


Dansk Boligforsikring A/S

CVR-nr. 26 71 77 95

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/4 2017

Dirigent


Michael Christiani Havemann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Dansk Bølligforsikring A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om finansiel virksomhed.

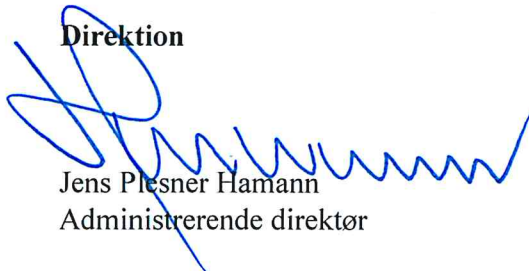
Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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.

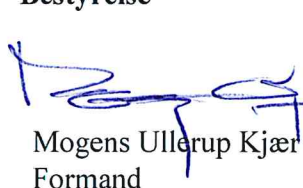
Holbæk, den 6. april 2017

Direktion



Jens Plesner Hamann
Administrerende direktør

Bestyrelse



Mogens Ullerup Kjær
Formand



Lau Gerløv Nielsen
Næstformand



Michael Christiani Havemann

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med lov om finansiell virksomhed.

Hvad har vi revideret

Dansk Boligforsikrings A/S's årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance og noter, herunder egenkapitalopgørelse og 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.

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.

Nøgletallet solvensdækning

Ledelsen er ansvarlig for nøgletallet solvensdækning, der fremgår af hoved- og nøgletaloversigten i note 2 i regnskabet.

Som anført i hoved- og nøgletaloversigten i note 2 er nøgletallet solvensdækning undtaget fra kravet om revision. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter derfor ikke nøgletallet solvensdækning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om dette nøgletal.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at overveje, om nøgletallet solvensdækning er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Hvis vi på dette grundlag konkluderer, at der er væsentlig fejlinformation i nøgletallet solvensdækning, skal vi rapportere herom. Vi har ingenting at rapportere i den forbindelse.

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.

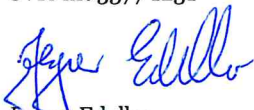
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:


- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 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.

Holbæk, den 6. april 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3377 1231


Jesper Edelbo
Statsautoriseret revisor


Lars Vagner Hansen
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
Lau Gerløv Nielsen, næstformand
Michael Christiani Havemann

Direktion

Jens Plesner Hamann

Revision

PricewaterhouseCoopers
Ahlgade 63
4300 Holbæk

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 2016 på TDKK 2.900 mod et tilsvarende resultat for 2015 på TDKK 1.316.

Selskabets investeringsafkast udgør for 2016 TDKK 4.053 mod TDKK 2.788 for 2015.

Selskabets resultat før skat udgør for 2016 TDKK 4.194 mod TDKK 4.104 for 2015. Årets resultat for 2016 udgør TDKK 3.273 mod TDKK 3.123 for 2015. Ledelsen finder det opnåede resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgjorde 90,2 mio. DKK ved udgangen af 2016 mod 91,0 mio. DKK ved udgangen af 2015.

Kapital- og solvensforhold

Selskabet har i 2016 ikke ændret selskabskapitalen.

Selskabets solvenskapitalkrav ved udgangen af 2016 er beregnet til 68,3 mio. DKK mod 52,0 mio. DKK ultimo 2015. I forhold til kapitalgrundlaget på 99,3 mio. DKK, er der således en solvensoverdækning på 31,0 mio. DKK. Dette svarer til, at selskabet dækker solvenskapitalkravet 1,5 gange mod 1,8 gange ultimo 2015.

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

Ledelsesberetning

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 2016 bestået af 3 til 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.

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 overskud for 2017.

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.

Der er i 2016 nedsat et revisionsudvalg, hvis opgaver varetages af den samlede bestyrelse.

Bestyrelsen

Mogens Ullerup Kjær

Direktør og/eller bestyrelsesmedlem i:

- Nordica Capital Partners A/S og datterselskaber.

Michael Christiani Havemann

Bestyrelsesmedlem i:

- Polaris IV Invest Fonden
- Pharma Nord ApS (bestyrelsesformand)
- Pharma Nord Export ApS (bestyrelsesformand)
- T.K.B. Shipping A/S (bestyrelsesformand)
- Finn Frogne Holding A/S (bestyrelsesformand)
- Thopas Holding A/S
- TKB Shipping A/S
- Havemann Advokataktieselskab
- Advokaternes Inkassoselskab, Advokataktieselskab
- CSTM Holding ApS
- Cinemation 1 ApS
- World Animal Protection Denmark (bestyrelsesformand)
- Nordic Auto El AB (Bestyrelsesformand)

Direktør i:

- Fastlink ApS
- Fastlink Holding ApS
- Danchrikas Holding ApS
- Havemann Advokataktieselskab

Ledelsesberetning

Dansk Boligforsikrings ledelse (fortsat)

- Advokaternes Inkassoselskab, Advokataktieselskab
- BJH Holding Advokatanpartsselskab
- Cinemation 1 ApS

Direktionen

Jens Plesner Hamann

Direktør i:

- Hamann af 2002 ApS
- Odin ApS.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
Bruttopræmier		111.757.884	81.267.864
Afgivne forsikringspræmier		0	0
Ændring i præmiehensættelser		-15.788.242	296.501
Ændring i fortjenstmargen og risikomargen		-5.187.652	262.889
Ændring i genforsikringsandel af præmiehensættelser		-53.832	-135.701
Præmieindtægter for egen regning i alt		90.728.158	81.691.553
Udbetalte erstatninger		-57.366.267	-57.210.047
Modtaget genforsikringsdækning		209.455	421.628
Ændring i erstatningshensættelser		-7.120.019	-4.331.476
Ændring i risikomargen		-624.074	-288.571
Ændring i genforsikringsandel af erstatningshensættelser		-160.588	-165.924
Erstatningsudgifter for egen regning i alt		-65.061.493	-61.574.391
Erhvervsomkostninger	4	-17.399.526	-15.200.975
Administrationsomkostninger	5	-5.157.939	-3.344.041
Provisioner og gevinstandele fra genforsikringsselskaber		-209.455	-255.705
Forsikringsmæssige driftsomkostninger for egen regning i alt		-22.766.920	-18.800.721
Forsikringsteknisk resultat		2.899.745	1.316.440
Renteindtægter og udbytter mv.		4.002.152	3.902.427
Kursreguleringer	6	784.845	-424.361
Renteudgifter		-249	-17
Administrationsomkostninger i forbindelse med investeringsvirksomhed		-733.915	-690.047
Investeringsafkast, i alt		4.052.833	2.788.002
Andre omkostninger, i alt		-2.758.668	0

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
Resultat før skat		<u>4.193.910</u>	<u>4.104.442</u>
Skat	7	<u>-921.321</u>	<u>-981.359</u>
Årets resultat		<u>3.272.589</u>	<u>3.123.084</u>
Anden totalindkomst:			
Ændring i domicilejendommens omvurderede værdi via egenkapitalen		0	-160.929
Skatteværdien heraf		<u>0</u>	<u>38.030</u>
Anden totalindkomst, i alt		<u>0</u>	<u>-122.899</u>
Totalindkomst		<u>3.272.589</u>	<u>3.000.185</u>

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016	2015
Software-licenser og it-installationer	8	726.682	629.297
Immaterielle aktiver i alt		726.682	629.297
Driftsmidler	9	1.235.893	1.461.692
Domicilejendom	10	6.785.135	6.830.000
Materielle aktiver i alt		8.021.028	8.291.692
Obligationer	11	175.113.801	171.685.592
Kapitalandele	11	125.470	116.470
Indlån i kreditinstitutter		29.401.997	9.314.328
Andre finansielle investeringsaktiver i alt		204.641.268	181.116.390
Investeringsaktiver i alt		204.641.268	181.116.390
Genforsikringsandele af præmiehensættelser		3.382	57.215
Genforsikringsandele af erstatningshensættelser		144.218	304.806
Genforsikringsandele af hensættelser til forsikringskontrakter i alt		147.601	362.021
Tilgodehavender hos forsikringstagere		8.129.687	2.826.817
Tilgodehavender i forbindelse med direkte forsikringskontrakter i alt		8.129.687	2.826.817
Tilgodehavender hos forsikringsvirksomheder		2.024.821	2.024.821
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	194.000
Andre tilgodehavender	12	195.817	153.755
Tilgodehavender i alt		10.497.926	5.561.414
Aktuelle skatteaktiver		4.142.660	2.442.939
Udskudte skatteaktiver	13	1.076.693	1.998.013
Andre aktiver i alt		5.219.353	4.440.952

Balance 31. december 2016

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tilgodehavende renter		772.965	1.154.732
Andre periodeafgrænsningsposter		<u>8.836.936</u>	<u>3.682.788</u>
Periodeafgrænsningsposter i alt		<u>9.609.902</u>	<u>4.837.520</u>
Aktiver i alt		<u>238.716.158</u>	<u>204.877.265</u>

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016	2015
Selskabskapital		27.522.626	27.522.626
Opskrivningshenlæggelse		11.001	11.001
Overført resultat		62.703.560	59.430.972
Foreslået udbytte		0	4.000.000
Egenkapital i alt	14	90.237.187	90.964.599
Præmiehensættelser		74.563.335	55.999.660
Fortjenstmargen på skadesforsikringskontrakter		13.158.236	9.882.293
Erstatningshensættelser		39.569.550	32.340.552
Risikomargen på skadesforsikringskontrakter		11.459.803	8.924.020
Hensættelser til forsikrings- og investeringskontrakter i alt		138.750.923	107.146.524
Gæld i forbindelse med direkte forsikring		3.600.737	1.504.978
Anden gæld		6.127.310	5.261.165
Gæld i alt	15	9.728.048	6.766.143
Passiver i alt		238.716.158	204.877.265
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	16		
Kapitalgrundlag	17		
Transaktioner med nærtstående parter og ejerforhold	18		
Brancheregnskab	19		
Følsomhedsoplysninger	20		

Noter til årsrapporten

1 Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

Regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste års årsrapport.

Ændringerne skyldes de nye krav i forbindelse med Solvens II reglerne.

Ændringerne omfatter følgende:

Under hensættelser til forsikrings- og investeringskontrakter er afsat en risikomargen på skadesforsikringskontrakter. Risikomargen er opgjort efter Solvens II reglerne. Ændringen har betydet en reduktion af egenkapitalen pr. 1. januar 2016 på 7,0 mio. DKK, svarende til afsat risikomargen 8,9 mio. DKK fratrukket skattemæssige effekt heraf 1,9 mio. DKK. Ændringen har givet en resultat effekt i 2016 på -2,0 mio. DKK.

Ændring i risikomargen er fordelt mellem præmieindtægter for egen regning og erstatningsudgifter for egen regning.

I overensstemmelse med regnskabsbekendtgørelsen er der opgjort en fortjenstmargen. Denne er opgjort til nutidsværdien af den forventede endnu ikke indtjente fortjeneste i den resterende risikoperiode for indgåede forsikringer. Denne post indgår i en særskilt linie under hensættelser til forsikrings- og investeringskontrakter i alt. Ændringen i fortjenstmargen er vist sammen med den del af ændringen i risikomargen, som vedrører præmiehensættelserne i posten "Ændring i fortjenstmargen og risikomargen", som indgår i "Præmieindtægter for egen regning i alt".

Ændringen har ingen effekt på egenkapital eller for periodens resultat.

Selskabet beregner ikke længere forsikringsteknisk rente af forsikringsmæssige hensættelser. Ændringen har ingen effekt på egenkapital eller for periodens resultat.

Ændringerne er indarbejdet i sammenligningstallene for 2015. Resultatet for 2015 er reduceret med 0,0 mio. DKK som følge af ændringen. Ændringerne er derimod ikke indarbejdet i opgørelserne i femårsoversigten for perioden 2012-2014, da dette ikke har været muligt.

Herudover er selskabets regnskabspraksis 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, 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.

Noter til årsrapporten

Regnskabspraksis

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.

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 12.900 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 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 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.

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.

Gæld

Gæld måles til pålydende værdi.

Noter til årsrapporten

2 Hoved- og nøgletal

DKK 1.000	2016	2015	2014	2013	2012
1. Bruttopræmieindtægter	95.970	81.564	81.787	97.380	78.281
2. Bruttoerstatningsudgifter	-65.061	-61.574	-49.671	-37.696	-30.433
3. Forsikringsmæssige driftsomkostninger, i alt	-22.767	-18.801	-18.084	-19.593	-20.530
4. Resultat af afgiven forretning	-5	120	-289	-465	-702
5. Forsikringsteknisk resultat	2.900	1.316	13.270	39.692	28.559
6. Investeringsafkast efter forsikringsteknisk rente	4.053	2.788	6.848	8.384	4.503
7. Årets resultat	3.273	3.123	15.140	36.039	24.787
8. Afløbsresultat f.e.r	-3.705	-2.512	255	1.365	704
9. Forsikringsmæssige hensættelser	138.751	107.147	93.659	92.720	88.520
10. Forsikringsaktiver, i alt	10.302	5.214	4.789	4.610	5.197
11. Egenkapital, i alt	90.237	90.965	102.880	95.721	59.666
12. Aktiver, i alt	238.716	204.877	203.037	201.408	162.221

Nøgletal

1. Bruttoerstatningsprocent	67,8%	75,5%	60,7%	38,7%	38,9%
2. Bruttoomkostningsprocent	23,5%	22,7%	22,1%	20,1%	26,2%
3. Combined ratio	91,3%	98,4%	83,2%	59,3%	66,0%
4. Operating ratio	91,3%	98,4%	83,7%	59,3%	64,4%
5. Relativt afløbsresultat	-11,5%	-9,0%	1,1%	6,7%	5,2%
6. Egenkapitalforrentning i procent	3,6%	3,2%	15,3%	46,4%	56,9%
7. Solvensdækning, SOL I		3,4	3,4	3,3	2,3
8. Solvensdækning, SOL II * urevideret	1,5	1,8	-	-	-

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, SOL I =	Basiskapital / Solvenskrav – beregnes ikke fra og med 2016
8. Solvensdækning, SOL II =	Kapitalgrundlag / Solvens Kapital Krav

* Nøgletallet solvensdækning er undtaget fra kravet om revision jævnfør bekendtgørelse nr. 937 af 27. juli 2015 om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser og dermed ikke revideret.

Noter til årsrapporten

3 Risikoplysninger

Finansielle risici

Selskabets bestyrelse har udarbejdet en investeringspolitik som præcist udtrykker de retningslinjer under hvilke selskabets investeringer kan foretages. Retningslinjerne indeholder bl.a. oplysninger om, hvilke type aktiver selskabet må investere i samt størrelsen for de enkelte aktivtyper. Selskabets investeringspolitik betragtes som relativ forsigtig med hovedvægten lagt på investering i obligationer.

Forsikringsrisici

Selskabets bestyrelse har vedtaget de overordnede politikker for indtegning af ejerskifteforsikringer. På baggrund heraf er udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser for udarbejdelse af tilbud – 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 samt kriterier der medfører, at selskabet ikke indtegner ejendomme. Indtegningsreglerne er kendte af de medarbejdere der indtegner forsikringer og som medvirker i policeafdelingen. Præmieniveauet på ejerskifteforsikringer foretages på baggrund af statistiske analyser og lønsomheds- overvågning således at forsikringspræmien er tilstrækkelig til at dække de forventede erstatninger inklusiv et risikotillæg.

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>2016</u>	<u>2015</u>
4 Erhvervelsesomkostninger		
Erhvervelsesomkostninger forsikringsmæglere mv.	8.974.226	8.943.150
Erhvervelsesomkostninger – interne	3.573.730	2.096.741
Erhvervelsesomkostninger – gage- og lønandel	4.851.570	4.161.084
	<u>17.399.526</u>	<u>15.200.975</u>
5 Administrationsomkostninger		
Administrationsomkostninger i alt	33.229.868	27.458.512
Intern omkostningsfordeling til skade og erhvervelse	<u>-28.071.929</u>	<u>-24.114.471</u>
Administrationsomkostninger efter allokering	<u>5.157.939</u>	<u>3.344.041</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
I administrationsomkostninger i alt indgår personaleudgifter således:		
Gager og lønninger	19.484.119	16.162.625
Pensioner	1.481.451	1.207.986
Lønsumsafgift	2.715.104	2.059.504
Andre omkostninger til social sikring	<u>202.277</u>	<u>179.784</u>
	<u>23.882.950</u>	<u>19.609.899</u>
Gager til direktion og bestyrelse udgør:		
Direktion	2.241.774	1.727.592
Bestyrelse	<u>425.000</u>	<u>425.000</u>
	<u>2.666.774</u>	<u>2.152.592</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>33</u>	<u>27</u>
Bestyrelsen og direktionens modtagne vederlag for 2016 kan opgøres til følgende:		
Direktionen:		
Jens Plesner Hamann	2.094.500	
Martin Bøge Mikkelsen	375.099	
Bestyrelsen:		
Mogens Ullerup Kjær	125.000	
Lau Gerløv Nielsen	100.000	
Michael Christiani Havemann	100.000	
Martin Bøge Mikkelsen	66.666	
Modtaget vederlag i alt	<u>2.861.265</u>	
I administrationsomkostningerne indgår honorar til revisor således:		
PricewaterhouseCoopers		
Lovpligtig revision	190.458	308.750
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	18.750	25.000
Skatterådgivning	0	0
Andre ydelser	<u>337.223</u>	<u>197.425</u>
	<u>546.431</u>	<u>531.175</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6 Kursreguleringer		
Urealiserede gevinster på obligationer, aktier og option i behold	1.201.362	0
Urealiserede tab på obligationer, aktier og option i behold	0	-700.795
Realiserede kursgevinster ved salg/udtrækning af obligationer	0	516.170
Realiserede kurstab ved salg af obligationer	-649.323	-234.471
Urealiseret gevinst/(tab) ved diskontering	232.806	-5.265
Kursreguleringer i alt	<u>784.845</u>	<u>-424.361</u>
7 Skat		
Aktuel skat	0	-969.061
Ændring af udskudt skat	-921.321	-12.298
Skat i alt	<u>-921.321</u>	<u>-981.359</u>
Specifikation skatteprocent:		
Selskabsskat	22,0%	23,5%
Permanente forskydninger	0,0%	0,4%
Faktisk skatteprocent	<u>22,0%</u>	<u>23,9%</u>
8 Softwarelicenser og it-installationer		
Anskaffelsessum primo	2.150.535	1.978.598
Afgang	0	0
Tilgang	342.588	171.937
Anskaffelsessum ultimo	<u>2.493.123</u>	<u>2.150.535</u>
Afskrivninger primo	1.521.239	1.303.317
Afgang	0	0
Tilgang	245.202	217.922
Afskrivninger ultimo	<u>1.766.441</u>	<u>1.521.239</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>726.682</u>	<u>629.297</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
9 Driftsmidler		
Anskaffelsessum primo	6.977.926	6.477.028
Afgang	0	0
Tilgang	<u>381.597</u>	<u>500.898</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>7.359.523</u>	<u>6.977.926</u>
Afskrivninger primo	5.516.235	4.881.155
Afgang	0	0
Tilgang	<u>607.396</u>	<u>635.080</u>
Afskrivninger ultimo	<u>6.123.631</u>	<u>5.516.235</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.235.893</u>	<u>1.461.691</u>
10 Domicilejendom		
Omvurderet værdi primo	6.996.069	5.556.998
Afgang	0	0
Tilgang	0	1.600.000
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-160.929</u>
Omvurderet værdi ultimo	<u>6.996.069</u>	<u>6.996.069</u>
Afskrivninger primo	166.069	138.479
Afgang	0	0
Tilgang	<u>44.865</u>	<u>27.590</u>
Afskrivninger ultimo	<u>210.934</u>	<u>166.069</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.785.135</u>	<u>6.830.000</u>

Det vægtede gennemsnit af de afkastprocenter, der er lagt til grund for ejendommens dagsværdi, udgør 6,5 %. Ved værdiansættelsen af domicilejendom har ekstern vurderingsekspert været involveret.

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
11 Andre finansielle investeringsaktiver		
Obligationer:		
Samlet anskaffelsessum	<u>173.864.248</u>	<u>171.703.521</u>
Kursværdi på statusdagen (værdi i årsrapport)	<u>175.113.801</u>	<u>171.685.592</u>
Aktier:		
Samlet anskaffelsessum	<u>118.470</u>	<u>118.470</u>
Kursværdi på statusdagen (værdi i årsrapport)	<u>125.470</u>	<u>116.470</u>
Anskaffelsessummer i alt	<u>173.982.718</u>	<u>171.821.991</u>
Børskurs på statusdagen (værdi i årsrapport) i alt	<u>175.239.271</u>	<u>171.802.062</u>
12 Andre tilgodehavender		
Huslejedeposita	94.012	94.012
Andre tilgodehavender	<u>101.805</u>	<u>59.743</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>195.817</u>	<u>153.755</u>
13 Udskudt skatteaktiv		
Driftsmidler	175.357	176.277
Immaterielle anlægsaktiver	-159.870	-138.445
Risikomargen	0	1.963.284
Opskrivning domicilejendom	-3.103	-3.103
Overført skattemæssigt underskud	<u>1.064.309</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.076.693</u>	<u>1.998.013</u>

Udskudt skat er beregnet og indregnet med 22 % svarende til den aktuelle skattesats for 2016 og frem, hvor skatteaktivet forventes realiseret.

Noter til årsrapporten

14 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Opskriv-</u> <u>ningshen-</u> <u>læggelse</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>Egenkapital</u> <u>i alt</u>
Egenkapital 31. december 2014	27.522.626	133.900	67.223.695	8.000.000	102.880.221
Ændring af regnskabspraksis			<u>-6.915.807</u>		<u>-6.915.807</u>
Egenkapital 1. januar 2015	27.522.626	133.900	60.307.888	8.000.000	95.964.414
Betalt udbytte				-8.000.000	-8.000.000
Opskrivningshenlæggelse		-122.899			-122.899
Årets resultat			<u>-876.916</u>	4.000.000	<u>3.123.084</u>
Egenkapital 31. december 2015	27.522.626	11.001	59.430.971	4.000.000	90.964.598
Betalt udbytte				-4.000.000	-4.000.000
Opskrivningshenlæggelse					
Årets resultat			<u>3.272.589</u>	0	<u>3.272.589</u>
Egenkapital 31. december 2016	27.522.626	11.001	62.703.560	0	90.237.187

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

15 Gæld i alt

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

16 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2016, ud over det nedenfor omtalte.

Lejeforpligtelse for indgået lejemål udgør ca. TDKK 140 for opsigelsesperioden.

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.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er deponeret sikringskonto på TDKK 5.750. Sikringskontoen er frigivet i februar 2017.

Selskabet havde i 2015 har modtaget et krav på TDKK 9.500 fra konkurrerende forsikringsagent for påstået overtrædelse af markedsføringsloven. Selskabets ledelse anså kravet for grundløst og havde derfor ikke hensat mod dette krav. Den konkurrerende virksomhed har i 2016 trukket kravet tilbage, og der er ikke udgiftsført erstatninger i Dansk Boligforsikring A/S' regnskab.

Til sikkerhed for de forsikringsmæssige hensættelser brutto TDKK 134.686 er der registreret dækkende aktiver for TDKK 141.999 der fordeler sig således:

	<u>DKK 1.000</u>
Realkreditobligationer	24.491
Virksomhedsobligationer mm.	79.981
Likvide midler	29.397
Tilgodehavender	8.130
Unoterede kapitalandele	0
	<u>141.999</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
17 Kapitalgrundlag		
Egenkapital i alt	90.237.187	90.964.598
Fortjenstmargen	13.158.236	9.882.293
Immaterielle anlægsaktiver	-726.682	-629.297
Forudbetalte omkostninger	-793.610	-644.692
Udskudt skat af reguleringer	-2.560.348	-1.893.827
Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>-4.000.000</u>
Kapitalgrundlag	<u>99.314.783</u>	<u>93.679.075</u>

18 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.

Dansk Boligforsikring A/S lejer lejemålet Bysøplads 1, 2. sal, 4300 Holbæk af ODIN ApS. Odin ApS ejes af direktør i Dansk Boligforsikring A/S, Jens Plesner Hamann.

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

Nordica Invest Danmark ApS, Strandvejen 184, 2920 Charlottenlund

Noter til årsrapporten

19 Brancheregnskab

Ejerskifteforsikring

DKK 1.000

	2016	2015
Bruttopræmier, (dansk forretning)	111.758	81.268
Bruttopræmieindtægter	111.758	81.267
Bruttoerstatningsudgifter	-64.486	-61.542
Bruttodriftsomkostninger	-22.767	-18.801
Resultat af afgiven forretning	-54	-136
Forsikringsteknisk resultat	2.900	1.316
Antal erstatninger (anmeldte skader)	3.035	2.768
Gennemsnitlig erstatning for anmeldte skader i kroner	16.665	17.027
Erstatningsfrekvens	33,0%	30,2%
Afløbsresultat brutto	-3.705	-2.512

20 Følsomhedsoplysninger

DKK 1.000

	2016	2015
Påvirkning af egenkapitalen:		
Rentestigning på 0,7%-point	1.653	-1.273
Rentefald på 0,7%-point	-1.653	1.273
Aktiekursfald på 12%	-12	-14
Ejendomsprisfald på 8%	-423	-546
Valutakursrisiko (VaR – 99% konfidensinterval)	-22	-178
Tab på modparter 8%	-2.492	-2.359