auto El AB (Bestyrelsesformand)

Direktør i:

- Fastlink ApS
- Fastlink Holding ApS
- Danchrikas Holding ApS
- Havemann Advokataktieselskab
- Advokaternes Inkassoselskab, Advokataktieselskab
- MCH Holding Advokatanpartsselskab
- Havemann Holding 2017 Advokatanpartsselskab

Ledelsesberetning

Dansk Boligforsikrings ledelse (fortsat)

Mogens Nellemann Skov

Bestyrelsesmedlem i:

- Fonden Conrad Nellemann og hustrus mindelegat
- Det Kongelige Københavnske Skydeselskab og Danske Broderskab
- Skivefonden, den almennyttige støttefond af 02.02.2002

Direktør i:

- MNS CONSULT ApS
- Forsikringsagenturet af 10.11.17 ApS

Jens Plesner Hamann

Direktør i:

- Hamann af 2002 ApS
- Odin ApS.

Resultat- og totalindkomstopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018
Bruttopræmier		291.221.603	231.382.618
Afgivne forsikringspræmier		-7.139.136	0
Ændring i præmiehensættelser		-53.694.291	-42.339.209
Ændring i fortjenstmargen og risikomargen		-30.380.674	-11.717.795
Ændring i genforsikringsandel af præmiehensættelser		-4	-27
Præmieindtægter for egen regning i alt		200.007.498	177.325.586
Udbetalte erstatninger		-92.598.261	-79.956.928
Modtaget genforsikringsdækning		43.536	0
Ændring i erstatningshensættelser		-9.111.901	-3.611.634
Ændring i risikomargen		-185.995	-27.721
Ændring i genforsikringsandel af erstatningshensættelser		-35.058	0
Erstatningsudgifter for egen regning i alt		-101.887.680	-83.596.282
Erhvervsomkostninger	4	-46.848.814	-39.190.529
Administrationsomkostninger	5	-8.361.143	-8.739.038
Provisioner og gevinstandele fra genforsikringselskaber		384.000	0
Forsikringsmæssige driftsomkostninger for egen regning i alt		-54.825.957	-47.929.567
Forsikringsteknisk resultat		43.293.862	45.799.737
Renteindtægter og udbytter mv.		4.371.322	2.218.667
Kursreguleringer	6	-5.797.803	-1.477.682
Renteudgifter		-257.392	-276.193
Administrationsomkostninger i forbindelse med investeringsvirksomhed		-169.375	-708.193
Investeringsafkast, i alt		-1.853.247	-243.402

Resultat- og totalindkomstopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat før skat		<u>41.440.615</u>	<u>45.556.335</u>
Skat	7	<u>-9.285.574</u>	<u>-10.084.723</u>
Årets resultat		<u>32.155.041</u>	<u>35.471.612</u>
Anden totalindkomst:			
Ændring i domicilejendommens omvurderede værdi via egenkapitalen		-83.206	0
Skatteværdien heraf		<u>18.305</u>	<u>0</u>
Anden totalindkomst, i alt		<u>-64.901</u>	<u>0</u>
Totalindkomst		<u>32.090.141</u>	<u>35.471.612</u>

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019	2018
Software-licenser og it-installationer	8	<u>322.394</u>	<u>619.782</u>
Immaterielle aktiver i alt		<u>322.394</u>	<u>619.782</u>
Driftsmidler	9	3.216.108	3.425.157
Domicilejendomme	10	<u>32.194.748</u>	<u>38.883.104</u>
Materielle aktiver i alt		<u>35.410.856</u>	<u>42.308.261</u>
Obligationer	11	465.589.221	341.371.377
Kapitalandele	11	137.996	125.724
Indlån i kreditinstitutter		<u>38.931.919</u>	<u>20.959.943</u>
Andre finansielle investeringsaktiver i alt		<u>504.659.136</u>	<u>362.457.044</u>
Investeringsaktiver i alt		<u>504.659.136</u>	<u>362.457.044</u>
Genforsikringsandele af præmiehensættelser		8	12
Genforsikringsandele af erstatningshensættelser		<u>52.822</u>	<u>87.880</u>
Genforsikringsandele af hensættelser til forsikringskontrakter i alt		<u>52.830</u>	<u>87.892</u>
Tilgodehavender hos forsikringstagere		<u>8.982.072</u>	<u>8.474.811</u>
Tilgodehavender i forbindelse med direkte forsikringskontrakter i alt		<u>8.982.072</u>	<u>8.474.811</u>
Tilgodehavender hos forsikringsvirksomheder		<u>2.011.503</u>	<u>1.581.160</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>20.000</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender	12	<u>172.212</u>	<u>155.812</u>
Tilgodehavender i alt		<u>11.238.616</u>	<u>10.299.674</u>

Balance 31. december 2019

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tilgodehavende renter		750.033	1.264.948
Andre periodeafgrænsningsposter		<u>20.540.878</u>	<u>13.828.887</u>
Periodeafgrænsningsposter i alt		<u>21.290.911</u>	<u>15.093.835</u>
Aktiver i alt		<u>572.921.913</u>	<u>430.778.596</u>

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019	2018
Selskabskapital		27.522.626	27.522.626
Opskrivningshenlæggelse		0	64.901
Overført resultat		159.547.017	127.391.976
Egenkapital i alt		187.069.643	154.979.503
Præmiehensættelser		225.373.121	162.678.891
Fortjenstmargen på skadesforsikringskontrakter		54.230.092	28.708.040
Erstatningshensættelser		63.212.252	50.021.505
Risikomargen på skadesforsikringskontrakter		22.257.227	18.908.863
Hensættelser til forsikrings- og investeringskontrakter i alt		365.072.693	260.317.299
Udskudte skatteforpligtelser	13	8.096	130.089
Andre hensættelser i alt		8.096	130.089
Gæld i forbindelse med direkte forsikring		3.907.264	2.741.785
Selskabsskat		1.483.240	1.109.696
Gæld til forsikringsvirksomheder		4.359.861	0
Anden gæld		11.021.116	11.500.224
Gæld i alt	14	20.771.481	15.351.705
Passiver i alt		572.921.913	430.778.596
Anvendt regnskabspraksis	1		
Hoved- og nøgletal	2		
Risikooplysninger	3		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	15		
Kapitalgrundlag	16		
Transaktioner med nærtstående parter og ejerforhold	17		
Brancheregnskab	18		
Finansielle instrumenter til dagsværdi	19		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Opskriv- ningshen- læggelse	Overført re- sultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2018	27.522.626	64.901	91.920.363	119.507.890
Opskrivningshenlæggelse	0	0	0	0
Årets resultat/totalindkomst	0	0	35.471.612	35.471.612
Egenkapital 31. december 2018	27.522.626	64.901	127.391.975	154.979.502
Årets resultat	0	0	32.155.041	32.155.041
Årets totalindkomst	0	-64.901	0	-64.901
Egenkapital 31. december 2019	27.522.626	0	159.547.016	187.069.643

Selskabskapitalen på DKK 27.522.626 er fordelt i aktier á DKK 1 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

1 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.

Med virkning for 2019 træder en række ændringer i regnskabsbekendtgørelsen i kraft. I den forbindelse er den tidligere opstilling af følsomhed udeladt, men der i stedet i ledelsesberetningen er en henvisning til følsomhedsoplysninger, som er offentliggjort på selskabets hjemmeside.

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.

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.

Selskabets 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

Noter til årsrapporten

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 skønnes 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. Selskabet 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.

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 erhvervsomkostninger og administrationsomkostninger med fradrag af indtjente genforsikringsprovisioner.

Noter til årsrapporten

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.

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.

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 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Noter til årsrapporten

Regnskabspraksis

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. 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.

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.

Genforsikringsandele af hensættelser til forsikringskontrakter

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til skønnet dagsværdi, 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.

Noter til årsrapporten

Regnskabspraksis

Aktuel skat

Aktuel skat opgøres til den forventede udbetaling fra Skat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte omkostninger og forudfakturerede præmier.

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

Noter til årsrapporten

Regnskabspraksis

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.

Noter til årsrapporten

2 Hoved- og nøgletal

DKK 1.000	2019	2018	2017	2016	2015
1. Bruttopræmieindtægter	207.147	177.326	139.574	90.782	81.564
2. Bruttoerstatningsudgifter	-101.896	-83.596	-74.940	-65.110	-61.574
3. Forsikringsmæssige driftsomkostninger, i alt	-55.210	-47.930	-34.390	-22.767	-18.801
4. Resultat af afgiven forretning	-6.747	0	6	-5	120
5. Forsikringsteknisk resultat	43.294	45.800	30.250	2.900	1.316
6. Investeringsafkast efter forsikringsteknisk rente	-1.853	-243	7.233	4.053	2.788
7. Årets resultat	32.155	35.472	29.217	3.273	3.123
8. Afløbsresultat f.e.r	4.183	3.464	109	-3.705	-2.512
9. Forsikringsmæssige hensættelser	365.073	260.317	200.328	138.751	107.147
10. Forsikringsaktiver, i alt	11.046	10.144	8.411	10.302	5.214
11. Egenkapital, i alt	187.070	154.980	119.508	90.237	90.965
12. Aktiver, i alt	572.922	430.779	329.067	238.716	204.877

Nøgletal

1. Bruttoerstatningsprocent	49,2%	47,1%	53,7%	71,7%	75,5%
2. Bruttoomkostningsprocent	26,9%	26,1%	24,6%	25,1%	22,7%
3. Combined ratio	79,3%	73,2%	78,3%	96,7%	98,4%
4. Operating ratio	79,3%	73,2%	78,3%	96,7%	98,4%
5. Relativt afløbsresultat	9,6%	7,4%	0,3%	-11,5%	-9,0%
6. Egenkapitalforrentning i procent	18,8%	25,8%	27,8%	3,6%	3,2%

Nøgletal – definitioner

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

*) Inklusive ændring i fortjenstmargen og risikomargen indeholdt i præmieindtægter

***) Justeret for afskrivninger og driftsomkostninger samt beregnet husleje vedrørende domicilejendomme

Noter til årsrapporten

3 Risikoplysninger

Finansielle risici

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

Forsikringsrisici

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

Selskabets 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 selskabet ikke indtegner ejendomme. Indtegningsreglerne er kendte af de medarbejdere der indtegner forsikringer og som medvirker i policeafdelingen. Præmiensniveauet 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 kontraktens 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.

Selskabet har med henblik på at mitigere risici endvidere med virkning fra 2018 besluttet at indgå genforsikringsbeskyttelse mod katastroferisici.

Noter til årsrapporten

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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
4 Erhvervelsesomkostninger		
Erhvervelsesomkostninger forsikringsmæglere mv.	27.209.600	19.010.200
Erhvervelsesomkostninger – interne	9.972.900	11.396.126
Erhvervelsesomkostninger – gage- og lønandel	<u>9.666.314</u>	<u>8.784.203</u>
	<u>46.848.814</u>	<u>39.190.529</u>
5 Administrationsomkostninger		
Administrationsomkostninger i alt	65.024.277	64.055.937
Intern omkostningsfordeling til skade og erhvervelse	<u>-56.663.134</u>	<u>-55.316.899</u>
Administrationsomkostninger efter allokering	<u>8.361.143</u>	<u>8.739.038</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
I administrationsomkostninger i alt indgår personaleudgifter således:		
Gager og lønninger	35.470.050	32.058.349
Pensioner	3.035.700	2.522.610
Lønsumsafgift	5.630.523	4.723.561
Andre omkostninger til social sikring	451.453	393.082
	<u>44.587.726</u>	<u>39.697.602</u>
Gager til direktion og bestyrelse udgør:		
Direktion	3.171.958	3.042.072
Bestyrelse	449.000	425.000
	<u>3.620.958</u>	<u>3.467.072</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>64</u>	<u>55</u>
Bestyrelsen og direktionens modtagne vederlag for 2019 kan opgøres til følgende:		
Direktionen:		
Jens Plesner Hamann	3.171.958	
Bestyrelsen:		
Mogens Ullerup Kjær	125.000	
Lau Gerløv Nielsen	108.000	
Michael Christiani Havemann	108.000	
Mogens Nellemann Skov	108.000	
Modtaget vederlag i alt	<u>3.620.958</u>	
I administrationsomkostningerne indgår honorar til revisor således:		
PricewaterhouseCoopers		
Lovpligtig revision	890.800	511.563
Andre ydelser	389.650	911.496
	<u>1.280.450</u>	<u>1.450.059</u>

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har ud over lovpligtig revision af årsregnskabet samt afgivelse af lovpligtige erklæringer med sikkerhed ydet rådgivning og assistance. Rådgivningen og assistancen omfatter rådgivning vedrørende aktuarmæssige opgaver og solvensopgørelse, samt assistance vedrørende compliance- og risikostyringsmæssige forhold.

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
6 Kursreguleringer		
Urealiserede gevinster på obligationer, aktier og option i behold	-1.108.728	-1.061.565
Realiserede kurstab ved salg af obligationer	-3.474.692	-671.607
Urealiseret gevinst/(tab) ved diskontering	<u>-1.214.382</u>	<u>255.490</u>
Kursreguleringer i alt	<u>-5.797.803</u>	<u>-1.477.681</u>
7 Skat		
Aktuel skat	9.317.240	10.067.696
Ændring af udskudt skat	-121.993	-8.257
Regulering vedrørende tidligere år	72.021	25.284
Reg. skat opført under totalindkomst	<u>18.305</u>	<u>0</u>
Skat i alt	<u>9.285.574</u>	<u>10.084.723</u>
Specifikation skatteprocent:		
Selskabsskat	22,0%	22,0%
Permanente forskydninger	<u>0,4%</u>	<u>0,1%</u>
Faktisk skatteprocent	<u>22,4%</u>	<u>22,1%</u>
8 Softwarelicenser og it-installationer		
Anskaffelsessum primo	2.981.397	2.937.597
Afgang	0	0
Tilgang	<u>20.750</u>	<u>43.800</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>3.002.147</u>	<u>2.981.397</u>
Afskrivninger primo	2.361.615	2.030.678
Afgang	0	0
Tilgang	<u>318.138</u>	<u>330.937</u>
Afskrivninger ultimo	<u>2.679.753</u>	<u>2.361.615</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>322.394</u>	<u>619.782</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
9 Driftsmidler		
Anskaffelsessum primo	10.040.851	7.943.881
Afgang	-346.845	-
Tilgang	<u>1.289.841</u>	<u>2.096.970</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>10.983.847</u>	<u>10.040.851</u>
Afskrivninger primo	6.615.694	5.686.357
Afgang	-213.740	-
Tilgang	<u>1.365.785</u>	<u>929.337</u>
Afskrivninger ultimo	<u>7.767.739</u>	<u>6.615.694</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.216.108</u>	<u>3.425.157</u>
10 Domicilejendomme		
Omvurderet værdi primo	39.258.831	7.065.171
Afgang	-6.835.162	0
Tilgang	0	32.193.660
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
Omvurderet værdi ultimo	<u>32.423.669</u>	<u>39.258.831</u>
Afskrivninger primo	375.727	255.010
Afgang	-310.627	0
Tilgang	<u>163.821</u>	<u>120.717</u>
Afskrivninger ultimo	<u>228.921</u>	<u>375.727</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>32.194.748</u>	<u>38.883.104</u>

Det vægtede gennemsnit af de afkastprocenter, der er lagt til grund for ejendommens dagsværdi, udgør 5%. Ved værdiansættelsen af domicilejendommene har ekstern vurderings ekspert været involveret.

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
11 Andre finansielle investeringsaktiver		
Obligationer:		
Samlet anskaffelsessum	<u>466.697.949</u>	<u>342.432.942</u>
Kursværdi på statusdagen (værdi i årsrapport)	<u>465.589.221</u>	<u>341.371.377</u>
Aktier:		
Samlet anskaffelsessum	<u>153.540</u>	<u>153.540</u>
Kursværdi på statusdagen (værdi i årsrapport)	<u>137.996</u>	<u>125.724</u>
Anskaffelsessummer i alt	<u>466.851.489</u>	<u>342.586.482</u>
Børskurs på statusdagen (værdi i årsrapport) i alt	<u>465.727.217</u>	<u>341.497.101</u>
12 Andre tilgodehavender		
Huslejedeposita	94.012	94.012
Andre tilgodehavender	<u>78.200</u>	<u>61.799</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>172.212</u>	<u>155.812</u>
13 Udskudte skatteforpligtelser		
Driftsmidler	62.831	24.568
Immaterielle anlægsaktiver	-70.927	-136.352
Opskrivning domicilejendom	<u>0</u>	<u>-18.305</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>-8.096</u>	<u>-130.089</u>

Udskudt skat er beregnet og indregnet med 22 % svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsrapporten

14 Gæld i alt

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

15 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2019, ud over det nedenfor omtalte.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for DBF Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. 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.

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
16 Kapitalgrundlag		
Egenkapital i alt	187.069.643	154.979.503
Fortjenstmargen	54.230.092	28.708.040
Immaterielle anlægsaktiver	-322.394	-619.782
Forudbetalte omkostninger	-767.153	-908.969
Udskudt skat af reguleringer	-11.690.920	-5.979.443
Kapitalgrundlag	<u>228.519.269</u>	<u>176.179.347</u>

17 Transaktioner med nærtstående parter og ejerforhold

Selskabet indgår i sambeskatningen med DBF Holding A/S. DBF Holding A/S udarbejder koncernregnskab, hvori Dansk Boligforsikring A/S indgår.

Selskabets direktør og direktørens hustru er ansat i selskabet. Selskabets direktion og bestyrelsesformand er aktionærer i selskabet.

Selskabet 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.

Ejerforhold

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

DBF Holding A/S, Kanalstræde 10, 1., 4300 Holbæk

Nordica Invest XIII ApS, Strandvejen 184, 2920 Charlottenlund

Nordica Invest Danmark ApS, Strandvejen 184, 2920 Charlottenlund

Noter til årsrapporten

18 Brancheregnskab

Ejerskifteforsikring

DKK 1.000

	2019	2018
Bruttopræmier, (dansk forretning)	291.222	231.383
Bruttopræmieindtægter	291.222	231.383
Bruttoerstatningsudgifter	-101.888	-83.596
Bruttodriftsomkostninger	-54.826	-47.930
Resultat af afgiven forretning	0	0
Forsikringsteknisk resultat	43.294	45.800
Antal erstatninger (anmeldte skader)	6.612	5.127
Gennemsnitlig erstatning for anmeldte skader i kroner	11.693	12.894
Erstatningsfrekvens	44,6%	38,9%
Afløbsresultat brutto	4.183	3.464

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.

Noter til årsrapporten

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Finansielle aktiver			
Domicil ejendomme			32.194.748
Kapitalandele	119.526		18.470
Obligationer	465.589.221		
Indlån i kreditinstitutter		38.931.919	
Finansielle aktiver i alt	465.707.747	38.931.919	32.213.218

Specifikation af værdiansættelse baseret på Niveau 3

	Værdi 1. januar 2019	Værdiregulering	Køb/Salg /Afvikling	Værdi 31. december 2019
Domicil ejendomme	38.883.104	-247.028	-6.441.328	32.194.748
Kapitalandele	18.470	0	0	18.470
Finansielle aktiver i alt	38.901.574	-247.028	-6.441.328	32.213.218

Heraf indgår værdireguleringer under:

Anden total indkomst	-83.206
Administrationsomkostninger	-163.822
Finansielle aktiver i alt	-247.028

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

PENNEO

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

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

Lau Gerløv Nielsen

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-811320380352

IP: 2.109.xxx.xxx

2020-04-16 17:35:39Z

NEM ID 

Mogens Nellemann Skov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-510032392018

IP: 188.177.xxx.xxx

2020-04-17 05:51:01Z

NEM ID 

Michael Christiani Havemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-861914261959

IP: 93.178.xxx.xxx

2020-04-17 08:02:50Z

NEM ID 

Mogens Ullerup Kjær

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-409374785370

IP: 80.163.xxx.xxx

2020-04-18 06:35:34Z

NEM ID 

Jens Plesner Hamann

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-002799511660

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-04-19 14:04:28Z

NEM ID 

Claus Christensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33771231-RID:21245446

IP: 83.136.xxx.xxx

2020-04-19 14:32:41Z

NEM ID 

Jesper Otto Edelbo

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33771231-RID:69484915

IP: 83.136.xxx.xxx

2020-04-19 15:33:34Z

NEM ID 

PENNEO.COM/VALIDATE/55003XN2-1G30M18-172XEBLE84EU44PHZIK-PALEAD

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 tidsstempelt 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 signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

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: PID:9208-2002-2-861914261959

IP: 93.178.xxx.xxx

2020-04-30 06:57:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5ODZ3-YGZ0H-H7AEE-EX1PU-4P1ZX-D4AAD

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 signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>