
D.A.B.'S BOLIGFOND

CVR-nr.: 81612315

Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er godkendt den

14/03/2023

Henrik Berg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Redegørelse for god fondsledelse

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Årsregnskab

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	D.A.B.'S BOLIGFOND Finsensvej 33 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 81612315 Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr.: 33963556 P-enhed: 1024002957

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for D.A.B.'S BOLIGFOND.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14/03/2023

Direktion

Ole Frank Jacobsen

Bestyrelse

Henrik Frydendal Berg

Michael James Judge

Claus Højgaard Ohlsson

Peter Berg Nellemann

Søren Dalgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til fondens øverste myndighed

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for D.A.B.'S BOLIGFOND for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2022 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 internationale standarder om revision 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision 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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 fondens 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 årsregnskabet 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 fonden ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14/03/2023

Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556
Anders Kreiner, mne26765
statsautoriseret revisor

Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556
René Hattens, mne21390
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Fondens formål er at opføre og sælge gode og tidssvarende boliger samt i tilknytning hertil at administrere byggeri og drive anden form for byggevirksomhed. Fondens formål er tillige at administrere boligbyggeri, som ikke er opført af fonden.

Fonden kan yde støtte til almene samfundsformål, herunder udvikling af boligmiljøer og boligkulturelle formål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et underskud på 792 tkr. efter skat og egenkapitalen er pr. 31. december 2022 på 484 tkr.

Fondens primær aktivitet i 2022 er fortsat aktivitet vedrørende salg af projektweb-adgang til boligselskaber og boligafdelinger i forbindelse med konkrete bygge- og renoveringssager.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Redegørelse for god fondsledelse

Redegørelse for god fondsledelse

Det følger af Erhvervsfondslovens § 60, at bestyrelsen skal redegøre for, hvorledes bestyrelsen forholder sig til de af Komitéen for god Fondsledelse udarbejdede anbefalinger for god fondsledelse. Bestyrelsen skal i sin redegørelse oplyse, om fonden følger de enkelte anbefalinger, eller om den fraviger en eller flere anbefalinger og i givet fald hvilke. Hvis bestyrelsen fraviger en anbefaling, skal bestyrelsen redegøre for grundene hertil og for, hvordan man i stedet har indrettet sig.

Anbefalinger for god fondsledelse

1 Åbenhed og kommunikation

1.1 Det anbefales, at bestyrelsen vedtager retningslinjer for ekstern kommunikation, herunder hvem, der kan, og skal udtale sig til offentligheden på den erhvervsdrivende fonds vegne, og om hvilke forhold. Retningslinjerne skal imødekomme behovet for åbenhed og interessenternes behov og mulighed for at opnå relevant opdateret information om fondens forhold.

DAB´s Boligfond: Ekstern kommunikation omkring Boligfondens virksomhed varetages enten af formanden eller direktøren. Bestyrelsen orienteres løbende om henvendelser fra offentligheden herunder indholdet af henvendelser eller anden ekstern kommunikation.

2 Bestyrelsens opgaver og ansvar

2.1 Overordnede opgaver og ansvar

2.1.1 Det anbefales, at bestyrelsen med henblik på at sikre den erhvervsdrivende fonds virke i overensstemmelse med fondens formål og interesser mindst en gang årligt tager stilling til fondens overordnede strategi og uddelingspolitik med udgangspunkt i vedtægten.

Fonden følger ikke anbefalingen.

DAB´s Boligfond: Fondens formål, strategi og uddelingspolitik har været uændret i en lang årrække. Der forventes ikke ændringer i de kommende år. Derfor skønnes der ikke, at være behov for en årlig stillingtagen hertil. Stillingtagen til fondens overordnede strategi vil ske, når bestyrelsen eller direktøren vurderer, at der måtte være behov for dette.

2.1.2 Det anbefales, at bestyrelsen løbende forholder sig til, om fondens kapitalforvaltning modsvarer fondens formål og behov på kort og lang sigt.

DAB´s Boligfond efterlever anbefalingen.

2.2 Formanden og næstformanden for bestyrelsen

2.2.1 Det anbefales, at bestyrelsesformanden organiserer, indkalder og leder bestyrelsesmøderne med henblik på at sikre et effektivt bestyrelsesarbejde og skabe de bedst mulige forudsætninger for bestyrelsesmedlemmernes arbejde enkeltvis og samlet.

DAB´s Boligfond efterlever anbefalingen.

2.2.2 Det anbefales, at hvis bestyrelsen – ud over formandshvervet – undtagelsesvis anmoder bestyrelsesformanden om at udføre særlige driftsopgaver for den erhvervsdrivende fond, bør der foreligge en bestyrelsesbeslutning, der sikrer, at bestyrelsen bevarer den uafhængige overordnede ledelse og kontrolfunktion. Der bør sikres en forsvarlig arbejdsdeling mellem formanden, næstformanden, den øvrige bestyrelse og en eventuel direktion.

Fonden følger ikke anbefalingen.

DAB´s Boligfond vil ikke anmode formanden om at udføre driftsopgaver. Dette vil blive varetaget af DAB i henhold til vedtægternes §7.

2.3 Bestyrelsens sammensætning og organisering

2.3.1 Det anbefales, at bestyrelsen løbende vurderer og fastlægger, hvilke kompetencer bestyrelsen skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen.

Fonden følger ikke anbefalingen.

DAB´s Boligfonds bestyrelse vurderer ved genbesættelse af bestyrelsesposter, at de kommende bestyrelsesmedlemmer besidder de relevante kompetencer for at kunne bestride hvervet. Valgperioden er fire år i henhold til vedtægternes §5. Der vil ikke blive foretaget vurdering af bestyrelsesmedlemmernes kompetencer i valgperioden.

2.3.2 Det anbefales, at bestyrelsen med respekt af en eventuel udpegningsret i vedtægten sikrer en struktureret, grundig og gennemskelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.

Fonden følger ikke anbefalingen.

DAB´s Boligfond: I henhold til vedtægternes §5 består bestyrelsen af fem medlemmer. De tre medlemmer vælges af DAB´s bestyrelse, mens to medlemmer udpeges af arbejdstagerne. Såfremt fonden ikke beskæftiger arbejdstagere udpeges to medlemmer i stedet for af fondsbestyrelsen. De tre medlemmer, som DAB´s bestyrelse vælger blandt sine egne bestyrelsesmedlemmer, og de to bestyrelsesmedlemmer der er udpeget er valgt med baggrund i deres relevante kompetencer.

2.3.3 Det anbefales, at bestyrelsesmedlemmer udpeges på baggrund af deres personlige egenskaber og kompetencer under hensyn til bestyrelsens samlede kompetencer, samt at der ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages hensyn til behovet for fornyelse - sammenholdt med behovet for kontinuitet – og til behovet for mangfoldighed i relation til bl.a. erhvervs- og uddelingserfaring, alder og køn.

2.3.4 Det anbefales, at der årligt i ledelsesberetningen, og på den erhvervsdrivende fonds eventuelle hjemmeside, redegøres for sammensætningen af bestyrelsen, herunder for mangfoldighed, samt at der gives

følgende oplysninger om hvert af bestyrelsens medlemmer:

- * den pågældendes navn og stilling,
- * den pågældendes alder og køn,
- * dato for indtræden i bestyrelsen, hvorvidt genvalg af medlemmet har fundet sted, og udløb af den aktuelle valgperiode,
- * medlemmets eventuelle særlige kompetencer,
- * den pågældendes øvrige ledelseserhverv, herunder poster i direktioner, bestyrelser og tilsynsråd, inklusive ledelsesudvalg, i danske og udenlandske fonde, virksomheder, institutioner samt krævende organisationsopgaver,
- * hvilke medlemmer, der er udpeget af myndigheder/tilskudsyder m.v. og
- * om medlemmet anses for uafhængigt.

Fonden følger ikke anbefalingen.

DAB´ s Boligfond: Ovenstående punkt 2.3.3 og punkt 2.3.4. anses som følge af fondens begrænsede størrelse og aktivitet ikke for at være relevant for fondens bestyrelse. Sammensætningen af bestyrelsen fremgår af årsregnskabet, hvilket anses for at være tilstrækkelig information.

2.3.5 Det anbefales, at flertallet af bestyrelsesmedlemmerne i den erhvervsdrivende fond ikke samtidig er medlemmer af bestyrelsen eller direktionen i fondens dattervirksomhed(-er), medmindre der er tale om et helejet egentlig holdingselskab.

Ikke relevant for DAB´ s Boligfond, der ikke har dattervirksomhed(-er).

2.4 Uafhængighed

2.4.1 Det anbefales, at en passende del af bestyrelsens medlemmer er uafhængige.

Uddrag af anbefaling: Består bestyrelsen (eksklusiv medarbejdervalgte medlemmer) af op til fire medlemmer, bør mindst et medlem være uafhængigt. Består bestyrelsen af mellem fem til otte medlemmer, bør mindst to medlemmer være uafhængige. Består bestyrelsen af ni til elleve medlemmer, bør mindst tre være uafhængige og så fremdeles.

Fonden følger ikke anbefalingen.

DAB´ s Boligfond ønsker ikke at følge anbefalingen, da tilknytning til DAB anses for en fordel for det enkelte bestyrelsesmedlem.

2.5 Udpegningsperiode

2.5.1 Det anbefales, at bestyrelsens medlemmer som minimum udpeges for en periode på to år, og maksimalt for en periode på fire år.

DAB´ s Boligfond har i henhold til vedtægternes §5 en valgperiode på fire år.

2.5.2 Det anbefales, at der for medlemmerne af bestyrelsen fastsættes en aldersgrænse, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside.

Fonden følger ikke anbefalingen.

DAB´ s Boligfond: En høj alder betragtes ikke som en begrænsning for at kunne udføre bestyrelseshvervet.

2.6 Evaluering af arbejdet i bestyrelsen og i direktionen

2.6.1 Det anbefales, at bestyrelsen fastlægger en evalueringsprocedure, hvor bestyrelsen, formanden og de individuelle medlemmers bidrag og resultater årligt evalueres, og at resultatet drøftes i bestyrelsen.

2.6.2 Det anbefales at bestyrelsen ´ en gang årligt evaluerer en eventuel direktion og/eller administrators arbejde og resultater efter forud fastsatte klare kriterier.

Fonden følger ikke anbefalingen.

DAB´ s Boligfond: Ovenstående anbefalinger i punkt 2.6.1 og 2.6.2 anses som følge af fondens begrænsede størrelse og aktivitet ikke for relevante.

3 Ledelsens vederlag

3.1 Det anbefales, at medlemmer af bestyrelsen i erhvervsdrivende fonde aflønnes med et fast vederlag, samt at medlemmer af en eventuel direktion aflønnes med et fast vederlag, eventuelt kombineret med en bonus, der ikke bør være afhængig af regnskabsmæssige resultater. Vederlaget bør afspejle det arbejde og ansvar, der følger af hvervet.

DAB´s Boligfond: Følger anbefalingen. Bestyrelsesmedlemmer aflønnes med et beskedent fast vederlag. Der udbetales ikke bonus.

3.2 Det anbefales, at der i årsregnskabet gives oplysninger om det samlede vederlag, hvert medlem af bestyrelsen og en eventuel direktion modtager fra den erhvervsdrivende fond og fra andre virksomheder i koncernen. Endvidere bør der oplyses om eventuelle andre vederlag som bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejderrepræsentanternes vederlag som ansatte.

DAB´s Boligfond: Der er udbetalt kr. 9.000 i alt til den samlede bestyrelse. Det beskedne beløb taget i betragtning skønnes det ikke at være relevant at give yderligere oplysninger. Det fremtidige vederlag forventes at udgøre en lignende størrelse.

Anbefalinger fra Komitéen for god Fondsledelse kan findes på www.godfondsledelse.dk

Redegørelse for fondens uddelingspolitik

Fonden vil yde støtte til almennyttige formål på et eller flere af disse områder:

- Udbredelse af kendskabet til almene boliger
- Forskning og undersøgelser indenfor den almene boligsektor
- Projekter med formål at øge kendskab til beboerdemokrati
- Projekter om frivillighed og understøttelse af lokal kultur
- Boligeksperimenter, herunder udvikling af nye boligtyper

Støtte kan være via ansættelse af f.eks. en ph.d.-studerende eller økonomisk støtte til projekter, udgivelse, aktiviteter osv. Fonden yder ikke støtte til privat personer.

Fonden har begrænsede midler og vil hvert år nøje overveje og træffe beslutning, om der er konkret skal ske uddeling af midler. I den økonomiske afvejning indgår bibeholdelse af Fondens egenkapital, behovet for konsolidering og/eller investering i produktionsapparat til erhvervsaktiviteten samt generelt de midler, Fonden har til rådighed.

Det er Fondens bestyrelse, der foretager denne årlige vurdering og fastlægger den konkrete uddelingspolitik for pågældende år. Herunder fastlægger bestyrelsen i givetfald hvor meget, der skal uddeles og fører legatarfortegnelse over eventuelle uddelinger.

Uddelingspolitik 2022

Bestyrelsen fastholder sin tidligere beslutning om ikke (for tiden) at uddele midler. Begrundelsen er, at fonden fortsat er i en etablerings- og indkørfase i forhold til sit erhverv, og derfor ikke har midler til uddeling.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		816.293	2.441.080
Eksterne omkostninger		-1.499.512	-2.362.229
Bruttoresultat		-683.219	78.851
Resultat af ordinær primær drift		-683.219	78.851
Andre finansielle indtægter	1	5.199	7.614
Øvrige finansielle omkostninger	2	-114.390	-35.281
Ordinært resultat før skat		-792.410	51.184
Skat af årets resultat		0	-11.242
Årets resultat		-792.410	39.942
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-792.410	39.942
I alt		-792.410	39.942

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		465.504	907.337
Tilgodehavende skat		2.869	0
Tilgodehavender moms og afgifter		73.125	32.978
Andre tilgodehavender		565.414	74.245
Tilgodehavender i alt		1.106.912	1.014.560
Andre værdipapirer og kapitalandele		232.270	782.156
Værdipapirer og kapitalandele i alt		232.270	782.156
Likvide beholdninger		136.980	1.781.675
Omsætningsaktiver i alt		1.476.162	3.578.391
AKTIVER I ALT		1.476.162	3.578.391

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		183.912	976.321
Egenkapital i alt		483.912	1.276.321
Leverandører af varer og tjenesteydelser		962.500	2.263.464
Skyldig selskabsskat		0	8.856
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	3	29.750	29.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		992.250	2.302.070
Gældsforpligtelser i alt		992.250	2.302.070
PASSIVER I ALT		1.476.162	3.578.391

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Udbytte, værdipapirer	4.230	7.614
Diverse rente indtægter	969	0
	5.199	7.614

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Bankgebyr m.m.	-2.339	-2.333
Kursregulering, værdipapirer	-110.195	-29.194
Renteudgifter, bank	-1.856	-3.754
	-114.390	-35.281

3. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2022	2021
	kr.	kr.
Skyldige udgifter	29.750	29.750
Anden gæld i alt	29.750	29.750

4. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

Der har været følgende transaktioner med nærtstående parter:

- Bestyrelsesmedlemmer: Honorar
- DAB smba: Administrationshonorar
- DAB smba: Køb af personale ydelser

5. Oplysning om anvendelse af undtagelsesmuligheder for mikrovirksomheder

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om anvendt regnskabspraksis

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede i regnskabsåret