

Almene boligorganisationer
Regnskab for boligorganisationen 2700 - Ishøj
Boligselskab

Regnskabsperiode
01.01.2019 - 31.12.2019

Boligorganisation	Forretningsfører	Tilsynsførende Kommune
Boligselskabsnr.: 280	Administrator-nr.: 9006	Kommunenr.: 183
Navn: Ishøj Boligselskab	Navn: Domea.dk s.m.b.a	Navn: Ishøj Kommune
Adresse: c/o Domea.dk s.m.b.a. Oldenburg Allé 3 Postboks 251 2630 Taastrup	Adresse: Oldenburg Allé 3 Postboks 251 2630 Taastrup	Adresse: Rådhuset 2635 Ishøj
Telefon: 76 64 64 64	Telefon: 76 64 64 64	Telefon: 43 57 75 75
E-postadresse: domea@domea.dk	E-postadresse: domea@domea.dk	E-postadresse:
CVR-nr. (SE-nr.): 14 81 14 00	CVR-nr. (SE-nr.): 56 71 01 16	

Boligorganisationen omfatter i alt:

	Antal lejemål	Bruttoetage- areal i alt (m ²)	á lejemåls- enhed	Antal leje- målsenheder
1) Boliger	424	34.786	1	424,0
2) Erhvervslejemål	0	0	1 pr. påbeg. 60 m ²	0,0
3) Institutioner	0	0	1 pr. påbeg. 60 m ²	0,0
4) Garager/carporte	33	0	1/5	6,6
Andre lejemål	0	0	1	0,0
5) Lejemålsenheder i alt	457	34.786		430,6

Regnskabet er fremstillet maskinelt. Beløbene er afrundet til hele kroner. Der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og notesammentællinger.

Konto Note Specifikation		Regnskab	Budget	Budget
		2019	2019	2020
		(i 1.000 kr.)		(i 1.000 kr.)
		(Ej revideret)		(Ej revideret)
UDGIFTER				
Ordinære udgifter				
501	Bestyrelsesvederlag m.v.			
	1. Afdelinger i drift	24.292	23	25
502	1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	50.542	19	15
511	Personaleudgifter	0	2	0
512	2 Forretningsførelse	1.478.779	1.500	1.599
513	3 Kontorholdsudgifter m.v.	20.518	46	35
521	Revision	45.057	37	39
530	Bruttoadministrationsomkostninger	1.619.187	1.627	1.713
531	4 Tilskud til afdelinger	47.897	0	0
532	7 Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	57.227	0	0
533	5 Henlæggelse af afdelingernes bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til lands- byggefonden og nybyggerifonden	1.540.876	1.295	1.562
540	Samlede ordinære udgifter	3.265.187	2.922	3.275
	Udgifter i alt	3.265.187	2.922	3.275
560	Udgifter og evt. overskud i alt	3.265.187	2.922	3.275

Konto		Regnskab	Budget	Budget
Note Specifikation		2019	2019	2020
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
			(Ej revideret)	(Ej revideret)
INDTÆGTER				
Ordinære indtægter				
601	6	Administrationsbidrag	1.613.836	1.627
603	7	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	58.658	0
604	5	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital	1.540.876	1.295
610		Samlede ordinære indtægter i alt	3.213.369	2.922
611	8	Ekstraordinære indtægter i alt	47.897	0
620		Indtægter i alt	3.261.266	2.922
621		Årets underskud overført til konto 805	3.921	
630		Indtægter og evt. underskud i alt	3.265.187	2.922

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2019	Sidste år 2018 (i 1.000 kr.)
AKTIVER				
<u>Anlægsaktiver</u>				
<u>Finansielle anlægsaktiver:</u>				
712		Garantikapital i forretningsførselselskab	0	3
714	9	Udlån til afdelinger fra Domea.dk	995.770	996
720		Anlægsaktiver i alt	995.770	999
<u>Omsætningsaktiver</u>				
<u>Tilgodehavender</u>				
721	10	Afdelinger i drift	83.063	0
732		Likvide beholdninger: 4. Mellemlægning med Domea.dk	21.257.320	21.920
740		Omsætningsaktiver i alt	21.340.383	21.920
750		AKTIVER I ALT	22.336.153	22.919

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2019	Sidste år 2018 (i 1.000 kr.)
PASSIVER				
<u>Egenkapital</u>				
803	11	Dispositionsfond	1.015.741	812
805	12	Arbejdskapital	233.735	174
810		Egenkapital i alt	1.249.475	986
<u>Langfristet gæld</u>				
812		Anden langfristet gæld	995.770	996
820		Langfristet gæld i alt	995.770	996
<u>Kortfristet gæld</u>				
821	13	Afdelinger i drift	19.889.248	20.914
822	14	Afdelinger under opførelse	177.367	0
826	15	Skyldige omkostninger	24.292	24
840		Kortfristet gæld i alt	20.090.907	20.937
850		PASSIVER I ALT	22.336.153	22.919

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2019	Budget 2019 (i 1.000 kr.) (Ej revideret)
502	1	Mødeudgifter, kontingenter mv.		
		Bestyrelses- og repræsentantskabsmøder mv.	5.583	
		Repræsentantskabsmøder/Garantforsamling	12.000	
		Kurser	32.959	
		Mødeudgifter, kontingenter i alt	<u>50.542</u>	<u>19</u>
512	2	Forretningsførelse		
		Administrationsbidrag	1.388.310	
		Andre honorarer	81.050	
		Tillægsydelse	9.419	
		Bidrag til boligorganisationen i alt	<u>1.478.779</u>	<u>1.500</u>
513	3	Kontorholdsudgifter mv.		
		Forsikringer	3.000	
		Telefon	17.372	
		Gebyr	146	
		Kontorholdsudgifter i alt	<u>20.518</u>	<u>46</u>
531	4	Tilskud til afdelinger		
		Tilskud fra dispositionsfonden (se note 11)	47.897	
		Tilskud til afdelinger i alt	<u>47.897</u>	<u>0</u>
533/604	5	Henlæggelse af afdelingens bidrag m.v. til dispositionsfonden		
	1.	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, jf. konto 803.2	248.456	
	2.	Henlæggelse pr. lejemålsenhed kr. 577		
		Ydelse fra afdelinger vedr. udamortiseret lån, beboerbetaling	1.223.093	
	9.	Afdelingens bidrag til arbejdskapitalen	69.327	
		Henlæggelse af afdelingens bidrag m.v. til dispositionsfonden i alt	<u>1.540.876</u>	<u>1.295</u>

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2019	Budget 2019 (i 1.000 kr.) (Ej revideret)
601	6	Administrationsbidrag		
		Administrationsbidrag (kr. 3.224)	1.388.310	
		Antal lejemålsenheder:		
		Lejligheder	424	
		Garager/carporte	7	
			<u>431</u>	
		Tillægsydelse	9.419	
		Andre honorarer	81.050	
		Administrationsbidrag, boligorganisation	90.000	
		Revision	45.057	
		Administrationsbidrag i alt	<u>1.613.836</u>	<u>1.627</u>
		Nettoadm. bidrag pr. lejemålsenhed	<u>3.748</u>	
603/532	7	Opgørelse af nettorenteindtægt		
		Anvendt renteberegningsmetode:	Dag til dag	
		Anvendt rentesatser		
		(gennemsnit):		
		Udlån	1,00%	
		Afdelingsmidler i forvaltning	0,39%	
		Dispositionsfond	0,39%	
603		Renteindtægter		
		Værdipapirer	300	
		Renteindtægter, forretningsfører	58.358	
		Renteindtægter i alt	<u>58.658</u>	<u>0</u>
532		Renteudgifter		
		Dispositionsfond	3.115	
		Mellemregning med afdelinger	54.112	
		Renteudgifter i alt	<u>57.227</u>	<u>0</u>
		Nettorente indtægt	<u>1.431</u>	
		Nettorente indtægt pr. lejemålsenhed	<u>3</u>	
		(svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag)		
611	8	Ekstraordinære indtægter		
		Tilskud fra dispositionsfonden (se note 11)	47.897	
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>47.897</u>	<u>0</u>

Konto Note Specifikation		Indeværende år 2019	Sidste år 2018 (i 1.000 kr.)
714	9 Udlån Domea.dk Afdeling 2704	995.770	
	Udlån Domea.dk i alt	<u>995.770</u>	<u>996</u>
721	10 Afdelinger i drift Mellemregning med afd. 54	83.063	
	Afdelinger i drift i alt	<u>83.063</u>	<u>0</u>
803	11 Dispositionsfond		
	1. Saldo ved årets begyndelse	812.067	
	Tilgang:		
	2. Årets bidrag fra afdelinger	248.456	
	3. Rentetilskrivning	3.115	
	5. Ydelser, udamortiserede lån	1.223.093	
	Afgang:		
	22. Tilskud til tab ved lejeledighed	-47.897	
	24. Indbetaling til Landsbyggefonden: Udamortiserede ydelser	-1.223.093	
	Saldo ultimo	<u>1.015.741</u>	<u>812</u>
	40. Disponibel del:	<u>1.015.741</u>	<u>812</u>
	Saldo disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	<u>2.359</u>	
Som følge af nye regler, skal dispositionsfonden i boligorganisationen dække afdelingernes tab ved fraflytninger, såfremt disse årligt overstiger kr. 332 pr. lejemålsenhed.			
805	12 Arbejds kapital		
	1. Saldo ved årets begyndelse	173.711	
	Tilgang:		
	3. Særlige bidrag fra afdelinger mv.	69.327	
	Afgang:		
	4. Årets underskud	-3.921	
	6. Bidrag til den fælles dispositionsfond i Domea.dk	-5.383	
	Saldo ved årets slutning	<u>233.735</u>	<u>174</u>
	Disponibel del:	<u>233.735</u>	<u>174</u>
	Saldo disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	<u>543</u>	

Konto Note Specifikation		Indeværende år 2019	Sidste år 2018 (i 1.000 kr.)
821	13 Afdelinger i drift		
	Mellemregning med afd. 3	2.563.400	
	Mellemregning med afd. 4	397.832	
	Mellemregning med afd. 51	16.818.170	
	Mellemregning med afd. 53	109.847	
	Afdelinger i drift i alt	<u>19.889.248</u>	<u>20.914</u>
822	14 Afdelinger under opførelse		
	Mellemregning med afd. 5	177.367	
	Afdelinger under opførelse i alt	<u>177.367</u>	<u>0</u>
826	15 Skyldige omkostninger		
	Skyldigt bestyrelses honorar	24.292	
	Skyldige omkostninger i alt	<u>24.292</u>	<u>24</u>

Bestyrelsens årsberetning

Årets resultat:

Resultatopgørelsen udviser et underskud på kr. 3.921, som er overført til arbejdskapitalen.

Arbejdskapital:

Den disponible del af saldoen udgør pr. 31. december 2019 kr. 233.735, svarende til kr. 543 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2019 andrager kr. 3.119 pr. lejemålsenhed, hvorfor afdelingerne fortsat kan indbetale årlige bidrag til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond:

Afdelingerne 2751, har fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til dispositionsfonden.

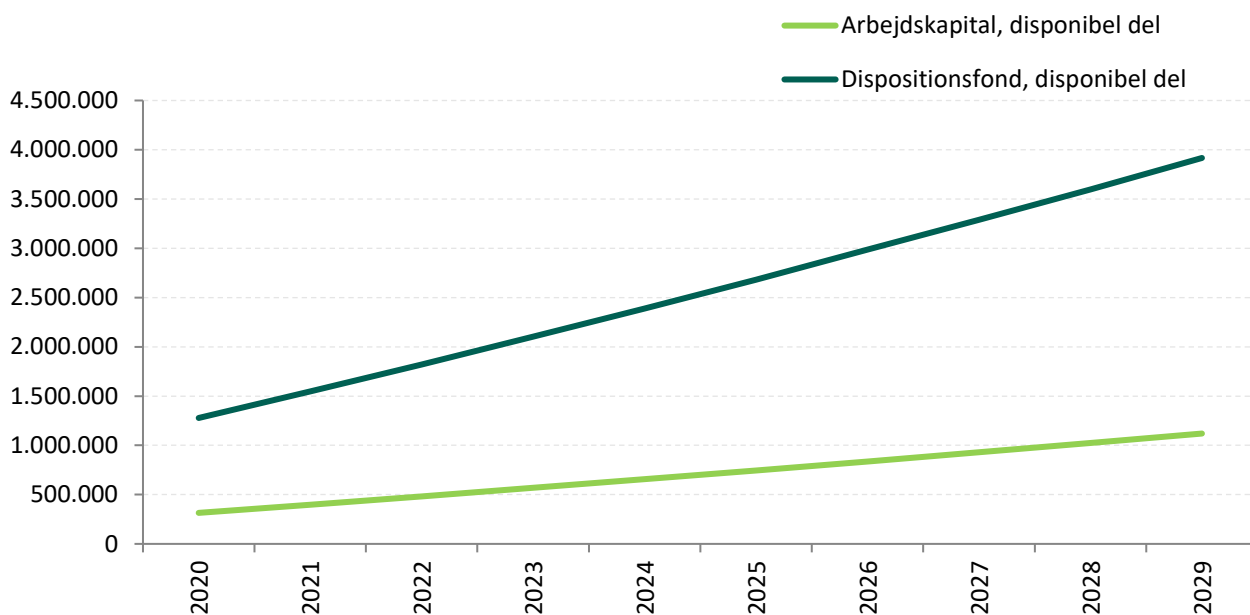
Den disponible del af dispositionsfonden er forøget med kr. 203.674.

Den disponible del af saldoen udgør kr. 1.015.741 svarende til kr. 2.359 pr. lejemålsenhed. Maksimumgrundlaget for regnskabsåret 2019 andrager kr. 5.700 pr. lejemålsenhed, hvorfor der fortsat er pligt til at henlægge til dispositionsfonden.

Selskabets disponible egenkapital

I nedenstående figur vises den forventede udvikling for selskabets arbejdskapital og dispositionsfond for de kommende 10 år.

10-års budget



Underliggende data for ovenstående figur er indhentet pr. 30. april 2020. Der tages forbehold for dispositioner foretaget efter denne dato.

Forrentning af midler i fælles forvaltning:

Den andel af selskabets kapitalforvaltning, der varetages af Domea.dk, har i regnskabsåret resulteret i en forrentning på 0,39% p.a. svarende til et beløb på kr. 58.358.

I henhold til lovgivningen skal afdelingernes kapital forrentes med samme %-sats som selskabets kapital, hvilket for regnskabsåret svarer til et rentebeløb på kr. 54.112.

Opfølgning på forvaltningsrevision:

Boligorganisationen er underlagt reglerne om forvaltningsrevision og har i den forbindelse godkendt en række målsætninger med konkrete mål.

Organisation - målsætninger og handlingsplaner for beboerdemokrati.

Målsætningen for beboerdemokrati er opfyldt.

Organisation - målsætninger og handlingsplaner for personalepolitik.

Målsætningen for personalepolitik er opfyldt.

Administration - målsætning og handlingsplan for udlejning/ventelister.

Målsætningen for udlejning/ventelister er opfyldt, da ventelisten og fraflytningsprocenten viser en positiv udvikling.

Økonomi - målsætninger og handlingsplaner for regnskab, budget og vedligeholdelsesplaner.

Målsætningen for regnskab og budget er opfyldt.

Image - målsætning og handlingsplan for kontakt til pressen.

Målsætningen for kontakt til pressen er opfyldt.

Køb af serviceydelser - målsætning og handlingsplan for indkøbspolitik.

Målsætningen for indkøbspolitik er opfyldt.

Forretningsførelse - målsætninger og handlingsplaner for administrativ ledelse.

Målsætningen for administrativ ledelse er opfyldt.

Der vedlægges som bilag uddrag af Domea.dks Mål og Resultater.

Afdelingernes økonomi

I 1 af organisationens 3 afdelinger er der generelt en god og tilfredsstillende økonomi.

2 af organisationens afdelinger har behov for at styrke økonomien. Det drejer sig om følgende afdelinger:

Afdeling 2704 - Kirkehaven

Økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, samt afvikling af afdelingens opsamlede underskud.

Afdeling 2751 - Stenbjerggård

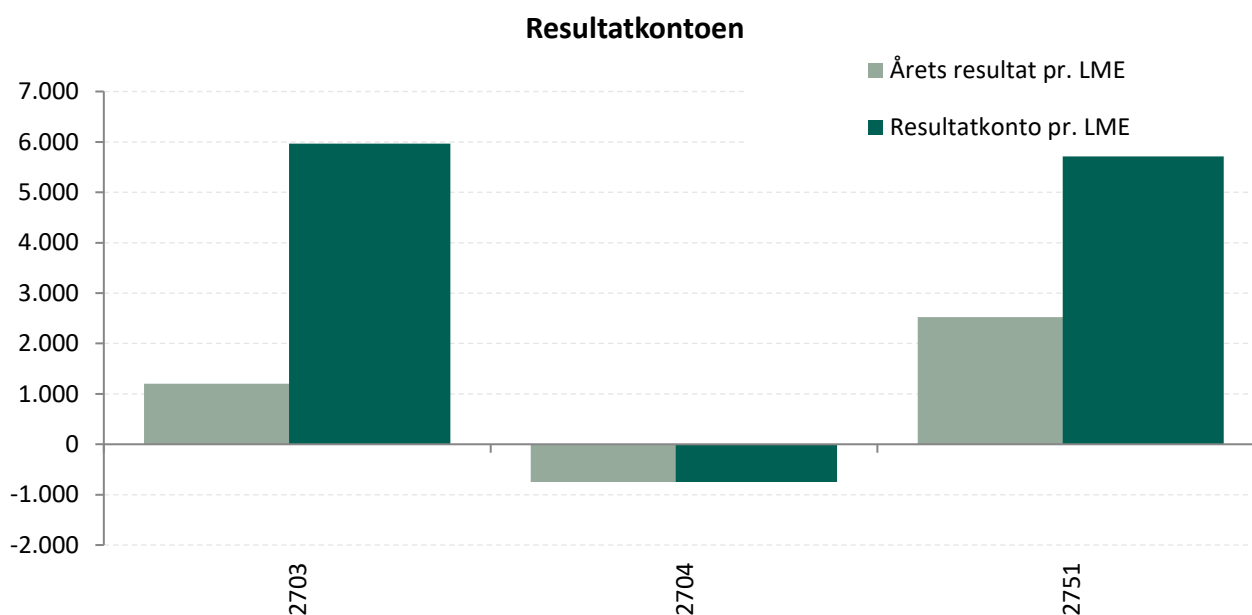
Økonomien bør styrkes gennem huslejestigninger til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt til øgede udgifter til især el til fællesarealer, vand til ungdomsboligerne og ydelser til særstøttelån.

I det følgende beskrives afdelingernes økonomiske forhold som udgangspunkt illustrativt. Hvor særlige forhold gør sig gældende, vil der suppleres med forklarende tekst.

Årets resultat og resultatkontoen

I nedenstående figur vises den enkelte afdelings saldo på resultatkontoen pr. 31. december 2019 og årets resultat opdelt pr. lejemålsenhed (LME).

Resultatkontoen skal uanset om den er positiv (overskudssaldo) eller negativ (underskudssaldo) i henhold til lovgivningen afvikles over maksimalt 3 år. Skønnes en afdelings økonomi dårlig, kan en negativ saldo dog afvikles over højst 10 år.

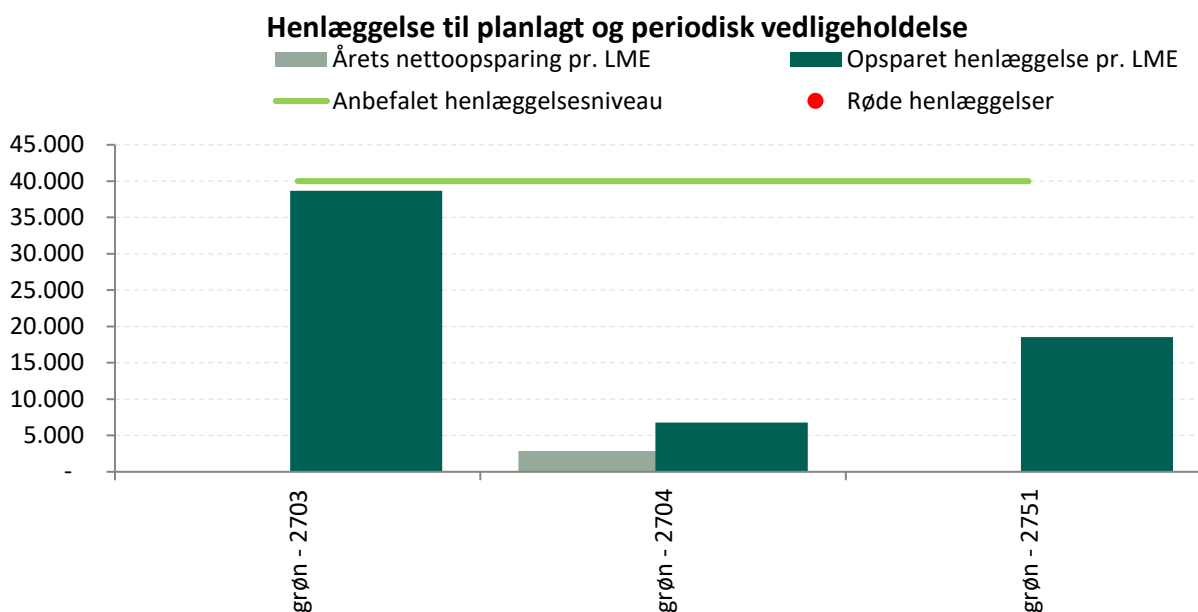


Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

I nedenstående figur vises afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse pr. 31. december 2019 og årets nettoopsparing hertil opgjort pr. lejemålsenhed (LME).

Ud for afdelingsnummeret er påført markeringerne grøn, gul eller rød. Kriterierne for denne vurdering er følgende:

- "grøn" - vedligeholdelsesstanden er vurderet tilfredsstillende
- "gul" - vedligeholdelsesstanden er vurderet mindre tilfredsstillende
- "rød" - vedligeholdelsesstanden er vurderet utilfredsstillende.



For de afdelinger, hvor vedligeholdelsesstanden er vurderet utilfredsstillende eller mindre tilfredsstillende, bør der indarbejdes tiltag i drifts- og vedligeholdelsesplanen til forbedring heraf.

Afdelinger hvor henlæggelserne ud fra henlæggelsesniveauet samt afdelingens alder, er vurderet kritiske, er påført en rød markør.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning

Nedenstående figur viser afdelingernes henlæggelser pr. 31. december 2019 og årets forbrug opgjort pr. lejemålsenhed (LME).

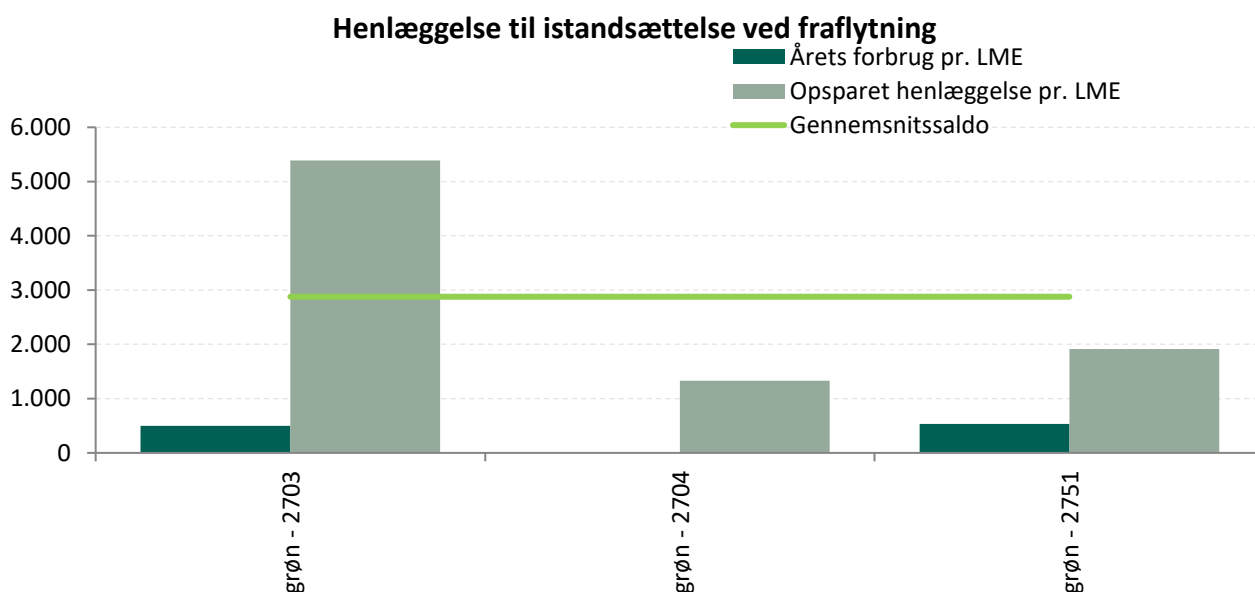
Ud for afdelingsnummeret er påført markeringerne grøn, gul eller rød. Kriterierne for denne vurdering er følgende:

"grøn" - henlæggelsen udgør minimum 2 gange årets forbrug

"gul" - henlæggelsen udgør minimum 1 gange årets forbrug

"rød" - henlæggelsen er mindre end årets forbrug.

(Årets forbrug er beregnet som et gennemsnit af de sidste 3 års forbrug)



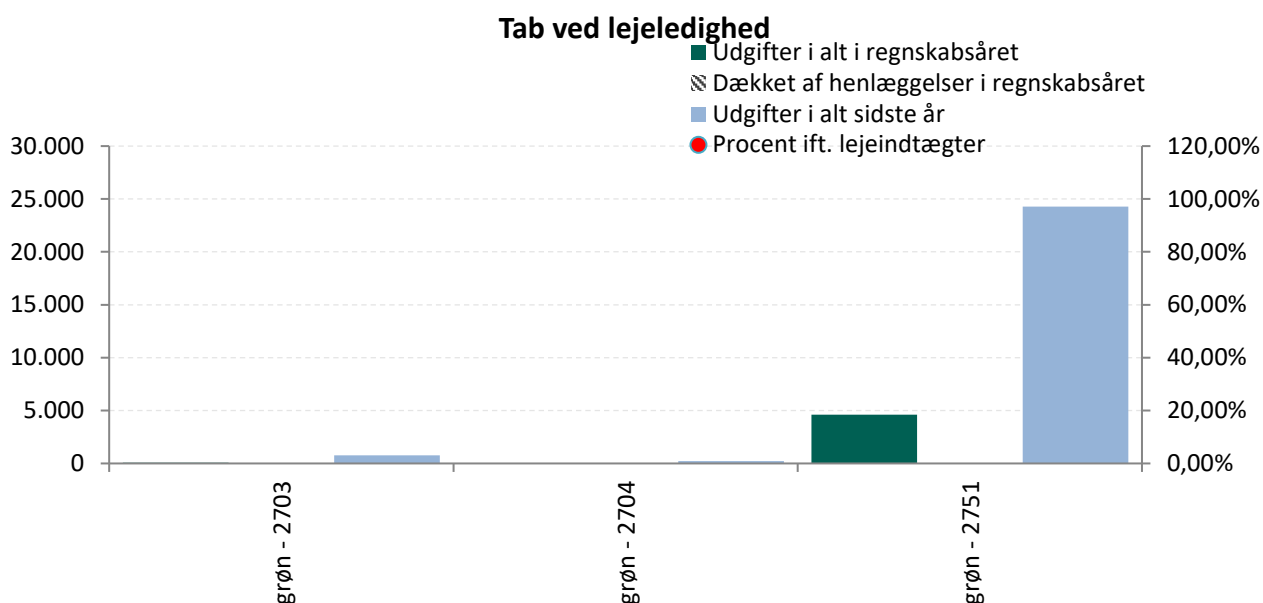
Det vurderes, at ingen af afdelingernes henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, er kritiske.

Udlejningssituationen

Nedenstående graf viser udgifterne til tab ved lejeledighed pr. lejemålsenhed og en markering i de tilfælde, hvor en afdelings samlede lejetab udgør mere end 5 procent af de totale lejeindtægter.

Ud for afdelingsnummeret er påført markeringerne grøn, gul eller rød. Kriterierne for denne vurdering er følgende:

- "grøn" - udlejningssituationen vurderes god
- "gul" - der er ikke store udgifter til tab ved lejeledighed.
- "rød" - udlejningssituationen er kritisk.



I følgende afdelinger er der ikke store udgifter til tab ved lejeledighed, men der er enten ingen venteliste eller ventelisten er kort:

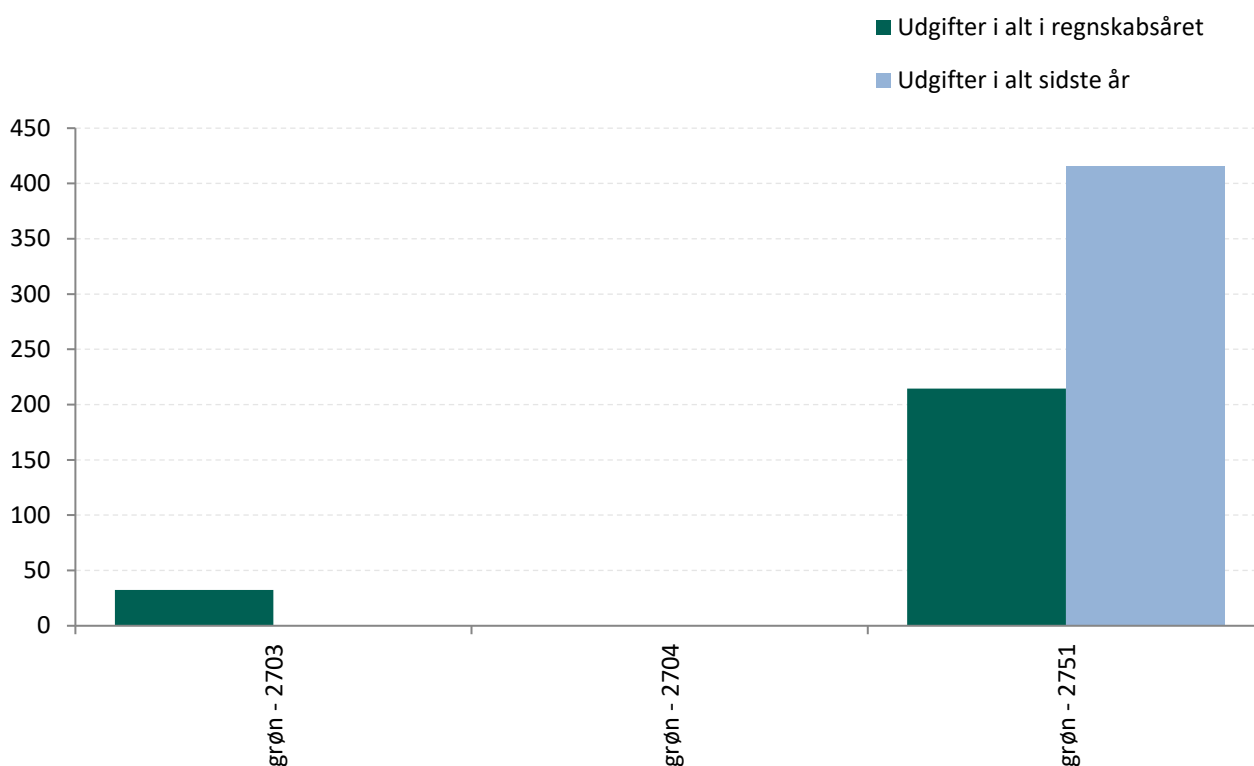
Tab ved fraflytning

Nedenstående figur viser udvikling i udgifterne til tab ved fraflytning pr. lejemålsenhed.

For regnskabsåret dækkes kr. 328 pr. lejemålsenhed af afdelingernes henlæggelser, såfremt henlæggelserne er tilstrækkelige hertil. Er henlæggelserne ikke tilstrækkelige vil tabet blive udgiftsført i driftsregnskabet.

Overstiger udgiften til tab ved fraflytning kr. 328 pr. lejemålsenhed dækker dispositionsfonden, såfremt der er tilstrækkelige midler. Er der ikke tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, eller er der modtaget fritagelse, er det igen afdelingens henlæggelser, som dækker udgiften.

Tab ved fraflytninger



Henlæggelse til tab ved fraflytninger og tab ved lejeledighed

Nedenstående figur viser de konstaterede tab, som afdelingerne har haft vedrørende beboere, som er fraflyttet afdelingen uden at betale deres gæld og hvor det ikke efterfølgende har været muligt at indhente beløbet via inkasso. Hertil er tillagt eventuelt lejetab, der ikke er dækket af dispositionsfonden.

Af figuren ses samtidig risikobehæftede tilgodehavender og henlæggelsen til tab ved fraflytninger pr. 31. december 2019.

Alle elementer i figuren er opgjort pr. lejemålsenhed (LME).

Der er ikke modtaget fritagelse for brug af dispositionsfonden til dækning af lejetab/tab ved fraflytning.

Ud for afdelingsnummeret er påført markeringerne grøn, gul eller rød. Kriterierne for denne vurdering er følgende:

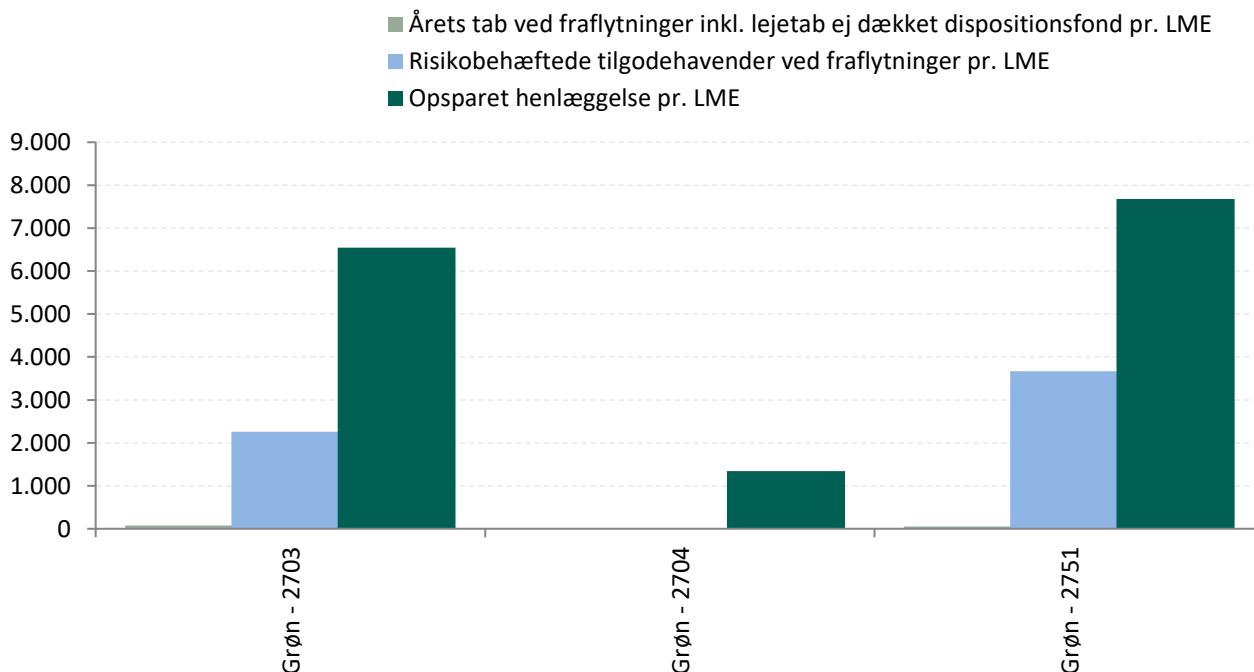
"grøn" - henlæggelsen udgør minimum kr. 328 pr. lejemålsenhed.
Dispositionsfonden forventes at dække den resterende del.

"gul" - henlæggelserne tillagt indeværende års budgetterede henlæggelse er mindre end kr. 328 pr. lejemålsenhed, men forventes at være tilstrækkelig til at dække et eventuelt tab.

"rød" - henlæggelsen tillagt indeværende års budgetterede henlæggelse forventes ikke at kunne dække de risikobehæftede tilgodehavender pr. 31. december 2019 med tillagt af 1 gangeårets konstaterede tab ved lejeledighed og fraflytning.

(Årets konstaterede tab er beregnet som et gennemsnit af de sidste 3 års tab)

Henlæggelse til tab ved fraflytninger og lejetab



For yderligere informationer vedrørende afdelingernes økonomi henvises til de respektive afdelingsregnskaber.

Udarbejdet af Domea.dk s.m.b.a

På vegne af organisationsbestyrelsen

Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til boligorganisationens repræsentantskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Ishøj Boligselskab for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter samt spørgeskema. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen 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 henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af organisationen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, 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, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, 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, vild-ledning 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 boligorganisationens 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen 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 ledelsen 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.

Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen 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 årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.


Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 25. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 3106



Per Frost Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27740

Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab

Administrators påtegning

Foranstående årsregnskab for 2019 for boligorganisationen, afdelingerne, 2703, 2704, 2751 balance for 2705, samt spørgeskema er udarbejdet af Domea s.m.b.a.

Domea.dk s.m.b.a.

Høje Taastrup, den 25. maj 2020



Jette Pilgaard Laursen
Økonomichef



Rikke Nielsen
Økonomikonsulent

Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab

Organisationsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for 2019 for boligorganisationen, afdelingerne, 2703, 2704, 2751 balance for 2705, spørgeskema, samt revisionsprotokollat pr. 31. december 2019 har været forelagt undertegnede organisationsbestyrelse til godkendelse.

Maria Bundtofte
Formand

Johnny K. Jensen
Næstformand

Bent Jensing
Medlem

Poul Erik Christensen
Medlem

Jeanette Merklings
Medlem

Jannie Lundberg
Medlem

Tina Louis Kirsmeier
Medlem

Birgit Nielsen
Medlem

Susan Schumann
Medlem

, den

Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab

Repræsentantskabets påtegning

Foranstående årsregnskab for 2019 for boligorganisationen, afdelingerne, 2703, 2704, 2751 balance for 2705, spørgeskema, samt revisionsprotokollat pr. 31. december 2019 har været forelagt undertegnede repræsentantskab til godkendelse.

Formand

Dirigent

, den

Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab

Almene boligorganisationer

Regnskabsperiode
1. januar 2019 - 31. december 2019

SPØRGESKEMA

Boligorganisation	Administrator	Tilsynsførende Kommune
Navn: Ishøj Boligselskab	Navn: Domea.dk s.m.b.a	Navn: Ishøj Kommune
Adresse: c/o Domea.dk s.m.b.a. Oldenburg Allé 3 Postboks 251 2630 Taastrup	Adresse: Oldenburg Allé 3 Postboks 251 2630 Taastrup	Adresse: Rådhuset 2635 Ishøj
Telefon: 76 64 64 64	Telefon: 76 64 64 64	Telefon: 43 57 75 75

Note	Boligorganisationen:	Ja	Nej	Irrelevant	
1	1. Giver indtægter fra byggesagshonorar sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?			x	
	2. Er sædvanlige afskrivninger på driftsmidler undladt eller ændret?			x	
	3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?			x	
	4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)			x	
	b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger.	x			
	c. Løbende retssager.		x		
	d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.		x		
	e. Andre forhold?		x		
	2	5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingens tab som følge af lejeledighed?	x		
	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?		x		
7. Giver bedømmelsen af boligorganisationen soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelsen af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		x			
8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?			x		

Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab

Note	AFDELINGER:	Ja	Nej	Irrelevant
	9. Er der afdelinger: a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		x	
3	b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering	x		
	10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		x	
	11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?			x
	b. Løbende retssager?			x
	c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?			x
	d. Aktiverede projekteringsudgifter?			x
4	e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?	x		
	f. Andre forhold?		x	
5	12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser?	x		
	b. Istandsættelse ved fraflytning?		x	
	c. Tab ved fraflytning?		x	
	13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		x	

Regnskab 2700 - Ishøj Boligselskab

NOTER TIL SPØRGESKEMA

Note

- 1 Selskabet har pr. 31. december 2019 udlånt kr. 83.063 til afdeling 2754
- 2 Der er anvendt kr. 4.690 af dispositionsfonden til dækning af lejetab i afdelingerne.

Afd.	Lejetab dækket af dispositions- fonden	Tab på fraflyttere dækket af dispositions- fonden
2703	kr. 72	kr. -
2751	kr. 4.618	kr. -

- 3 Afdeling 2704 har pr. 31. december 2019 et opsamlet underskud på kr. 35.313, som budgetteres afviklet inden for 3 år.

4

Afd.	Tilgodehaven de ved fraflytninger	Risiko- behæftede tilgodehaven der ved fraflytninger	Henlæggelse pr. 31. december 2019
2703	kr. 94.792	kr. 94.792	kr. 274.936
2751	kr. 1.442.734	kr. 1.253.814	kr. 2.622.959

- 5 Afdeling 2704. Henlæggelsen må betragtes som utilstrækkelig til at dække det kommende års udgifter, hvorfor der må påregnes en ekstraudgift hertil i indeværende regnskabsår. Det anbefales, at henlæggelsen øges i det kommende års budget.