
D.A.B.'S BOLIGFOND

CVR-nr.: 81612315

Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er godkendt den

13/05/2024

Henrik Frydendal 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: 01/01/2023 - 31/12/2023
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr.: 33963556 P-enhed: 1017192430

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for D.A.B.'S BOLIGFOND.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13/03/2024

Direktion

Ole Frank Jacobsen

Bestyrelse

Henrik Frydendal Berg

Michael James Judge

Claus Højgaard Ohlsson

Peter Berg Nellemann

Søren Dalgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for D.A.B.'S BOLIGFOND for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisoreres 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 regnskabsbrugere 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 13/03/2024

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556
Anders Kreiner, mne26765
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 4,8 tkr. efter skat og egenkapitalen er pr. 31. december 2023 på 479 tkr.

Fondens primær aktivitet i 2023 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

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.

Anbefalingen følges delvist. DAB´s Boligfond: Fondens tager minimum årligt stilling til sin uddelingspolitik. Derimod drøftes formål og strategi efter behov. 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.

DAB 's Boligfond sikrer en forsvarlig arbejdsdeling og 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.

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 gennemskuelig proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen.

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 alle 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.

DAB 's Boligfond efterlever anbefalingen.

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: Som følge af fondens begrænsede størrelse og aktivitet anses anbefalingen ikke 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 fonden.

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 samt løbende dialog mellem formand og direktør for ikke at være 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: Det samlede vederlagt til bestyrelsen er af meget beskedent størrelse og fremgår af årsregnskabet. 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

DAB's Boligfond uddelingspolitik

DAB's Boligfond er en erhvervsdrivende fond og skal som sådan have en uddelingspolitik. Det er vedtægtsbestemt, at "Fonden kan yde støtte til almene samfundsformål, herunder udvikling af boligmiljøer og boligkulturelle formål."

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 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 givet fald hvor meget, der skal uddeles og fører legatarfortegnelse over eventuelle uddelinger.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		1.226.089	816.293
Eksterne omkostninger		-1.225.542	-1.499.512
Bruttoresultat		547	-683.219
Resultat af ordinær primær drift		547	-683.219
Andre finansielle indtægter	1	19.028	5.199
Øvrige finansielle omkostninger	2	-21.513	-114.390
Ordinært resultat før skat		-1.938	-792.410
Skat af årets resultat		-2.869	0
Årets resultat		-4.807	-792.410
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.807	-792.410
I alt		-4.807	-792.410

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		714.330	465.504
Tilgodehavende skat		0	2.869
Tilgodehavender moms og afgifter		0	73.125
Andre tilgodehavender		791.068	565.414
Tilgodehavender i alt		1.505.398	1.106.912
Andre værdipapirer og kapitalandele		231.491	232.270
Værdipapirer og kapitalandele i alt		231.491	232.270
Likvide beholdninger		1.374.321	136.980
Omsætningsaktiver i alt		3.111.210	1.476.162
AKTIVER I ALT		3.111.210	1.476.162

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		179.104	183.912
Egenkapital i alt		479.104	483.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.454.750	962.500
Skyldig selskabsskat		0	0
Skyldig moms og afgifter		408.981	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	3	768.375	29.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.632.106	992.250
Gældsforpligtelser i alt		2.632.106	992.250
PASSIVER I ALT		3.111.210	1.476.162

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	kr.	kr.
Udbytte, værdipapirer	10.065	4.230
Diverse rente indtægter	8.963	969
	19.028	5.199

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Bankgebyr m.m.	-2.360	-2.339
Kursregulering, værdipapirer	-778	-110.195
Renteudgifter, bank	-18.375	-18.56
	-21.513	-114.390

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

	2023	2022
	kr.	kr.
Skyldige udgifter	768.375	29.750
Anden gæld i alt	768.375	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