

# **Ishøj Boligselskab**

Årsberetning 2022

Årsregnskab 2022  
med tilhørende  
revisionsprotokollat

## Indholdsfortegnelse

### Årsberetning

Ishøj Boligselskab årsberetning .....	1
---------------------------------------	---

### Årsregnskab

Ishøj Boligselskab .....	25
Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder.....	40
Stenbjerggård.....	48
Søvej Huse.....	66
Kirkehaven.....	83
Solkysten .....	101

Revisionsprotokollat

# **Ishøj Boligselskab**

## **Årsberetning for regnskabsåret**

**1. januar 2022 – 31. december 2022**

	<b>Antal boliger/ institutio- ner/ erhverv</b>	<b>Første drifts år / Stiftet</b>	<b>Leje pr. m<sup>2</sup> pr. år ultimo regnskabs- året 2021</b>	<b>Leje pr. m<sup>2</sup> pr. år ultimo regnskabs- året 2022</b>
<b>Ishøj Boligselskab</b>	530 / 0 / 0	Dato/år		
Afdeling Stenbjerggård	335/0/0	1973	716 kr.	802 kr.
Afdeling Søvej Huse	42/0/0	2004	1.091 kr.	1.113 kr.
Afdeling Kirkehaven	47/0/0	2017	1.111 kr.	1.134 kr.
Afdeling Solkysten	106/0/0	2020	1.069 kr.	1.069 kr.

# Boligselskabet

## Bestyrelsesforhold

Bestyrelsen for Ishøj Boligselskab bestod pr. 31.12.2022 af disse medlemmer:

Navn:	Valgt af:	På valg:
Formand Maria Bundtofte	Repræsentantskabet	30.06.2023
Birgit Nielsen	Repræsentantskabet	30.06.2023
Susan Schumann	Repræsentantskabet	30.06.2023
Næstformand Johnny K. Jensen	Repræsentantskabet	30.06.2024
Elsebeth Rasmussen	Repræsentantskabet	30.06.2024
Kjeld Jørgensen	Repræsentantskabet	30.06.2024
Lise-Lotte Strøbæk	Repræsentantskabet	30.06.2024
Susanne Brockhoff Claudi	Repræsentantskabet	30.06.2024
John Olsen	Repræsentantskabet	30.06.2024

med DAB som administrator.

## Regnskabsforhold

### Årsvurdering pr. 1. oktober 2021

Den samlede anskaffelsessum udgør 431.401.437 kr., kontantværdien udgør 519.000.000 kr. hvoraf grundværdien udgør 75.329.400 kr.

Afdeling	Enheder	Antal m <sup>2</sup>	Anskaffelsessum	Grundværdi	Kontantværdi
Stenbjerggård	342	27.505	74.469.981	46.871.200	262.000.000
Søvej Huse	42	3.294	54.418.226	7.033.600	58.000.000
Kirkehaven	47	3.994	91.338.230	6.730.400	68.000.000
Solkysten	106	8.569	211.175.000	14.694.200	131.000.000
<b>I ALT</b>	<b>537</b>	<b>43.361</b>	<b>431.401.437</b>	<b>75.329.400</b>	<b>519.000.000</b>

## Bemærkninger til regnskabet

Selskabet har et underskud på 80.517 kr., der er overført til arbejdskapitalen.

Bruttoadministrationsudgifterne kan opgøres som følger:

### Bruttoadministrationsudgifterne

Bestyrelsesvederlag	31.552
Mødeudgifter m.v.	17.534
Personaleudgifter	0
Forretningsførelse	1.930.687
Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	50.105
Kontorlokaleudgifter	0
Afskrivninger, driftsmidler	0
Særlige aktiviteter	0
Revision	197.946
<b>I alt</b>	<b>2.227.824</b>

Administrationsbidraget til DAB udgør eksklusiv moms 2.878 kr. (inklusive moms 3.598 kr.) pr. administrationsenhed.

Selskabet har givet tilskud fra **dispositionsfonden** på i alt 1.378.121 kr. til:

- Tilskud til afdelinger med tab ved fraflytning i alt 65.212 kr.
- Afdeling Solkysten vedrørende varmeanlæg relateret til opførelsen af byggeriet 317.139 kr.
- Afdeling Kirkehaven vedrørende lån relateret til opførelsen af byggeriet 995.770 kr.

Dispositionsfonden udgør pr. 31. december 2022 719.182 kr. hvoraf 719.182 kr. er disponible. Dispositionsfonden udgør kr. enhed 1.340 kr. og der skal derfor fortsat opkræves til dispositionsfonden.

Dispositionsfonden ventes at være på meget lavt niveau de næste år. Der indbetales fra afdelingerne, men selskabet står også overfor nogle økonomiske udfordringer, der ventes at svække dispositionsfonden.

Selskabet har givet tilskud fra **arbejdskapitalen** på i alt 24.177 kr. til:

- I-pads til bestyrelsen

Herudover er overført kr. 628.956 kr. fra dispositionsfonden.

Arbejdskapitalen udgør pr. 31. december 2022 0 kr. hvoraf -5.000 kr. er disponible. Arbejdskapitalen udgør -9 kr. pr. enhed – og der kan derfor fortsat opkræves til arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalen ventes at blive styrket i de kommende 10 år grundet afdelingernes indbetalinger.

## Likviditet

Af nedenstående tabel fremgår afdelingernes indestående i selskabet:

<b>Afdeling</b>	<b>Mellemregning med selskabet</b>	<b>Henlæggelser og resultatkonto</b>	<b>Udlån af egne midler</b>
Stenbjerggård	13.442.237	15.998.659	895.874
Søvej Huse	2.789.686	3.214.640	0
Kirkehaven	-32.644	136.101	0
Solkysten	284.421	1.127.857	57.207
<b>I ALT</b>	<b>16.483.700</b>	<b>20.477.257</b>	<b>953.081</b>

Afdeling Kirkehaven har negativ mellemregning.

Det samlede indestående i DAB er 19.372.898 kr. Afdelingernes indestående i selskabet udgør 16.483.700 kr.

## Sideaktiviteter

Boligselskabet har garantikapital i DAB på 5.000 kr.

## Redegørelse for egenkontrol og økonomistyring udvalgte områder for år 2022

DAB sørger som administrator for løbende egenkontrol og økonomistyring med henblik på sparsommelighed, produktivitet og effektivitet for de administrerede selskaber og for DAB selv. Hvert år udvælges nogle områder, som der redegøres særligt for. Orienteringen gives til DAB's egen bestyrelse og til selskabsbestyrelserne for de administrerede selskaber. Kontrollens resultater indgår i boligselskabernes årsberetninger og er videregivet til brug for revisors forvaltningsrevision.

### Effektiv drift

Efter aftalen om effektiv drift 2014 – 2020, kom der den nye aftale for perioden 2014 – 2026 igen med besparelsesmål. DAB har med baggrund i erfaringerne fra den evaluerede periode fortsat indsatsen i forhold til opfyldelse af den nye effektiviseringsaftale. I denne nye periode har DAB intensiveret målrettet rådgivning til selskaberne om mulige tiltag for effektivisering til gavn for beboerne og deres husleje bl.a. via udarbejdelse af et anbefalingsnotat. Det er via 10 stikprøver kontrolleret, at der er udarbejdet anbefalingsnotat og at dette er drøftet i boligselskabets bestyrelse.

Desuden er der sket kontrol af, at boligselskabernes årsberetninger indeholder opgørelser over effektivdrift, hvilket er tilfældet i samtlige 10 stikprøver. Desuden bør der medtages en beskrivelse af hvordan boligselskabet har arbejdet med effektivdrift; dette var tilfældet i fire ud af de 10 stikprøver.

Opgørelserne i årsberetningerne for effektivitetstillene peger på, at det generelt kan være svært at sparre yderligere, da de lavt hængende frugter er høstet. Desuden giver renoveringsprojekter overskridelse på de tal, vi skal måle på i flere boligselskaber.

En opgørelse for regnskabstallene for 2021 for samtlige administrerede boligselskaber viser kun 64 millioner i besparelse for perioden 2014 – 2021. I modsætning til opgørelsen fra 2014 – 2020 på 148 millioner. Forskellen skyldes især udgifterne til forbedringsager og store fysiske helhedsplansager. Når disse tal tages ud, så bliver effektiviseringstallet i stedet 186,5 millioner. I aftalen er der medtaget en mulighed for revurdering af opgørelserne i 2023 og igen i 2026.

De konkrete effektivitetstal med bemærkninger for dette boligselskab fremgår andet steds i denne årsberetning.

**Konklusionen** er, at DAB fortsætter indsatsen i forhold til opfyldelse af den nye effektiviseringsaftale og målrettet rådgiver selskaberne om mulige tiltag for effektivisering til gavn for beboerne og deres husleje. Desuden sørger DAB for yderligere opmærksomhed på at få beskrivelser af arbejdet med effektivdrift med i årsberetningerne. Herudover skal der i 2023 arbejdes for, at der kommer hensyntagen til renoveringssagerne i opgørelserne.

### Indkøb via indkøbsaftaler

DAB har fokus på, at der er besparelspotentiale ved fællesindkøb og DAB's Indkøbssektion indgår løbende indkøbsaftaler med diverse leverandører til brug for de administrerede selskaber og afdelinger. Det er det enkelte boligselskab, der har beslutningskompetence for indkøbspolitikken, og selve indkøbet/ rekvireringen af varer og tjenesteydelser foretager den lokale driftsenhed (ejendoms kontor, samdrift osv.).

Tabellen viser indkøb inden for områder med indkøbsaftaler, totalt og for den del der indkøbes hos den virksomhed, der har indkøbsaftalen.

	År 2020	År 2021	Estimeret for 2022
Indkøb inden for områder med indkøbsaftaler total	357 millioner	378 millioner	421 millioner
Indkøb på indkøbsaftale	299 millioner	293 millioner	338 millioner
Procent del af årets indkøb, der var dækket af indkøbsaftaler	83,6 %	77,4 %	77,3 %

For at effektivisere indkøb og fremme opnåelse af skarpe priser har DAB iværksat mulighed for brug af en indkøbsportal via Bolind. Implementeringen er trukket ud grundet dels behov for integration mellem EG Bolig og portalen dels Corona-perioden, der satte en dæmper på muligheden for oplæring.



Tabellen viser omfanget af udrulningen af Bolig-portalen hos de administrerede selskaber.

	År 2020	År 2021	År 2022 pr. juni
Antal tilsluttede selskaber	13	17	19
Omfattede antal afdelinger	63	88	125
Omfattede antal boliger	Ca. 4.900	Ca. 8.900	Ca. 13.200

**Konklusionen** er, at der fortsat er behov for fokus på indkøbsområdet og styrkelse af fælles indkøb. Der ses behov for intensivering af implementeringen af Bolind-indkøbsportalen, herunder løbende understøttende opfølgning i forhold til ejendomsfunktionen.

Boligselskabet har besluttet anvendelse af Bolind-indkøbsportal.

### Brug af rekvisitioner

DAB måler jævnligt brugen af rekvisitioner for selskaber og afdelingers indkøb og arbejdsbestilling, da rekvisitioner fremmer overblikket for brugen af ressourcer (budgetkontrol) og effektiviserer arbejdet for ejendomsfunktionen med bestilling, faktura godkendelse og korrekt bogføring.

Tabellen viser procentdelen for anvendt rekvisition i forhold til alle bestillinger, og sammenligning mellem første halvår i 2019 og første halvår i 2022. Resultatet er tilfredsstillende ud fra stigningen, dog dækker tallet over en del variationer fordelt på de forskellige selskaber og afdelinger. DAB har fortsat en målsætning om at opnå en rekvisitionsprocent på minimum 95 %.

	Første halvår 2019	Første halvår 2022
Rekvisitions procent ud af total bestillinger	88 %	94 %

Årets egenkontrol har desuden set på brugen af rekvisitioner via e-Drift, der er et elektronisk arbejdsredskab for driften og ejendomsfunktionen. Integrationen af rekvisition af arbejder i e-Drifts funktionen vil lette arbejdet for ejendomsfunktionen. e-Drift er fortsat under implementering og fordrer fortsat opmærksomhed på oplæring og opfølgning.

**Konklusionen** er, at brugen af rekvisitioner forløber tilfredsstillende og vil være et godt afsæt for indførelsen af e-Drift, samt at der fortsat er behov for løbende fokus på området, herunder tæt opfølgning og oplæring af ejendomsfunktionen ved overgang til e-Drift.

Boligselskabet har implementeret e-Drift.

Rekvissionsprocenten for boligselskabets og dets afdelinger ser således ud:

	For år 2022
Rekvissionsprocent ud af total bestillinger	80,8 %

### **Funktionsadskillelse i økonomiadministrationen**

Det er væsentligt for virksomheder, at der er en funktionsadskillelse mellem medarbejderne, som har adgang til kreditorsystem og bankadgang, da dette skal være med til at mindske risikoen for bedrag gennem virksomhedens betalingsstrømme. Derfor indgår kontrol af dette i DAB's løbende egenkontrol og i år tillige i denne egenkontrol af udvalgte områder.

Kontrollen sker ved, at IT udtrækker en liste over rolle- og rettighedstildeling for medarbejder i økonomiafdelingen i DAB. Den ansvarlige i økonomiafdelingen foretager kontrol af, at de medarbejder, som kan godkende betalinger i pengeinstitut ikke har adgang til ændring i kreditormodulet i EG-Bolig administrationssystemet. Desuden foretages en kontrol af, hvilke ændringer og rettelser, der faktisk er sket i kreditorsystemet, for herved at kunne opdage eventuelle mistænkelige forhold. Kontrollerne har ikke givet anledning til bemærkninger.

**Konklusionen** er, at kontrollerne er foretaget og ikke har givet anledning til bemærkninger eller yderligere tiltag. Disse kontroller af funktionsadskillelse vil fortsat løbende blive foretaget.

### **Hjemtagelse af honorar til DAB for administration**

I overensstemmelse med forretningsgangen for opkrævning af administrationshonorar sker der løbende egenkontrol. Bl.a. kontrolleres, at honoraret beregnes korrekt og ud fra det rigtige antal administrationsenheder. Det er kontrolleret, at egenkontrollen har fundet sted. Kontrollen har ikke givet anledning til bemærkninger.

**Konklusionen** er, at den løbende egenkontrol fortsætter.

### **Honorarer til DAB for renoveringssager**

Arbejdet med DAB's bygherreadministration ved renoveringssager honoreres særskilt af boligafdelingen over den pågældende renoveringssag. Aftale herom fremgår dels af administrationsaftalen dels af den konkrete sag. De store komplicerede renoveringssager håndteres i afdelingen Byg & Renovering i DAB, som ligeledes har nybyggerisagerne. Herudover er der mindre renoveringssager, som håndteres i administrationsafdelingerne. Det er disse, der er genstand for denne udvalgte egenkontrol.

Der foretages løbende egenkontrol af, at honorarerne rent faktisk bliver opkrævet og at de bliver beregnet korrekt. Via stikprøvekontrol er korrekt beregning af honoraret kontrolleret, og har ikke givet anledning til bemærkninger. Der er foretaget stikprøvekontrol af, om afleverede renoveringsprojekter tillige er afregnet honorarmæssigt, hvilket viste rettidig afregning for fire ud af fem projekter. Et projekt afventede en mulig udvidelse af projektet inden endelig afregning.

**Konklusionen** er, at de udførte kontroller ikke giver anledning til bemærkninger.

## **Generelt**

DAB's bestyrelse har på sit bestyrelsesmøde den 18. november 2022 tiltrådt konklusionerne af egenkontrollen.

## **Effektiv drift**

Selskabets tre afdelinger har indført elektronisk syn ligesom der er udarbejdet SLA aftaler og det forventes at der indarbejdes e-drift i løbet af 2023.

Endelig har driften fokus på at benytte indkøbsaftaler bl.a. Bolind.

## **Boligsociale helhedsplaner**

Selskabet er pr. 1. oktober 2021 udtrådt af den boligsociale helhedsplan, som omfatter hele Vejleåparken, som afdeling Stenbjerggård er en del af. Imidlertid resterer der midler fra den gamle Helhedsplan fra 2017-2021, som afdeling Stenbjerggård fortsat er omfattet af. Stenbjerggård er således en fortsat en del af aktiviteterne cykelværkstedet, beboerrådgivning, uddannelsesvejledning samt social og økonomisk rådgivning.

Organisationsbestyrelsen i Ishøj Boligselskab er ligeledes repræsenteret ved en repræsentant i den Boligsociale bestyrelse.

Der udover har Ishøj Boligselskab valgt at ansætte en administrativ medarbejder med boligsociale kompetencer til bl.a. at støtte beboerdemokratiet omkring fælles aktiviteter samt styrke kommunikationen fra afdelingsbestyrelser til beboere. Den administrative medarbejder er tilknyttet driftskontoret.

## **Nybyggeri**

Selskabet har i 2020 afsluttet et nybyggeri afdeling Solkysten.

Skema C, som er det afsluttende byggeregnskab, blev endelig godkendt i 2021, hvor skæringsdato for idriftsætning blev flyttet fra 1.3.2020 til 1.5.2020 efter anbefaling fra både tidligere administrator samt fra daværende revisor BDO. Dette blev anbefalet, idet der figurerede et større lejetab, som så ville gå ind over byggesagen.

Noget af dette lejetab forklares med, at Ishøj Kommune på et møde den 6. september 2016 godkendte skema A ansøgningen til byggeriet under forudsætning bl.a. af, at boligselskabet indgår en aftale med Kommunen om 100 % kommunal anvisningsret til boligerne. Ishøj Kommune skal varsles senest 3 mdr. før boliger er klar til udlejning, og hæfter tidligst for evt. tomgangsleje 3 mdr. efter boligerne er indflytningsklare.

Denne aftale med både 100 % anvisning samt kommunens ønske om ikke at hæfte for de første 3 mdr. har betydet, at afdeling Solkysten har fået et større tomgangstab de første måneder, idet Kommunen ikke formåede at anvise til boligerne den første periode.

Samarbejdsaftalen hviler på Almenboliglovens § 59, hvor der i stk. 1 blandt andet anføres at: *"Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker.*

Selskabet besluttede på baggrund af anbefaling fra DAB, at lade en advokat udarbejde notat omkring sagen. På baggrund af notatet, har Ishøj Kommune ved ekstraordinært arbejds møde den 25. januar 2023 erkendt, at denne hæftelse på evt. tomgangsleje ikke er tråd med lovgivningen. Kommunen er derfor villige til at kompensere delvis for tabet, som DAB har udregnet til ca. 650.000 kr.

Endvidere har afdelingen haft en række større udbedringsarbejder, som i regnskabet er udgiftsført under konto 116: Planlagt og periodiske vedligeholdelse og fornyelser. Udbedringsudgifterne bør rettelig skulle henføres til byggesagen. På den baggrund er det blevet undersøgt, -hvorvidt Skema C bør genåbnes. For regnskabsåret 2022 betyder dette, at udgifter på 2.947.000 kr. forventeligt skal dækkes via selskabets dispositionsfond. Denne analyse udestår.

DAB har på denne baggrund haft indledende møde med Landsbyggefonden i november 2022. Landsbyggefonden oplyste, at fonden ikke har mulighed for at hjælpe, idet dette er en nybyggerisag. Der sker fortsat ubedring af visse bygningsdele, som er aftalt med entreprenør.

## **Udlejning**

Tab på tilgodehavender på fraflyttede lejere:

DAB noterede i forbindelse med 2021 regnskabet, at udgifter til tab i forbindelse med flyttesager ikke afskrives løbende, men sættes på en uafsluttet konto, hvilket bevirker, at det opsamlede tab årligt forøges. Rettelig bør årlige tab afskrives ved årets udgang. Løbende indtægter som følge af forlig mv. indgår derefter årligt på ekstraordinære indtægter. Dette sker fremadrettet.

DAB vurderede ligeledes, at de indregnede tilgodehavender er behæftet med større tabsrisiko. Indtil dette er afklaret fuldt ud bliver beløb fortsat indregnet som et tilgodehavende i afdelingsregnskaberne.

Landsbyggefonden har ved møde i november 2022 mundtligt tilkendegivet, at fonden forventeligt vil kunne hjælpe afdelingerne med en andel af et eventuelt tab.

Tilgodehavender vurderes endvidere at være høje set i lyset af selskabets indgåede aftale med Kommunen omkring udlejning samt at kommunen i forbindelse med fraflytning garanterer for betalingen af afholdte istandsættelsesudgifter, som fraflyttere ikke har mulighed for at betale.

## Fraflytning:

Antal fraflyttere i Ishøj Boligselskab, januar 2023

Der har i året 2022 være lidt flere fraflytninger i selskabet med en procentsats på 8,68% med 46 flytninger, mod 7,74% eller 41 flytninger i 2021.

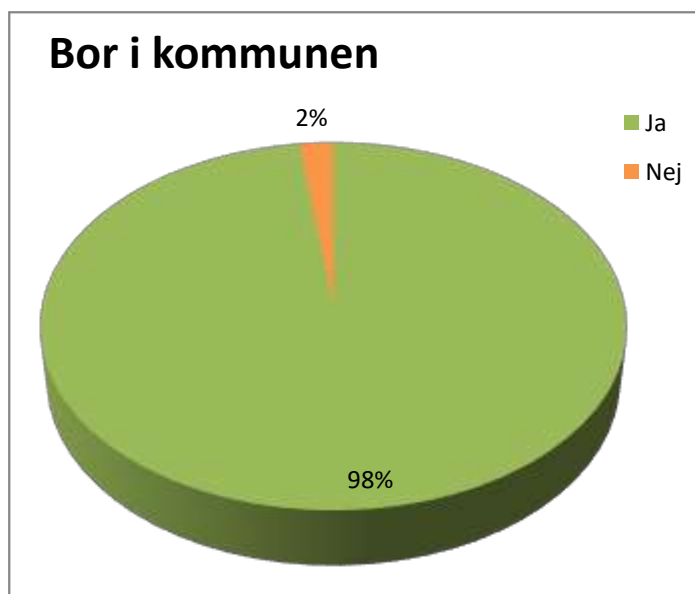
Afdeling	2020		2021		2022		2023	
	Antal	Pct	Antal	Pct	Antal	Pct	Antal	Pct
5401 Stenbjerggård	47	14,03%	26	7,76%	27	8,06%	6	1,79%
5402 Søvej Huse	4	9,52%	0	0,00%	8	19,05%	2	4,76%
5403 Kirkehaven	4	8,51%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
5404 Solkysten	28	26,42%	15	14,15%	11	10,38%	2	1,89%
<b>Hovedtotal</b>	<b>83</b>	<b>15,66%</b>	<b>41</b>	<b>7,74%</b>	<b>46</b>	<b>8,68%</b>	<b>10</b>	<b>1,89%</b>

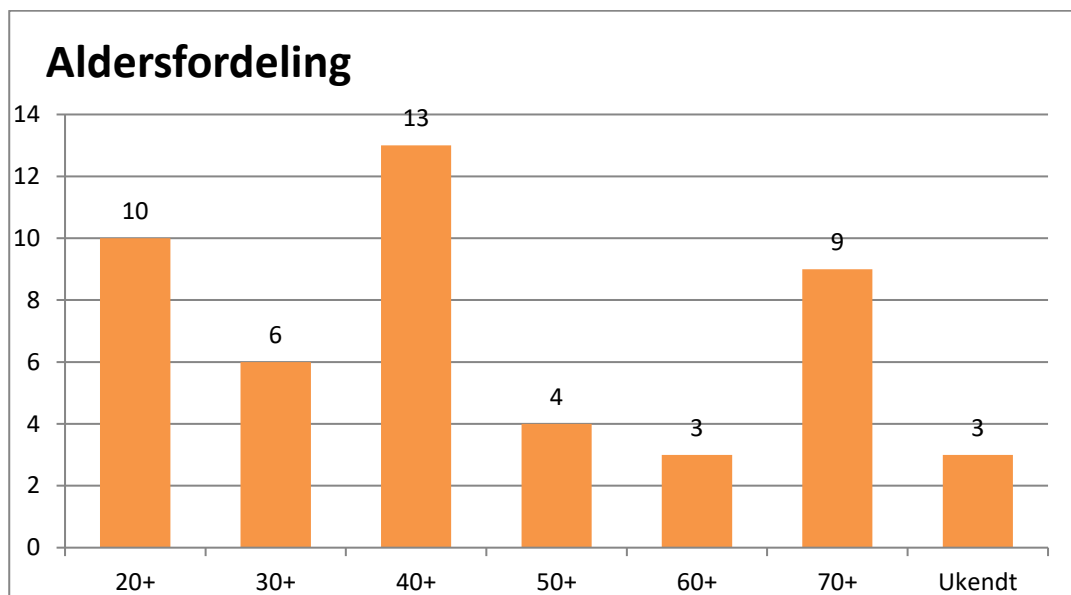
## Ventelister:

Antal opnoteret i Ishøj Boligselskab, januar 2023

Oversigten viser antal interne ansøgere på ventelisten. Eksterne ansøgere kan ikke vises, idet alt ekstern udlejning anvises af Ishøj Kommune.

Opnoteringer	Bor i kommunen		
	Ja	Nej	I alt
A0 Aktiv Intern	23		23
A1 Aktiv Ekstern	2		2
B0 Bero Intern	22		22
B1 Bero Ekstern		1	1
<b>I alt</b>	<b>47</b>	<b>1</b>	<b>48</b>





### Konvertering af kreditforeningslån i regnskabsåret 2022

DAB holder løbende kontrol med afdelingens økonomi, herunder kigger på muligheder for at omlægge afdelingens kreditforeningslån til forbedringsarbejder med væsentlige besparelser til følge. Det bliver gjort som et led i lovgivers krav om effektiv økonomistyring med henblik på sparsommelighed ift., at beboerne ikke betaler for meget i husleje, og at de får mest muligt for pengene. Der er i året 2022 ikke konverteret lån.

### Fritagelse for dispositionsfondsdækning af afdelingernes udgifter til tab som følge af manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen

Hvis dispositionsfondens saldo kommer under 2/3 af det minimum pr. lejemålsenhed, som er nævnt i § 42, eller særlige forhold i øvrigt taler derfor, kan kommunalbestyrelsen godkende, at tabet helt eller delvist dækkes af afdelingen.

Dispositionsfondens midler i 2022 regnskabet udviser et større underskud som følge af ekstraordinære tilskud fra fonden til afdelinger. Derfor søges Ishøj Kommune om fritagelse for dispositionsfondsdækning af afdelingernes udgifter til tab som følge af manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen fra året 2023 og frem og ikke genoptages før dispositionsfondens saldo udgør mindst kr. 5.826 pr. lejemålsenhed (2021-niveau) jf. driftsbekendtgørelsens § 40.

Af driftsbekendtgørelse § 69, stk. 4 fremgår, at underskud på den almene boligorganisations drift skal budgetteres afviklet i det nærmest følgende regnskabsår

Ifald selskabet påføres udgifter i betydeligt omfang som følge af foranstående identificerede tabsrisici på i alt cirka 6,8 mio. kr. jf. årsregnskabets note om eventualforpligtelser, da vil Landsbyggefondens og tilsynet ansøges om en ekstraordinær afviklingsperiode på op til 10 år af den deraf påførte underskudssaldo.

## Selskabets målsætninger

- At sikre en effektiv drift af selskabet gennem samdriften for de fire afdelinger.
- Det er selskabets mål at sikre afdelingernes økonomi ved i samarbejde med administrator, revisor og Kommunen at vende dispositionsfonden til positiv opsparing ved god økonomiplanlægning.
- Der skal være fokus på optimal indkøb af varer og tjenester via udbud og indkøbsaftaler, ligesom optimal brug af mandskabet er i fokus. Således vil man kigge på, om nogle af de mange ydelser, der købes i selskabet kan insources.
- Der skal være fokus på effektiv opgaveløsning på driftskontoret, ligesom der fortsat skal være fokus på at levere den bedst mulige service til beboerne.
- Det er selskabets mål at have en god og tydelig kommunikation med beboerne samt et godt samarbejde mellem driften, beboerdemokrati og administrator.
- Der skal være fokus på grønne løsninger for selskabets afdelinger.

## Boligafdelingerne

### Generelle bemærkninger til regnskaberne

I afdelingernes regnskaber er der fortsat en generel oprydning. Der er fortsat nogle konti, der skal afklares.

### Over- og underskud samt resultatkonti

Nedenstående opgørelse udtrykker alene årets resultat samt resultatkontoens indestående på statusdagen. Opgørelsen viser ikke øvrige overførsler fra resultatkontoen til driften.

<b>Afdeling</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Afvigelse op mod årets husleje angivet i %</b>
Stenbjerggård	-648.020	-3%
Søvej Huse	714.683	19%
Kirkehaven	-255.854	-6%
Solkysten	-371.696	-4%
<b>I ALT</b>	<b>-560.887</b>	

<b>Afdeling</b>	<b>Resultatkonto</b>	<b>Resultatkonto</b>	<b>Resultatkonto</b>	<b>Resultatkonto</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stenbjerggård	-551.151	326.869	1.716.640	1.950.487
Søvej Huse	782.311	102.628	220.654	250.621
Kirkehaven	-342.089	-135.235	-131.914	-35.313
Solkysten	-683.246	-311.550	620.380	0
<b>I ALT</b>	<b>-794.176</b>	<b>-17.289</b>	<b>2.425.760</b>	<b>2.165.795</b>

### Henlæggelse til vedligeholdelse

Afdelingernes henlæggelser sker i forhold til arbejderne beskrevet i afdelingernes langtidsplaner for vedligeholdelse.

<b>Afdeling</b>	<b>Antal m<sup>2</sup></b>	<b>Pr. m<sup>2</sup></b>	
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stenbjerggård	27.505	7.641.243	278
Søvej Huse	3.294	2.036.002	618
Kirkehaven	3.994	329.000	82
Solkysten	8.569	878.946	103
<b>I ALT</b>	<b>43.361</b>	<b>10.885.191</b>	<b>251</b>

### Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning

Henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning henlægges hvert år i forhold til faktisk forbrug i årene før.

<b>Afdeling</b>	<b>Antal m<sup>2</sup></b>	<b>Pr. m<sup>2</sup></b>	
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stenbjerggård	27.505	312.385	11
Søvej Huse	3.294	135.503	41
Kirkehaven	3.994	66.191	17
Solkysten	8.569	240.777	28
<b>I ALT</b>	<b>43.361</b>	<b>754.856</b>	<b>17</b>



## Tab ved fraflytning

Tab ved fraflytninger dækkes delvist af selskabets dispositionsfond.

<b>Afdeling</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stenbjerggård	224.805	0	163.944	73.276	141.785
Søvej Huse	61.249	0	0	1.367	0
Kirkehaven	0	0	0	0	0
Solkysten	11.314	0	0	0	0
	<b>297.367</b>	<b>0</b>	<b>163.944</b>	<b>74.643</b>	<b>141.785</b>

## Tab ved lejeledighed

<b>Afdeling</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stenbjerggård	0	0	18.564	4.618	24.270
Søvej Huse	0	0	0	72	766
Kirkehaven	0	0	86	0	223
Solkysten	0	0	482.752	43.207	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>501.402</b>	<b>47.897</b>	<b>25.259</b>

## Indgået på tidligere afskrevne debitorer:

En skyldig fraflyttersaldo afskrives som tab for afdelingen, når sagen overgives til advokat for videre inddrivelse af det skyldige beløb. Hvis fraflytteren indbetaler efterfølgende, indgår pengene som en ekstraordinær indtægt i regnskabet.

<b>Afdeling</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stenbjerggård	89.951	21.299	15.946	18.424	62.762
Søvej Huse	2.000	0	0	0	0
Kirkehaven	4.183	16.769	0	0	0
Solkysten	13.865	73	0	0	0
	<b>109.999</b>	<b>38.140</b>	<b>15.946</b>	<b>18.424</b>	<b>62.762</b>

---

## Afdeling Stenbjerggård

Østergården 1-33

2635 Ishøj

---

### Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen bestod pr. 31.12. 2022 af følgende medlemmer:

Poul Erik Christensen, formand

Bjarne Thorgrimson

Anna-Lise Jørgensen

Susanne Rasmussen

### Regnskab 2022

Periodens resultat udviser et underskud på 648.020 kr. Især udgiften til energi har været årsagen til underskuddet.

Følgende kan særligt bemærkes:

- Afdelingen har på konto 406 hensat et ekstraordinært opkrævet beløb hos beboerne på i alt 6.088.000 kr., som oprindeligt var opkrævet til nedbringelse af lån til finansiering af udbygning af beboerhuset på i alt 8,3 mio. Kr.

Afdelingen har tidligere ønsket oplyst, hvad beløbet kan benyttes til. Revisor anførte i revisionsprotokollatet for 2021, at det opkrævede beløb SKAL benyttes til nedbringelse af lån, alternativt tilbagebetales til beboerne i sin helhed. Beboerne tog til efterretning på et ekstraordinært afdelingsmøde i februar 2022, at lånet nedbringes med 6.088.000 kr. Dette er sket med udgangen af året 2022.

### Bemærkninger til driftsforhold i regnskabsperioden

Ud over løbende ind- og udvendige vedligeholdelse, kan det nævnes at;

Driftkontoret betjener alle selskabets fire afdelinger. Der er i årets løb ansat både en driftsleder samt en mesterassistent, så driftskontoret ved årets udgang består af 5 funktionærer. Der udover er ansat en administrativ medarbejder med boligsociale kompetencer, som ligeledes er tilknyttet driftskontoret.

### 4 årige mål for afdelingen

- Den generelle standard i lejemålene ønskes hævet. Dette skal bl.a. ske i forbindelse med fraflytning og ved vedligeholdelsesindsatser.

Således ønsker afdelingen også, at der henlægges de fornødne midler til at opfylde dette.

- De grønne områder ønskes højnet. Dette sker ved, at afdelingsmødet har godkendt at få udarbejdet et forslag til grøn plan, og få udgiften til dette indarbejdet i kommende vedligeholdelsesplaner over en periode.
- Afdelingens reglementer er blevet opdateret, og det er et mål at vedligeholdelse af private haver mv. skal følge reglementerne. Dette forsøges sket ved en ekstra indsats fra driftskontoret.
- Afdelingens kældre er i dårlig forfatning i forhold til installationer og brandsikkerhed. Det er et mål for afdelingen, at få udført en kælderrevision og få sat midler i langtidsbudget og derved få sikret alle kældre.
- Afdelingens vinduer er utætte og der opleves træk og dyre varme-regninger. Det er et mål for afdelingen at få vurderet vinduerne og etableret projekt om udbedring/udskiftning.

---

## **Afdeling Søvej Huse**

Ishøj Søvej 2-84

2635 Ishøj

---

### **Afdelingsbestyrelsen**

Afdelingsbestyrelsen bestod pr. 31.12.2022 af følgende medlemmer:

Lynn Elisabeth Rösæg Zimmer,  
formand

Susanne Brockhoff Claudi

John Andersen

### **Regnskab 2022**

Periodens resultat udviser et overskud på 714.683 kr. Overskuddet skyldes primært, at afdelingen er omvurderet og dermed har fået reguleret grundskyld tilbage til 2017.

### **Bemærkninger til driftsforhold i regnskabsperioden**

Ud over løbende ind- og udvendige vedligeholdelse, kan det nævnes at;

Driftskontoret betjener alle selskabets fire afdelinger. Der er i årets løb ansat både en driftsleder samt en mesterassistent, så driftskontoret ved årets udgang består af 5 funktionærer. Der udover er ansat en administrativ medarbejder med boligsociale kompetencer, som ligeledes er tilknyttet driftskontoret.

### **4 årige mål for afdelingen**

- Den generelle standard i lejemålene ønskes hævet. Dette skal bl.a. ske i forbindelse med fraflytning og ved vedligeholdelsesindsatser. Således ønsker afdelingen også, at der henlægges de fornødne midler til at opfylde dette.
- Afdelingens udsagningsanlæg virker ikke optimalt. Det er et mål for afdelingen at få udarbejdet et projekt til forbedring af disse.
- Det er et mål for afdelingen af forskønne udearealerne. Dette skal ske bl.a. ved ny vedligeholdelsesnem beplantning.

---

## **Afdeling Kirkehaven**

Ishøj Centervej 12-48

2635 Ishøj

---

### **Afdelingsbestyrelsen**

Afdelingsbestyrelsen bestod pr. 31.12.2022 af følgende medlemmer:

Per Gunnar Thuesen, formand

Per Lorenzen

Kai Strandgaard Hansen

Preben Nygaard

Leif Peter Fahrendorf

### **Regnskab 2022**

Periodens resultat udviser et underskud på 255.854 kr.

Følgende kan særligt bemærkes:

På konto 114 har været en overskridelse på 75.000 kr. primært på grund af udgifter til en ordning vedr. snerydning/saltning, som ikke var budgetteret.

På konto 116 har afdelingen ikke haft henlæggelser nok til at dække hele forbruget.

På konto 118 har været en overskridelse på 68.000 kr. som primært skyldes at udgiften til energi har været væsentligt højere end budgetteret.

### **Bemærkninger til driftsforhold i regnskabsperioden**

Ud over løbende ind- og udvendige vedligeholdelse, kan det nævnes at;

Driftskontoret betjener alle selskabets fire afdelinger. Der er i årets løb ansat både en driftsleder samt en mesterassistent, så driftskontoret ved årets udgang består af 5 funktionærer. Der udover er ansat en administrativ medarbejder med boligsociale kompetencer, som ligeledes er tilknyttet driftskontoret.

### **Særlige udfordringer i afdelingen**

Afdelingen har en række fejl fra byggeriets start med revner i vægge, der fortsætter med at udvikle sig. Der udover er der påvist en række andre fejl og mangler.

I forbindelse med 5 års eftersynet, pågår der drøftelser med entreprenør omkring udbedring af konstaterede fejl og mangler. Entreprenøren har afvist at udbedringsarbejderne udelukkende skal ske på entreprenørens regning. Der har i årets løb blevet udbedret revner udvendigt på byggeriet ligesom entreprenør ved udgangen af året har dokumenteret og anvist, hvilke store revner, der vil blive udarbejdet for entreprenørens regning. Dette arbejde fortsættes i 2023.

Revisor oplyste i revisionsprotokollatet for 2021, at skema C bør genåbnes, idet der er konstaterede arbejder, der henhører under byggesagen, og således skal indgå heri, men udgifterne er påført lejerne. Denne analyse udestår.

Afdelingen har et lån i selskabets dispositionsfond fra renovering af parkeringsanlæg, hvor det er besluttet, at der skal startes afdrag i 2023. Rettelig burde beløbet have være under anskaffelsessummen, men idet beløbet overstiger den godkendte ramme blev dette afvist. Derfor er det selskabets dispositionsfond, som skal dække dette beløb.

Afdelingen har endvidere optaget lån i afdelingen på 585.351 kr. til dækning af ny membran over parkeringskælder, idet den gamle var utæt. Dette lån skal ligeledes indfries og dækkes via dispositionsfonden.

DAB har på denne baggrund haft indledende møde med Landsbyggefonden i november 2022. Landsbyggefonden oplyste, at fonden ikke har mulighed for at hjælpe, idet dette er en nybyggerisag. Der sker fortsat udbedring af visse bygningsdele, som er aftalt med entreprenør.

Afdeling Kirkehaven er bygget på et parkeringshus, hvoraf det fremgår at afdelingen skal stå for hele vedligeholdelsen. Imidlertid er det ligeledes tinglyst, at dele af parkeringsarealet er offentlig for naboerne Kirken og for Bilka i spidsbelastninger. Endelig har Ishøj Kommune lejet et antal parkeringspladser, som der betales for.

Revisor påpegede i Revisionsprotokollatet for 2021, at dette betegnes som en sideaktivitet. Det er problematisk, at en almen boligafdeling skal afholde udgifter, som ikke vedhører selve afdelingen.

Det vurderes, at parkeringskælderens skal delvis udskilles fra afdelingen og overgå i egen afdeling. Finansieringen af en del af kælderens bør fjernes fra byggeregnskabet og finansieres på anden måde. For årene 2017-2021 vurderer revisor, at afdelingen har betalt 613.872 kr. for meget, som skal tilbageføres til afdelingens midler.

DAB har på denne baggrund haft indledende møde med Landsbyggefonden i november 2022. Landsbyggefonden oplyste, sagen er af sådan en art, at denne skal drøftes med tilsynet.

DAB har ved møde med Ishøj Kommune i januar 2022 drøftet muligheder for at udskille parkeringspladsen og derved opfylde lovgivningen. Der var endvidere drøftelser omkring økonomien for samme. DAB har i denne forbindelse aftalt med Kommunen at komme med forslag til konstruktion, der kan godkendes af både Kommune og selskab.

#### **4 årige mål for afdelingen**

- Afdelingen har en række fejl fra byggeriets start. Det er et mål for afdelingen af få disse udbedret og sagen afsluttet. Dette gøres ved fortsat dialog med entreprenøren.
- Afdelingen er bygget ovenpå en parkeringskælder. Det er et mål for afdelingen, at vedligeholdelsen og ejerkonstruktionen af parkeringskælderens afklares og afdelingen derigennem får økonomisk hjælp til vedligeholdelsen. Dette forsøges gjort ved aftaler med Ishøj Kommune.

---

## **Afdeling Solkysten**

Stæreskellet 2-47

2635 Ishøj

---

### **Afdelingsbestyrelsen**

Afdelingsbestyrelsen bestod pr. 31.12.2022 af følgende medlemmer:

Flemming Ehlers Jensen Holleuffer,  
formand

Anja Stensgaard Cedervang

Lone Hovdal

Mette Cedervang

### **Regnskab 2022**

Periodens resultat udviser underskud på 371.696 kr. som skyldes dels overskridelse på konto 114 vedr. trappevask og vinterbekæmpelse, dels at der var budgetteret med indtægt fra resultatkontoen, denne er i mellemtiden vendt til negativ og der kan dermed ikke indtægtsføres.

Følgende kan særligt bemærkes:

### **Bemærkninger til driftsforhold i regnskabsperioden**

Ud over løbende ind- og udvendige vedligeholdelse, kan det nævnes at;

Driftkontoret betjener alle selskabets fire afdelinger. Der er i årets løb ansat både en driftsleder samt en mesterassistent, så driftskontoret ved årets udgang består af 5 ansatte. Driftkontoret er ved udgangen af året ligeledes flyttet i fælles lokaler i Glas-  
huset Stenbjerggård.

### **Særlige udfordringer i afdelingen**

Afdelingen har konstateret en række fejl og mangler fra byggeriets start. Der er i årets løb arbejdet på at dokumentere alle fejl og der pågår drøftelser med entreprenør-



ren i forbindelse med udbedring af en række fejl og mangler. Beboere er i årets løb blevet bedt om at indrapportere fejl og mangler i lejemålet, så der kan dannes et fuldt overblik. Dette er sket, og der er konstateret en række forhold, som ikke dækkes af entreprenør, men skal istedet indsættes til udbedring i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Endvidere er det konstateret, at der er brugt en del på konto 116 fra tidligere administrator til udbedring af diverse fejl og mangler. Det vurderes, at afholdte udbedringsudgifter skal henføres til ejendommens anskaffelsessum, hvorved det maksimale rammebeløb overskrides. Det er vurderingen, at der forventeligt bør tilbageføres ca. 420.000 kr. til afdelingen.

I forbindelse med udarbejdelse af varmeregnskabet er administrator blevet opmærksom på en etableringsudgift til rørføring fra fjernvarmeværket på ialt 3,1 mio. Kr. Udgiften er delt over en 10-årig periode og opkræves med årsregnskabet. Administrator har ikke kunnet se, hvordan udgiften har været betalt i tidligere år. Denne udgift burde være indarbejdet i ejendommens anskaffelsessum. Eftersom den godkendte ramme for skema C er overskredet, skal beløbet dækkes af selskabets dispositionsfond.

DAB har på denne baggrund haft indledende møde med Landsbyggefonden i november 2022. Landsbyggefonden oplyste, at fonden ikke har mulighed for at hjælpe, idet dette er en nybyggerisag. Der sker fortsat udbedring af visse bygningsdele, som er aftalt med entreprenør.

Endelig er der i byggeregnskabet indarbejdet tab ved lejeledighed med ialt 1.362.000 kr. – udgifter som ikke kan indeholdes i et byggeregnskab. Der undersøges hvorvidt Ishøj Kommune hæfter for denne udgift.

Selskabet besluttede på baggrund af anbefaling fra DAB, at lade en advokat udarbejde notat omkring sagen. På baggrund af notatet, har Ishøj Kommune ved ekstraordinært arbejdsrådsmøde den 25. januar 2023 erkendt, at denne hæftelse på evt. tomgangsleje ikke er tråd med lovgivningen. Kommunen er derfor villige til at kompensere for dele af tabet, som DAB har udregnet til ca. 650.000 kr. Dette forventes afklaret i 2023.

#### **4 årige mål for afdelingen**

- Afdelingen har en række fejl fra byggeriets start. Det er et mål for afdelingen af få disse udbedret så boligerne fungerer. Dette gøres ved dialog og med krav til entreprenøren.
- Afdelingen har en række fejl og mangler, der ikke dækkes af entreprenøren med bl.a. hængende døre og vinduer, dårlige gulve mv. Det er et mål for afdelingen, at der indarbejdes midler i henlæggelserne til udbedring af disse forhold.
- Afdelingen er forholdsvis nyopført og der er derfor ikke store henlæggelser til vedligeholdelser. Det er et mål at styrke økonomien ved langsomt at hæve henlæggelserne.

- Afdelingen har en række ønsker til de grønne arealer. Det er et mål for afdelingen at få udarbejdet projekter omkring hegn og hække.

**Boligorganisation :**

**Administrator :**

LBF boligorganisations nr.: 280

LBF boligorganisations nr.: 280

**Ishøj Boligselskab**

v/DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg

v/DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg

**Telefon :** 77 32 00 00  
**Telefax :** 77 32 00 01  
**E mail :** dab@dabbolig.dk  
**Hjemmeside:** www.dabbolig.dk  
**CVR nr. :** 14 81 14 00

**Telefon :** 77 32 00 00  
**Telefax :** 77 32 00 01  
**E mail :** dab@dabbolig.dk  
**Hjemmeside:** www.dabbolig.dk  
**SE nr. :** 55 77 52 14

**Tilsynsførende kommune :**

Kommune nr.: 183  
Ishøj Kommune  
Ishøj Store Torv 20  
2635 Ishøj

**Telefon :** 43577575  
**E mail :** ishojkommune@ishoj.dk

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m <sup>2</sup>	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	530	43.361,15	1	530,00
2) Erhvervslejemål	0	0,00	1 pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup>	0,00
3) Institutioner	0	0,00	1 pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup>	0,00
4) Garager / Carporte	33		1/5	6,60
5) Lejemålsenheder i alt		43.361,15		536,60

Renteberegningsmetode :	Dag til dag	Evt. fastsat maksimum for arbejdskapitalen kr. / lejemålsenhed :  3.396
Rentesatser ( gennemsnit) :		
- Udlån	1,00	
- Afdelingsmidler i forvaltning :		
1. henlagte midler	-4,84	
2. driftsmidler	-4,84	
- Dispositionsfond	-4,84	

	Resultat 2022	1.000 kr. Budget 2022	1.000 kr. Budget 2023	1.000 kr. Resultat 2021
<b>Resultatopgørelse</b>				
<b>Udgifter :</b>				
<b>Ordinære udgifter :</b>				
501	<u>Bestyrelsesvederlag m.v.:</u>			
.1	Afdelinger i drift	31.552	31	31
502 *	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	17.534	90	18
512 *	Forretningsførelse	1.930.687	1.885	1.975
513 *	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	50.105	60	400
521	Revision	197.946	54	33
<b>530</b>	<b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>2.227.824</b>	<b>2.120</b>	<b>2.457</b>
532 *	Renteudgifter (inkl. kurstab)	1.623.290	0	602
533 *	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital samt indbetalinger til LBF	2.035.062	1.691	1.653
<b>540</b>	<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>5.886.176</b>	<b>3.811</b>	<b>4.712</b>
541 *	Ekstraordinære udgifter	1.402.298	100	4
<b>550</b>	<b>Udgifter i alt</b>	<b>7.288.474</b>	<b>3.911</b>	<b>4.715</b>
551	<u>Overskudsfordeling:</u>			
.1	Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	0	75
<b>560</b>	<b>Udgifter og eventuelt overskud i alt</b>	<b>7.288.474</b>	<b>3.911</b>	<b>4.790</b>
<b>Indtægter :</b>				
<b>Ordinære indtægter :</b>				
601 *	<u>Administrationsbidrag:</u>			
.1	Egne afdelinger i drift	2.227.824	2.120	2.515
603 *	Renteindtægter (inkl. realiseret kursgevinst)	1.542.773	0	618
604 *	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	2.035.062	1.691	1.653
<b>610</b>	<b>Samlede ordinære indtægter</b>	<b>5.805.659</b>	<b>3.811</b>	<b>4.787</b>
611 *	Ekstraordinære indtægter	1.402.298	100	4
<b>620</b>	<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.207.957</b>	<b>3.911</b>	<b>4.790</b>
621	Årets underskud til konto 805	80.517	0	0
<b>630</b>	<b>Indtægter og eventuelt underskud i alt</b>	<b>7.288.474</b>	<b>3.911</b>	<b>4.790</b>

Balance pr.	31. december 2022	2021
<b>Aktiver :</b>		
<b>Anlægsaktiver :</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
714 * Dispositionsfond / Lån til afdelinger	0	996
715 * Kapitalindskud sideaktivitet (kto. 805.7)	5.000	5
<b>720 Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.000</b>	<b>1.001</b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
721 * <u>Tilgodehavender:</u>		
.1 Afdelinger i drift	32.644	0
723 DAB	19.372.898	20.018
726 Andre tilgodehavender	0	5
<b>740 Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>19.405.542</b>	<b>20.022</b>
<b>750 Aktiver i alt</b>	<b>19.410.542</b>	<b>21.023</b>
<b>Passiver :</b>		
<b>Egenkapital</b>		
803 * Dispositionsfond	719.182	1.418
805 * Arbejdskapital	0	383
<b>810 Egenkapital i alt</b>	<b>719.182</b>	<b>1.801</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
821.1 * Afdelinger i drift	16.516.344	17.569
821.2 * Afdelinger, sideaktiviteter	44	0
825 Leverandører	70.009	14
826 Omkostninger	2.101.652	1.588
830 * Anden kortfristet gæld	3.311	51
<b>840 Kortfristet gæld i alt</b>	<b>18.691.360</b>	<b>19.222</b>
<b>850 Passiver i alt</b>	<b>19.410.542</b>	<b>21.023</b>
<b>Eventualforpligtelser:</b>		
		<b>Beløb</b>
Risiko for tab på tilgodehavende hos nuboende og fraflyttede lejere		3.605.000
Tilbagebetaling lejeledighedsudgift, afeling Solkysten		-483.000
Godtgørelse til afdeling Kirkehaven for manglende etablering af sideaktivitetsafdeling angående parkeringsanlæg		736.000
Inddækning af merudgift vedrørende nybyggeri, afdeling Solkysten		2.947.000
Eventualforpligtelser i alt		6.805.000

**Ishøj Boligselskab**

<b>Faste noter</b>	<b>Resultat 2022</b>	<b>Resultat 2021</b>
<b>502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.</b>		
Udgifter vedrørende selskabsmøder	17.253	17.123
Godtgørelse vedrørende rejseudgifter	281	0
Refusion af kursusudgifter	0	954
	<u>17.534</u>	<u>18.077</u>
<b>512 Forretningsførelse</b>		
Administrationsbidrag	<u>1.930.687</u>	<u>1.975.221</u>
	<u>1.930.687</u>	<u>1.975.221</u>
<b>513 Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)</b>		
Kontorholdsudgifter	5.524	2.100
IT-udgifter	5.313	99.768
Juridisk assistance	37.969	255.109
Repræsentation	1.300	0
Diverse	0	42.765
	<u>50.105</u>	<u>399.742</u>
<b>532 Renteudgifter</b>		
.1 Dispositionsfond	0	2.881
.2 Afdelinger	224.263	0
.3 Bankgæld / Gæld til DAB	1.399.027	119.660
.8 Andet	0	479.052
	<u>1.623.290</u>	<u>601.593</u>
<b>533/ 604 Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden :</b>		
.1 Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden (803.2)	312.838	310.155
.5 Indbetalinger til Landsbyggefonden (803.24)	1.255.585	1.255.585
.6 Indbetalinger til Nybyggerifonden (803.25)	378.100	0
.9 Afdelingers bidrag til arbejdskapitalen (805.3)	88.539	87.466
	<u>2.035.062</u>	<u>1.653.206</u>
<b>541 Ekstraordinære udgifter:</b>		
<b>.1 Tilskud fra dispositionsfonden</b>		
Solkysten	<u>317.139</u>	0
	317.139	0
<b>.2 Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger</b>		
Stenbjerggård	20.076	0
Søvej Huse	<u>45.137</u>	0
	65.213	0
<b>.4 Tilskud til afdelingerne fra arbejdskapitalen</b>		
Afdeling 3	<u>995.770</u>	0
	995.770	0
<b>Diverse udgifter (fra arbejdskapitalen)</b>		
Diverse udgifter	<u>24.177</u>	3.511
Diverse udgifter fra arbejdskapital i alt	24.177	3.511
	<u>1.402.298</u>	<u>3.511</u>
<b>601 Oversigt over administrationsomkostninger:</b>		
Bruttoadministrationsudgifter (530)	<u>2.227.824</u>	<u>2.515.155</u>
<b>Nettoadministrationsudgift ved egne afdelinger i drift:</b>	<u>2.227.824</u>	<u>2.515.155</u>

**Ishøj Boligselskab**

<b>Faste noter</b>		<b>Resultat 2022</b>	<b>Resultat 2021</b>
<b>Opgørelse af administrationsbidrag</b>			
1.1	Bidrag pr. lejemålsenhed	4.152	4.578
<b>Opgørelse af forretningsføreromk. Pr. lejemål</b>			
512	Administrationsbidrag til DAB	3.598	1.930.687
			1.975.221
<b>603 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift:</b>			
<b>Anvendt renteberegningsmetode:</b>			
<b>Renteindtægter:</b>			
.1	Afdelinger	1.307.426	135.383
.2	Tilgodehavende hos DAB / Bank	235.347	0
.7	Andet	0	483.111
		<u>1.542.773</u>	<u>618.493</u>
	Nettorenteindtægt (- udgift)	<u>-80.517</u>	<u>16.901</u>
	Nettorenteindtægt (- udgift) pr. lejemålsenhed	<u>-150</u>	<u>31</u>
<b>611 Ekstraordinære indtægter</b>			
	Tilskud fra dispositionsfonden	382.351	0
	Tilskud fra arbejdskapitalen	1.019.947	3.511
		<u>1.402.298</u>	<u>3.511</u>

<b>Noter til balance</b>		<b>31. december 2022</b>	<b>2021</b>
<b>714.1 Dispositionsfond lån til afdelinger</b>			
Dispositionsfondslån til afd. 3		0	995.770
		<u>0</u>	<u>995.770</u>
<b>721 Afdelinger i drift :</b>			
Kirkehaven		32.644	0
		<u>32.644</u>	<u>0</u>
<b>803 Dispositionsfonden</b>			
.1	Saldo primo	1.417.651	552.681
<b>Tilgang</b>			
.2	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	312.838	310.155
.3	Rentetilskrivning	0	2.881
.4	Ydelser fra afdelingers udamortiserede lån	1.633.685	1.255.585
.8	Overført fra arbejdskapital (805.5)	<u>-628.956</u>	1.317.567
<b>Afgang :</b>			
.21	Tilskud m.v. jf. specifikation (541.1)	-317.139	0
.22	Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning jf. specifikation (541.2)	-65.213	0
.23	Diverse	0	551.935
.24	Indbetalinger til Landsbyggefonden	-1.255.585	-1.255.585
.25	Indbetalinger til Nybyggerifonden	<u>-378.100</u>	<u>0</u>
<b>.50</b>	<b>Saldo ultimo :</b>	<b><u>719.182</u></b>	<b><u>1.417.651</u></b>
<b>Saldo ultimo opdelt:</b>			
<b>Bunden del :</b>			
.31	Udlån jf. specifikation (714.1 - 3)	0	-995.770
<b>.40</b>	<b>Bunden del:</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-995.770</u></b>
<b>Disponibel del:</b>			
<b>.50</b>	<b>Saldo ultimo:</b>	<b><u>719.182</u></b>	<b><u>421.881</u></b>
<b>Disponibel saldo pr. lejemålsenhed</b>			
		<b><u>1.340</u></b>	<b><u>786</u></b>
<b>805 Arbejdskapitalen</b>			
.1	Saldo primo	382.969	223.744
<b>Tilgang:</b>			
.2	Årets overskud (kto. 551.1)	0	75.271
.3	Bidrag fra afdelingerne m.v. (533.9)	88.539	87.466
<b>Afgang:</b>			
.4	Årets underskud (kto. 621)	-80.517	0
.5	Overførsel til dispositionsfonden (803.8)	628.956	0
.6	Diverse tilskud, jvf. specifikation (541.4)	<u>-1.019.947</u>	<u>-3.511</u>
<b>.50</b>	<b>Saldo ultimo:</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>382.969</u></b>
<b>Saldo ultimo opdelt:</b>			
<b>Bunden del:</b>			
.7	Kapitalindsatud sideaktivitet, Udlån jf. specifikation	-5.000	-5.000
<b>Bunden del:</b>			
		<b><u>-5.000</u></b>	<b><u>-5.000</u></b>
<b>Disponibel del:</b>			
<b>.10</b>	<b>Saldo ultimo:</b>	<b><u>-5.000</u></b>	<b><u>377.969</u></b>
<b>Disponibel saldo pr. lejemålsenhed</b>			
		<b><u>0</u></b>	<b><u>382.969</u></b>
		<b><u>-9</u></b>	<b><u>704</u></b>
<b>821.1 Gæld til afdelinger i drift</b>			
Stenbjerggård		13.442.237	14.436.832
Søvej Huse		2.789.686	2.464.236
Kirkehaven		0	260.646
Solkysten		284.421	406.826
		<u>16.516.344</u>	<u>17.568.539</u>



<b>Noter til balance</b>	<b>31. december 2022</b>	<b>2021</b>
<b>821.2 Gæld til afdelinger- sideaktiviteter</b>		
Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder	44	0
	<u>44</u>	<u>0</u>
<b>830 Anden kortfristet gæld</b>		
Moms	3.311	51.453
	<u>3.311</u>	<u>51.453</u>

## Ishøj Boligselskab

Under sideaktivitets-afdelingerne rubriceres følgende aktiviteter (henvisningen er til bekendtgørelsen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.)

Omsætning	Driftsresultat (+ overskud) (- underskud)	Egenkapital
-----------	---	-------------

### Afdeling for ekstern ejendomsadministration o. lign.

1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§ 5), som en afdeling ikke har skødet på.
2. Administration af drift af kommunale beboelsesejendomme (§ 12).
3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§ 13).
4. Administration af opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§ 14).
5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§ 15).
6. Administration af drift af visse private kollegier (§ 16).
7. Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§ 17).
8. Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skødet på (§ 33, stk. 2)

### Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger.

9. Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 33, stk. 3).

### Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed.

10. Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (§ 20).

### Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder

11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).
  - 11.1 Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
12. Indskud i visse kollektive anlæg o. lign. (§ 9, stk. 2).
13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 11).
  - 13.1 Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o. lign., der ejes af andre (§ 18).
  - 14.1 Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte Byfornyelsesselskaber m.v. (§ 21 og § 33, stk. 6). kr. - kr. 50 kr. 5.000
16. Etablering og indskud i et særligt byfornyelsesselskab (§ 22).
  - 16.1 Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 23).
  - 17.1 Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
18. Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 25).
19. Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 33, stk. 4)
20. Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 33, stk. 5).

**Udenfor sideaktivitetsafdelinger rubriceres følgende aktiviteter.**

21. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§ 3 og § 33, stk. 1).
22. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§ 5).
23. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§ 7).
24. Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger, der falder inden for formålet (§ 8, stk. 1 og 2).
25. Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§ 9, stk. 1).
26. Ejerskab, administration af etablering og drift af anlæg til elforsyning, som er baseret på vedvarende energikilder (§ 10)
27. Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o. lign. (§ 19)
28. Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§ 13),
29. Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§ 26).
30. Etablering af drift af indkøbscentral (§ 27).
31. Afholdelse af udgifter til idé- og arkitektkonkurrencer i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§ 28).

---

**\*NOTE**

Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 24 stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt. men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.

---

**Administrators påtegning:**

Frederiksberg den 16. juni 2023

**DAB**

Anders Kristiansen  
Økonomidirektør

Henriette Lund Christiansen  
Økonomikonsulent

---

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning  
Til øverste myndighed i Ishøj Boligselskab**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

**Manglende konklusion**

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for den almene boligorganisation Ishøj Boligselskab for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

**Grundlag for manglende konklusion**

Som det fremgår af årsregnskabets oplysninger under eventualforpligtelser er boligorganisationen eksponeret for betyde-lige tab. De potentielle tab relaterer sig til tab på tilgodehavender hos fraflyttere og nuværende lejere samt tab i forbindelse med nybyggeri i afdelingerne Kirkehaven og Solkysten. Idet endelig afklaring af problemstillingernes art og omfang end-nu ikke foreligger fuldt ud belyst som følge af administrator netop har overtaget administrationen af boligorganisationen i regnskabsåret har det ikke været muligt at modtage et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis.

Som følge af disse forhold har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kan anses for nødvendige, samt den mulige effekt heraf på resultatopgørelsen og egenkapitalopgørelsen.

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen 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 regnskabsaflægelse. 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 afdelingens 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 afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet 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, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Vi er uafhængige af boligorganisationen 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.

## **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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet vedrørende boligorganisationens "eget årsregnskab". Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen for så vidt angår oplysninger mv. om selve boligorganisationen.

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

### **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 afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

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 afdelingen, 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 16. juni 2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne 21390

## SPØRGESKEMA

NOTER	SPØRGSMÅL	JA	(sæt kryds)	
			NEJ	IRRELLEVANT
<b>Boligorganisationen:</b>				
	1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?			X
	2. Er sædvanlige afskrivning 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:			
	4.a Investeringer (herunder projekteringsudgifter).		X	
	4.b Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger		X	
	4.c Løbende retssager.		X	
	4.d Pantsætninger, kautions- og garantforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.	X		
	4.e Andre forhold?		X	
	5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?		X	
	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
	7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse 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	
<b>Afdelinger:</b>				
	9. <u>Er der afdelinger:</u>			
	9.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	
	9.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:			
	11.a Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
	11.b Løbende retssager?		X	
	11.c Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
	11.d Aktiverede projekteringsudgifter?		X	
	11.e Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		X	
	11.f Andre forhold?		X	
	12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
	12.a Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		X	
	12.b Istandsættelse ved fraflytning?		X	
	12.c Tab ved fraflytning?		X	
	13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?	X		

NOTER TIL SPØRGSKEMA

Spørgsmål  
nummer

**9.b Afdelinger med underskudssaldi**

<b>Afdeling</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Budgetteret afvikling</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Saldo ultimo</b>
Stenbjerggård	-326.869	230.000	648.020	551.151
Kirkehaven	135.235	-49.000	255.854	342.089
Solkysten	311.550	0	371.696	683.246

Underskudssaldi for afdelingerne afvikles budgetmæssigt over 3 år.

**4d,  
7 og 13 Boligorganisationens forpligtelser mv.**

Som det fremgår af årsregnskabets oplysninger under eventualforpligtelser er boligorganisationen er eksponeret for betydelige tab i størrelsesordenen 6,8 mio.kr. De potentielle tab relaterer sig til tab på tilgodehavender hos fraflyttere og nuboende lejere samt tab i forbindelse med nybyggeri i afdelingerne Kirkehaven og Solkysten. Idet endelig afklaring af problemstillingernes art og omfang endnu ikke foreligger fuldt ud belyst er tabsopgørelsen behæftet med betydelig usikkerhed. Forholdet bevirker, at der ikke kan udtales, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler.

---

**Administrators påtegning:**

Frederiksberg den 16. juni 2023

**DAB**

Anders Kristiansen  
Økonomidirektør

Henriette Lund Christiansen  
Økonomikonsulent

---

## **Ishøj Boligselskab**

### **Den uafhængige revisors erklæring på spørgeskema Til øverste myndighed i Ishøj Boligselskab**

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Ishøj Boligselskab for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

#### **Ledelsens ansvar**

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark.

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

København den 16. juni 2023

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne 21390



## **Ishøj Boligselskab**

Årsregnskabet for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022, der er dateret den 16. juni 2023, består af følgende:

Årsberetning og boligorganisationen med tilhørende spørgeskema og afdelingerne:

Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder  
Stenbjerggård  
Søvej Huse  
Kirkehaven  
Solkysten

### **Bestyrelsens påtegning:**

Årsregnskabet har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse:

Den 16. juni 2023

Bestyrelsens underskrifter:

**Almene boligorganisationer**  
Regnskab for afdeling 5451

**Regnskabsperiode :**  
1. januar 2022 - 31. december 2022

---

**Boligorganisation :**

**Afdeling :**

Boligorganisations nr.: 280

LBF afdelingsnr.: 280

**Ishøj Boligselskab**

**Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder**

v/DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg

0  
0  
0

**Telefon :** 77320000  
**E mail :** dab@dabbolig.dk  
**Hjemmeside:** www.dabbolig.dk  
**CVR nr. :** 14 81 14 00

**Telefon :** 77320000  
**E mail :** dab@dabbolig.dk  
**Hjemmeside:** www.dabbolig.dk  
**CVR nr. :** 14 81 14 00

---

**Tilsynsførene kommune :**

---

Kommune nr.: 183  
**Ishøj Kommune**  
Ishøj Store Torv 20  
2635 Ishøj

**Telefon :** 43577575  
**E mail :** ishojkommune@ishoj.dk

Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder  
Ishøj Boligselskab

Budgetterne er ikke  
underlagt revision

1.000 kr. 1.000 kr. 1.000 kr.  
Budget Budget Resultat  
2022 2023 2021

**Resultatopgørelse**

Resultat  
2022

**Udgifter :**

**Ordinære udgifter :**

1160	Årets overskud	50	0	0	0
<b>1170</b>	<b>Udgifter og eventuelt overskud i alt</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Indtægter :**

**Andre driftindtægter :**

1219	* Indtægter kapitalandele m.v.	50	0	0	0
<b>1220</b>	<b>Andre driftindtægter :</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1221	* Renteindtægter	0	0	0	0
<b>1239</b>	<b>Samlede ordinære indtægter i alt</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1260	Årets underskud	0	0	0	0
<b>1270</b>	<b>Indtægter og eventuelt underskud i alt</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder  
Ishøj Boligselskab**

**1.000 kr.**

<b>Balance pr.</b>	<b>31. december 2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Aktiver :</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
1313 *	Kapitalindskud, sideaktiviteter	5.000	5
<b>1320</b>	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.000</b>	<b>5</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
1354	Tilgodehavende hos boligorganisation	44	0
<b>1370</b>	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>44</b>	<b>0</b>
<b>1380</b>	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.044</b>	<b>5</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
1401 *	Driftkapital	5.000	5
1404	Overført overskud eller tab	44	0
<b>1410</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.044</b>	<b>5</b>
<b>1450</b>	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.044</b>	<b>5</b>

**Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder**  
**Ishøj Boligselskab**

<b>Noter til status</b>		<b>2022</b>	<b>1.000 kr.</b> <b>2021</b>
<b>1219</b>	<b>Indtægter kapitalandele m.v.</b>		
	Udbytte DAB	<u>50</u>	<u>0</u>
		<u>50</u>	<u>0</u>
<b>1221</b>	<b>Renteindtægter</b>		
	Rente mellemregning med boligorganisationen	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>1313</b>	<b>Kapitalindskud, sideaktiviteter</b>		
	DAB	<u>5.000</u>	<u>5</u>
		<u>5.000</u>	<u>5</u>
<b>1401</b>	<b>Driftkapital</b>		
	Driftkapital i alt	<u>5.000</u>	<u>5</u>
		<u>5.000</u>	<u>5</u>

**Administrators påtegning:**

Frederiksberg den 20. juni 2023

**DAB**

Anders Kristiansen  
Økonomidirektør

Henriette Lund Christiansen  
Økonomikonsulent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til øverste myndighed i Ishøj Boligselskab**

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Ishøj Boligselskab, afdeling Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. 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 afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

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

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen 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 afdelingens 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 afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **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, 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 boligorganisationens interne kontrol.

**Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder  
Ishøj Boligselskab**

- 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 afdelingens 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 afdelingen 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.

## **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 afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

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 afdelingen, 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 20. juni 2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne 21390



**Selskabsbestyrelsens påtegning:**

Foranstående årsregnskab har været forelagt selskabsbestyrelsen til godkendelse.

Selskabsbestyrelsens underskrifter nedenfor:

Dato:

**Boligorganisation :**

**Afdeling :**

LBF boligorganisations nr.: 280

LBF afdelingsnr.: 1

**Ishøj Boligselskab**

**Stenbjerggård**

v/DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg

v/DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg

**Telefon :** 77320000  
**E mail :** dab@dabbolig.dk  
**Hjemmeside:** www.dabbolig.dk  
**CVR nr. :** 14 81 14 00

**Telefon :** 77320000  
**E mail :** dab@dabbolig.dk  
**Hjemmeside:** www.dabbolig.dk  
**CVR nr. :** 14 81 14 00

**Tilsynsførende kommune :**

Kommune nr.: 183  
**Ishøj Kommune**  
Ishøj Store Torv 20  
2635 Ishøj

**Telefon :** 43577575  
**E mail :** ishojkommune@ishoj.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	Antal lejemål	À lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	27.504,60	335	1	335,0
Almene Ungdomsboliger			1	
Almene ældreboliger			1	
<b>Boligoplysninger i alt :</b>	<b>27.504,60</b>	<b>335</b>		
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	1.324,80	64	
	2	2.821,30	51	
	3	8.455,00	87	
	4	12.914,70	117	
	5	1.988,80	16	
	6			
-Heraf plejeboliger (Ældreboliger med tilknyttet serviceareal)				
- Heraf enkeltværelser (Uden selvstændigt køkken)				
-Heraf bofællesskaber (Individuel / kollektiv)				
Erhvervslejemål			1 pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup>	
Institutioner			1 pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup>	
Garager / carporte		33	1/5	6,6
<b>Lejemålsoplysninger i alt :</b>	<b>27.504,60</b>	<b>368</b>		<b>341,6</b>

Støtteart	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	Antal lejemål	Tilsagn for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	27.493	335		01-05-1973
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0		
Opført/overtaget uden støtte	0	0		
<b>Byggeart :</b>				
Boliger i etagebyggeri	27.493	335		
Boliger i tæt / lav byggeri	0	0		

Beboerfaciliteter og installationer :	Skriv ja/nej
Beboerhus	Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej
<b>Vaskeri :</b>	
Vaskeinstallation, fælles	Ja
Vaskemask i de enkelte boliger	Nej
<b>Vandinstallation :</b>	
Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej
Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej
Spildevand, bioværk	Nej
<b>Affald :</b>	
Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Kildesortering af affald uden for boligen	Ja
<b>Forbrugsmåling :</b>	
Vandmåling, individuel	Ja
Vandmåling, kollektiv	Nej
Varmemåling, individuel	Ja
Varmemåling, kollektiv	Nej
El-måling, individuel	Nej
El-måling, kollektiv	Ja
<b>Varmeforsyning :</b>	
Fjernvarme	Ja
Centralvarme, eget anlæg med fast brændsel/olie	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej
Ovne	Nej
Elpaneler	Nej
Solvarmeanlæg	Nej
Varmepumpeanlæg	Nej
Biogasanlæg	Nej

**Matrikelbetegnelse:**

Ishøj by, Ishøj 16c

**BBR ejendomsnr.:**

43277

---

**Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet:**

802 kr.

**Lejeændring i årets løb:**

Dato for lejeændring: 01-01-2022

**Ændring pr. m<sup>2</sup>:** 5,78 kr.

**Ændring i % :** 0,72

**Ændring på årsbasis:**

159.000 kr.

---

Resultatopgørelse		Resultat	Budget	Budget	Resultat
		2022	2022	2023	2021
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	* <b>Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)</b>	2.068.688	2.170	2.073	2.050
<b>Offentlige og andre faste udgifter:</b>					
106	Ejendomsskatter	1.171.780	1.172	1.172	1.172
107	* Vandafgift	0	17	0	0
109	* Renovation	807.832	791	887	918
110	Forsikringer	467.679	475	538	493
111	Afdelingens energiforbrug:				
.1	El og varme til fællesarealer	1.182.932	769	800	690
.2	El og varme til ungdomsboliger	356.057	195	240	231
.3	Målerpasning m.v.	107.217	68	82	81
112	Bidrag til boligorganisationen:				
.1	* Administrationsbidrag	1.418.234	1.349	1.920	1.591
.2	Dispositionsfond	199.153	198	200	197
.3	Arbejdskapital	56.364	56	57	56
113.9	<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>5.767.249</b>	<b>5.090</b>	<b>5.896</b>	<b>5.429</b>
<b>Variable udgifter:</b>					
114	* Renholdelse	2.182.974	2.188	2.245	2.094
115	* Almindelig vedligeholdelse	291.830	200	200	105
116	* Planlagt & periodisk vedligeholdelse				
.1	Afholdte udgifter	2.990.051	3.007	4.151	2.807
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-2.990.051	0	-4.151	-2.807
117	Istandsættelse ved fraflytning:				
.1	Afholdte udgifter	161.796	130	154	154
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-161.796	0	-154	-154
118	* Særlige aktiviteter				
.1	Drift af fællesvaskeri	78.089	133	110	107
.2	Andel af fællesfaciliteters drift	172.625	207	350	0
.3	Drift af møde-/selskabslokale	328.951	197	410	614
119	* Diverse udgifter	220.957	428	266	576
119.9	<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>3.275.426</b>	<b>3.353</b>	<b>3.581</b>	<b>3.497</b>
<b>Henlæggelser:</b>					
120	* Planlagt & periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.748.000	3.748	3.705	4.250
121	* Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	0	0	0	150
124.8	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>3.748.000</b>	<b>3.748</b>	<b>3.705</b>	<b>4.400</b>
124.9	<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>14.859.363</b>	<b>14.361</b>	<b>15.255</b>	<b>15.376</b>

**Resultatopgørelse**

**Resultat  
2022**

**Budget  
2022**

**Budget  
2023**

**Resultat  
2021**

**Ekstraordinære udgifter:**

125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder:				
.1	Afdrag (konto 303.1)	11.382.455	12.388	12.444	11.346
.2	Renter m.v.	827.263	0	0	833
.3	Administrationsbidrag	667.300	0	0	670
.4	-Dækket ved løbende off. tilskud	-121.519	0	0	-403
		12.755.499			
126	Afskrivn. på forbedringsarbejder m.v.				
.1	Afskrivning (konto 303.1)	0	52	0	0
.2	Fraflyttede lejers godtgjorte forbedr.	2.020	4	2	2
		2.020			
130	Tab ved fraflytninger:				
.1	Tab ved fraflytninger	224.805	100	50	0
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-114.778	-100	-50	0
.3	Dækket af dispositionsfonden	-20.076	0	0	0
		89.951			
131	Andre renter				
.1	Renter af gæld til boligorganisationen	1.006.349	0	72	425
.3	Diverse renter	483	0	0	0
		1.006.832			
132	Ydelser vedr. driftsstøtte				
.4	* Særstøttelån	226.000	226	226	226
.5	* Andre driftsstøttelån	0	0	0	103
		226.000			
134	* Korrektion vedr. tidligere år		12.800	0	319
136	Beboerrådgiver		552.267	0	354
			568		
137	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>14.645.370</b>	<b>13.238</b>	<b>12.744</b>	<b>13.876</b>
139	<b>Udgifter i alt</b>	<b>29.504.732</b>	<b>27.599</b>	<b>27.999</b>	<b>29.252</b>
150	<b>Udgifter og eventuelt overskud i alt</b>	<b>29.504.732</b>	<b>27.599</b>	<b>27.999</b>	<b>29.252</b>

Resultatopgørelse		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023	Resultat 2021
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201	Boligafgifter og leje				
.1	Almene familieboliger	20.614.709	22.850	23.323	20.460
.2	Almene ungdomsboliger	2.182.116	0	0	2.185
.4	Erhverv	0	46	52	48
.6	Kældre m.v.	174.197	55	277	345
.7	Garager/carporte	50.205	68	55	54
.8	Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	2.020	0	2	2
	Boligafgifter og leje i alt	23.023.248	23.019	23.709	23.094
202	* Renter	1.072.669	0	0	40
203	Andre ordinære indtægter				
.2	Drift af fællesvaskeri	78.652	82	85	86
.3	Andel af fællesfaciliteters drift	139.051	0	0	0
.4	Drift af møde-/selskabslokale	7.950	10	2	9
.6	Overført fra opsamlet resultat	230.000	455.653	230	119
	<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>24.551.569</b>	<b>23.341</b>	<b>23.915</b>	<b>24.254</b>
<b>Ekstraordinære indtægter:</b>					
204	* Driftssikring og andet løb. særlig støtte	4.215.192	4.258	4.084	4.380
206	* Korrektion vedr. tidligere år	89.951	0	0	254
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>4.305.143</b>	<b>4.258</b>	<b>4.084</b>	<b>4.634</b>
209	<b>Indtægter i alt</b>	<b>28.856.713</b>	<b>27.599</b>	<b>27.999</b>	<b>28.888</b>
210	Årets underskud overført til kto. 407	648.020	0	0	364
220	<b>Indtægter og eventuelt underskud i alt</b>	<b>29.504.732</b>	<b>27.599</b>	<b>27.999</b>	<b>29.252</b>

Balance pr.	31. december 2022		2021
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
301	* Ejendommens anskaffelsessum	74.469.981	74.470
.1	Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2021	262.000.000	
.2	Heraf grundværdi	46.871.200	
302	Indeksregulering prioritetsgæld	<u>14.820.791</u>	<u>14.821</u>
302.9	<b>Anskaffelsessum inkl. eventuel indeksregulering</b>	<u>89.290.772</u>	<u>89.291</u>
303	<b>Forbedringsarbejder</b>		
.1	* Forbedringsarbejder m.v.	146.214.657	157.468
.2	* Bygningsrenovering m.v.	549.767	550
.3	* Godtgjorte forbedringsarbejder enkelte lejemål	8.080	10
304	* <b>Andre anlægsaktiver:</b>		
.1	Driftstabslån	4.863.400	4.863
.2	Midlertidige driftslån (LBF)	4.231.022	4.231
.4	Særstøttelån	<u>90.135.893</u>	<u>86.147</u>
304.9	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>335.293.590</u>	<u>342.560</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
305	<b>Tilgodehavender:</b>		
.1	* Leje inkl. varme	90.383	1.303
.2	Beboerindskud	294.583	27
.3	* Uafsluttede forbrugsregnskaber	3.711.946	3.935
.4	* Fraflytninger, heraf til inkasso	297.484	1.623
.5	* Afsluttede forbrugsregnskaber	74.909	95
.6	Andre debitorer	3.990.234	2.493
.7	Forudbetalte udgifter	<u>838.053</u>	<u>836</u>
307	<b>Likvide beholdninger:</b>		
.3	Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>13.442.237</u>	<u>14.437</u>
309.9	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>22.739.830</u>	<u>24.748</u>
310	<b>Aktiver i alt</b>	<u>358.033.420</u>	<u>367.308</u>



Balance pr.	31. december 2022	2021
<b>Passiver</b>		
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing):</b>		
401 * Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.641.243	7.790
402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	312.385	474
405 * Tab ved fraflytninger m. v.	2.508.182	2.623
406 * Andre henlæggelser	<u>6.088.000</u>	<u>6.096</u>
406.9 <b>Henlæggelser i alt</b>	16.549.810	16.983
407 * Opsamlet resultat + / -	<u>-551.151</u>	<u>327</u>
407.9 <b>Henlæggelser - Opsamlet resultat + / -</b>	<u>15.998.659</u>	<u>17.310</u>
<b>Langfristet gæld :</b>		
<b>Finansiering af anskaffelsessum:</b>		
408 * Oprindelig prioritetsgæld i alt	13.359.508	14.127
409 Beboerindskud	3.650.953	3.651
411 Afskrivningskonto for ejendom	<u>72.280.311</u>	<u>71.513</u>
412.9 <b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	89.290.772	89.291
413 * <b>Andre lån:</b>		
.1 Forbedringsarbejder m.v.	145.318.782	156.572
.2 Bygningsrenovering m.v.	<u>549.767</u>	550
414 <b>Andre beboerindskud:</b>		
.2 Forhøjet indskud ved genudlejning	<u>1.659.203</u>	1.391
415 <b>Driftsstøttelån</b>		
.1 Driftstabslån	4.863.400	4.863
.2 Midlertidige driftslån (LBF)	4.231.022	4.231
.4 Særstøttelån	<u>90.135.893</u>	<u>86.147</u>
417 <b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>336.048.839</u>	<u>343.045</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>		
419 * Uafsluttede forbrugsregnskaber	4.010.022	4.108
421 * Skyldige omkostninger	1.572.101	1.411
422 Mellemlægning med fraflyttere	44.279	1.076
423 * Deposita og forudbetalt leje	<u>359.520</u>	<u>358</u>
426 <b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>5.985.922</u>	<u>6.953</u>
430 <b>Passiver i alt</b>	<u>358.033.420</u>	<u>367.308</u>

**Stenbjerggård**  
**Ishøj Boligselskab**

<b>Faste noter</b>	<b>Resultat 2022</b>	<b>Resultat 2021</b>
<b>105.9 Nettokapitaludgifter</b>		
<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1 Henl. svarende til prioritetsafdrag	767.417	766.272
101.2 Prioritetsrenter (- morarenter)	18.199	19.344
101.3 Administrationsbidrag	58.115	58.115
102.2 - Ydelsessikring fra staten	-49.686	-49.740
105.2 Andel til Landsbyggefonden	1.255.585	1.255.585
105.3 Andel til Nybyggerifonden	19.058	0
Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.068.688</u>	<u>2.049.576</u>
<b>109 Renovation</b>		
.1 Fast renovation	771.957	872.071
.2 Container m.v.	35.875	45.996
	<u>807.832</u>	<u>918.067</u>
<b>112 Administrationsbidrag</b>		
.1 Bidrag i alt	1.418.234	1.538.990
Bidrag pr. lejemålsenhed	4.152	4.505
.4 Tillægsydelse i alt	0	51.872
Bidrag pr. lejemålsenhed	0	152
<b>114 Renholdelse</b>		
.1 Drift af ejendomsfunktionen, herunder løn m.v.	1.769.455	1.586.161
.2 Trappevask m.v.	412.194	287.233
.4 Anden renholdelse	1.325	221.035
	<u>2.182.974</u>	<u>2.094.430</u>
<b>115 Almindelig vedligeholdelse</b>		
.1 Terræn	11.943	11.343
.2 Bygning, klimaskærm	56.251	5.867
.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	74.006	54.205
.4 Bygning, fælles indvendig	67.654	15.918
.5 Bygning, tekniske installationer	79.769	14.979
.6 Materiel	2.206	2.408
	<u>291.830</u>	<u>104.720</u>
<b>116 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
.1 Terræn	147.437	311.661
.2 Bygning, klimaskærm	233.791	192.760
.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	1.197.899	1.128.903
.4 Bygning, fælles indvendig	97.802	200.013
.5 Bygning, tekniske installationer	1.068.046	669.080
.6 Materiel	245.076	304.907
	<u>2.990.051</u>	<u>2.807.323</u>

**Stenbjerggård**  
**Ishøj Boligselskab**

<b>Faste noter</b>	<b>Resultat 2022</b>	<b>Resultat 2021</b>
<b>118 Særlige aktiviteter</b>		
<b>118.1 Drift af fællesvaskeri</b>		
.1 Renholdelse	15.232	21.699
.2 Energi	54.777	32.378
.3 Forbrugsartikler	1.437	49.900
.5 Diverse	6.643	3.448
	<u>78.089</u>	<u>107.425</u>
203.2 Indtægter fællesvaskeri	-78.652	-85.680
	<u>-563</u>	<u>21.744</u>
<b>118.2 Andel fællesfaciliteter</b>		
.3 Udgifter ved kollektivfunktionen	172.625	0
	<u>172.625</u>	<u>0</u>
203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-139.051	0
	<u>33.575</u>	<u>0</u>
<b>118.3 Drift af møde og selskabslokaler</b>		
.1 Renholdelse	153.029	457.833
.2 Energi	101.217	141.876
.3 Forbrugsartikler	34.132	9.100
.6 IT-udgifter	40.573	5.261
	<u>328.951</u>	<u>614.071</u>
203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-7.950	-9.000
	<u>321.001</u>	<u>605.071</u>
<b>119 Diverse udgifter</b>		
.1 Kontingent til Danmarks Almene Boliger (tidl. BL)	50.106	46.813
<b>.2 Afdelingsbestyrelsens udgifter</b>		
Mødeudgifter	4.262	5.980
Kontorudgifter	25.888	0
<b>.3 Beboerudgifter</b>		
Beboeraktiviteter	98.299	320.195
Kulturhuset	0	31.514
<b>.4 Administration i afdelingen</b>		
Kontorartikler	0	22.519
Telefoni og internet m.v.	12.785	19.317
Lokaleudgifter	2.325	0
<b>.6 Diverse udgifter</b>		
Honorarer og gebyrer	24.436	114.551
Diverse	2.857	15.540
	<u>220.957</u>	<u>576.430</u>
<b>120 Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kto. 401)</b>		
Hovedstandsættelse i henhold til tilstandsvurdering	3.748.000	4.250.000
Samlet henlæggelse pr. m <sup>2</sup>	<u>136</u>	<u>155</u>
<b>121 Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (402)</b>		
Henlæggelse i alt	0	150.000
Henlæggelsesbeløb pr. m <sup>2</sup>	<u>0</u>	<u>5</u>

**Stenbjerggård**  
**Ishøj Boligselskab**

<b>Faste noter</b>	<b>Resultat 2022</b>	<b>Resultat 2021</b>
<b>132 Ydelser vedrørende driftsstøtte</b>		
.4 Særstøttelån. Ydelser til:		
Realkreditinstitut	226.000	225.999
.5 Andre driftsstøttelån. Ydelser til:		
Landsbyggefonden	0	103.470
	<u>226.000</u>	<u>329.469</u>
<b>134 Korrektioner tidligere år</b>		
Korrektion til tidligere år	12.800	319.229
	<u>12.800</u>	<u>319.229</u>
<b>202 Renter</b>		
Tilgodehavende hos boligorganisationen	165.745	11.384
Bankrenter	408	0
Øvrige renteindtægter m.v.	0	28.275
Kursregulering	906.516	0
	<u>1.072.669</u>	<u>39.659</u>
<b>204 Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte</b>		
Driftssikring	4.215.192	4.346.596
Tilskud 1	0	33.756
	<u>4.215.192</u>	<u>4.380.352</u>
<b>206 Korrektion tidligere år</b>		
Indgået fra tidligere afskrevne fordringer	89.951	21.299
Korrektion vedrørende tidligere år	0	295.919
Regulering af henlæggelser til tab ved fraflytninger	0	-113.411
Øvrige korrektioner	0	50.000
	<u>89.951</u>	<u>253.807</u>

**Stenbjerggård  
Ishøj Boligselskab**

<b>Noter til status</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>301</b>	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>		
	Anskaffelsessum ved årets begyndelse	<u>74.469.981</u>	<u>74.469.981</u>
		<u>74.469.981</u>	<u>74.469.981</u>
<b>303.1</b>	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	157.468.249	168.437.230
	+ Tilgang i årets løb	128.863	376.694
	- Afdraget i årets løb (kto. 125.1)	<u>-11.382.455</u>	<u>-11.345.675</u>
		<u>146.214.657</u>	<u>157.468.249</u>
	<b>Heraf finansieret med udlæg af egne midler:</b>		
	Modernisering køkken	<u>895.874</u>	<u>895.874</u>
		<u>895.874</u>	<u>895.874</u>
<b>303.2</b>	<b>Bygningsrenovering m.v.</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	<u>549.767</u>	<u>549.767</u>
		<u>549.767</u>	<u>549.767</u>
<b>303.3</b>	<b>Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	10.100	12.120
	- Afgang i året	<u>-2.020</u>	<u>-2.020</u>
		<u>8.080</u>	<u>10.100</u>
<b>304</b>	<b>Andre anlægsaktiver</b>		
<b>.1</b>	<b>Driftstabslån</b>		
	Kommune	1.273.000	1.273.000
	Landsbyggefonden	<u>3.590.400</u>	<u>3.590.400</u>
		<u>4.863.400</u>	<u>4.863.400</u>
<b>.2</b>	<b>Midlertidige driftslån</b>		
	Landsbyggefonden	<u>4.231.022</u>	<u>4.231.022</u>
		<u>4.231.022</u>	<u>4.231.022</u>
<b>.4</b>	<b>Særstøttelån</b>		
	Kommune	1.965.000	1.965.000
	Realkreditinstitut	159.105	385.104
	Landsbyggefonden	<u>88.011.788</u>	<u>83.796.596</u>
		<u>90.135.893</u>	<u>86.146.700</u>
<b>305.1</b>	<b>Leje inkl. varme</b>		
	Tilgodehavende hos lejere	83.980	1.291.042
	Tilgodehavende vaskeri	<u>6.402</u>	<u>12.285</u>
		<u>90.383</u>	<u>1.303.327</u>
<b>305.3</b>	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varme	2.278.099	2.187.790
	Vand	<u>1.433.847</u>	<u>1.747.285</u>
		<u>3.711.946</u>	<u>3.935.075</u>

**Stenbjerggård  
Ishøj Boligselskab**

<b>Noter til status</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>305.4 Fraflytninger (heraf til inkasso: 0 kr.)</b>		
Tilgodehavende hos fraflyttere	69.641	99.799
Forlig flyttesager	<u>227.843</u>	<u>1.522.913</u>
	<u>297.484</u>	<u>1.622.712</u>
<b>305.5 Afsluttede forbrugsregnskaber</b>		
Varmeregnskab	<u>74.909</u>	<u>94.561</u>
	<u>74.909</u>	<u>94.561</u>
<b>401 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
Saldo ved årets begyndelse	7.789.810	6.347.133
- Forbrugt i året (kto. 116.2)	-2.990.051	-2.807.323
+ Årets henlæggelser (kto. 120)	3.748.000	4.250.000
+/- Kursregulering	<u>-906.516</u>	<u>0</u>
	<u>7.641.243</u>	<u>7.789.810</u>
<b>405 Tab ved fraflytning m.v.</b>		
Saldo ved årets begyndelse	2.622.960	2.509.549
- Overført til konto 401 via konto 120 og 206	0	113.411
- Forbrugt i året (kto. 130.2)	<u>-114.778</u>	<u>0</u>
	<u>2.508.182</u>	<u>2.622.960</u>
<b>406 Andre henlæggelser</b>		
Tilgang i året	0	525.555
Afgang i året	0	-517.555
Andre henlæggelser	<u>6.088.000</u>	<u>6.088.000</u>
	<u>6.088.000</u>	<u>6.096.000</u>
<b>407 Opsamlet resultat</b>		
Saldo ved årets begyndelse	326.869	1.716.640
- Årets underskud (kto.210)	-648.020	-363.772
- Overført til drift	<u>-230.000</u>	<u>-1.026.000</u>
	<u>-551.151</u>	<u>326.869</u>
<b>408 Oprindelig prioritetsgæld</b>		
(Lånudbydere, hovedstol, rentesats, udløbs år)		
Landsbyggefonden, 1.655.710 kr., 0%,	1.655.710	1.655.710
Nykredit A/S, 20.020.000 kr., 0,1488%, 2038	10.850.303	11.565.078
Nykredit A/S, 1.504.000 kr., 0,1555%, 2039	<u>853.495</u>	<u>906.137</u>
	<u>13.359.508</u>	<u>14.126.925</u>

<b>Noter til status</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>413.1 Forbedringsarbejder m.v.</b>		
(Lånudbyder, hovedstol, rentesats, udløbs år)		
Landsbyggefonden, 284.451 kr., 0%,	284.451	284.451
Jyske Realkredit A/S, 12.750.000 kr., -0,731%, 2034	6.008.721	6.533.668
Jyske Realkredit A/S, 25.500.000 kr., 0,123%, 2035	12.627.836	13.573.628
Jyske Realkredit A/S, 17.425.000 kr., 0,123%, 2035	8.684.581	9.335.034
Jyske Realkredit A/S, 15.683.000 kr., 0,2745%, 2035	8.023.966	8.629.420
Jyske Realkredit A/S, 17.340.000 kr., 0,2847%, 2036	9.290.229	9.939.760
Jyske Realkredit A/S, 28.500.000 kr., -0,7164%, 2036	15.246.249	16.394.950
Jyske Realkredit A/S, 22.000.000 kr., 0,2847%, 2036	11.939.394	12.774.143
Jyske Realkredit A/S, 2.260.000 kr., -0,7107%, 2037	1.267.251	1.356.639
Jyske Realkredit A/S, 40.322.000 kr., 0,1814%, 2033	29.472.209	32.184.699
Jyske Realkredit A/S, 13.102.000 kr., 0,2383%, 2039	10.621.023	11.241.807
Jyske Realkredit A/S, 11.534.000 kr., 0,8222%, 2035	9.410.822	10.123.096
Jyske Realkredit A/S, 6.843.000 kr., 0,7618%, 2036	5.678.499	6.068.925
Nykredit A/S, 12.929.204 kr., 2,5336%, 2029	3.658.690	4.086.759
Nykredit A/S, 716.000 kr., 6,5156%, 2029	292.794	326.811
Nykredit A/S, 8.500.000 kr., 2,03%, 2046	7.080.225	7.312.539
Nykredit A/S, 585.000 kr., 2,0076%, 2047	497.033	512.860
Nordea Kredit Realkredaktieselskab, 365.145 kr., 6,4821%, 2027	301.717	352.988
Nordea Kredit Realkredaktieselskab, 1.321.520 kr., 4,5%, 2032	1.204.451	1.298.160
Nordea Kredit Realkredaktieselskab, 868.034 kr., 7,29%, 2031	789.897	853.163
Nordea Kredit Realkredaktieselskab, 163.937 kr., 6,85%, 2025	116.752	154.736
Nordea Kredit Realkredaktieselskab, 1.118.465 kr., 5,66%, 2031	1.001.048	1.095.868
Nykredit Bank A/S, 3.353.000 kr., 0%, 2027	1.316.114	1.597.272
Danske Bank Lån, 301.444 kr., 5,95%, 2066	274.254	292.647
Danske Bank Lån, 256.854 kr., 5,95%, 2034	230.578	248.352
	<u>145.318.781</u>	<u>156.572.374</u>
<b>413.2 Bygningsrenovering m.v.</b>		
(Lånudbyder, hovedstol, rentesats, udløbs år)		
Landsbyggefonden, 549.767 kr., 0%,	549.767	549.767
	<u>549.767</u>	<u>549.767</u>
<b>419 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
Varme	4.005.630	4.103.783
Andre forbrugsregnskaber	4.392	4.392
	<u>4.010.022</u>	<u>4.108.174</u>
<b>421 Skyldige omkostninger</b>		
Kreditor samlekonto	991.463	1.052.884
Skyldig løn	102.116	120.426
Afsatte rekvisitioner	0	67.851
Energi	372.430	170.000
Diverse	106.092	0
	<u>1.572.101</u>	<u>1.411.162</u>
<b>423 Deposita og forudbetalt leje</b>		
Indflytter	43.615	19.644
Depositum	315.905	337.970
	<u>359.520</u>	<u>357.614</u>

**Supplerende oplysninger:**

Ingen

**Panthæftelser og forpligtelser i øvrigt:**

Ingen

**Administrators påtegning:**

Frederiksberg den 16. juni 2023

**DAB**

Anders Kristiansen  
Økonomidirektør

Henriette Lund Christiansen  
Økonomikonsulent



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til afdelingen og øverste myndighed i Ishøj Boligselskab**

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Ishøj Boligselskab, afdeling Stenbjerggård for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forbehold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

#### **Grundlag for konklusion med forbehold**

DAB, der med virkning fra 1. juli 2021 har overtaget administrationen af nærværende boligafdeling, oplyser, at det endnu ikke har været muligt at gennemgå de fra tidligere administrator modtagne sagsmaterialer fuldt ud.

Forholdet medfører dels, at nuværende administrator endnu ikke har haft mulighed for at udøve en konkret vurdering af, hvorvidt afdelingens indregnede tilgodehavender skal godtgøres af kommunen helt eller delvist. Forholdet indebærer, at vi tager forbehold for regnskabsposterne 305.4 og 305.6 i sin helhed.

Afdelingen har i 2021 fået Byrettens medhold vedrørende udarbejdet vandforbrugsregnskab for 2017, hvor der - efter det oplyste - er indarbejdet ekstrabetaling vedrørende forbrugsårene 2013-2016. Nuværende administrator oplyser, at denne for nærværende endnu ikke har noteret oplysninger/materiale om, hvorvidt alle lejemaal er afregnet tidligere i overensstemmelse med det udarbejdede forbrugsvandregnskab for 2017, hvorfor vi tager forbehold for eventuelt manglende indregnede tilgodehavender vedrørende forbrugsregnskabet for 2017.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen 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 regnskabsaflægelse.

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 afdelingens 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 afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **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:

## **Stenbjerggård Ishøj Boligselskab**

- 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 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 afdelingens 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 afdelingen 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.

## **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 afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

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 afdelingen, 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 16. juni 2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne 21390

**Afdelingsmødets påtegning:**

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter nedenfor:

Dato:

**Afdelingsbestyrelsens påtegning:**

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter nedenfor:

Dato:

**Boligorganisation :**

**Afdeling :**

LBF boligorganisations nr.: 280

LBF afdelingsnr.: 3

**Ishøj Boligselskab**

**Søvej Huse**

v/DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg

v/DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg

**Telefon :** 77320000  
**E mail :** dab@dabbolig.dk  
**Hjemmeside:** www.dabbolig.dk  
**CVR nr. :** 14 81 14 00

**Telefon :** 77320000  
**E mail :** dab@dabbolig.dk  
**Hjemmeside:** www.dabbolig.dk  
**CVR nr. :** 14 81 14 00

**Tilsynsførende kommune :**

Kommune nr.: 183  
**Ishøj Kommune**  
Ishøj Store Torv 20  
2635 Ishøj

**Telefon :** 43577575  
**E mail :** ishojkommune@ishoj.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	Antal lejemål	À lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	3.293,85	42	1	42,0
Almene Ungdomsboliger			1	
Almene ældreboliger			1	
<b>Boligoplysninger i alt :</b>	<b>3.293,85</b>	<b>42</b>		
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1			
	2	1.480,50	21	
	3	1.813,35	21	
	4			
	5			
	6			
-Heraf plejeboliger (Ældreboliger med tilknyttet serviceareal)				
- Heraf enkeltværelser (Uden selvstændigt køkken)				
-Heraf bofællesskaber (Individuel / kollektiv)				
Erhvervslejemål			1 pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup>	
Institutioner			1 pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup>	
Garager / carporte			1/5	
<b>Lejemålsoplysninger i alt :</b>	<b>3.293,85</b>	<b>42</b>		<b>42,0</b>

Støtteart	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	Antal lejemål	Tilsagn for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	3.294	42	01-09-2004	01-09-2004
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
<b>Byggeart :</b>				
Boliger i etagebyggeri				
Boliger i tæt / lav byggeri	3.294	42		

Beboerfaciliteter og installationer :	Skriv ja/nej
Beboerhus	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej
<b>Vaskeri :</b>	
Vaskeinstallation, fælles	Ja
Vaskemask i de enkelte boliger	Nej
<b>Vandinstallation :</b>	
Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej
Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej
Spildevand, bioværk	Nej
<b>Affald :</b>	
Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Kildesortering af affald uden for boligen	Ja
<b>Forbrugsmåling :</b>	
Vandmåling, individuel	Ja
Vandmåling, kollektiv	Nej
Varmemåling, individuel	Ja
Varmemåling, kollektiv	Nej
El-måling, individuel	Ja
El-måling, kollektiv	Nej
<b>Varmeforsyning :</b>	
Fjernvarme	Ja
Centralvarme, eget anlæg med fast brændsel/olie	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej
Ovne	Nej
Elpaneler	Nej
Solvarmeanlæg	Nej
Varmepumpeanlæg	Nej
Biogasanlæg	Nej

**Matrikelbetegnelse:**  
Ishøj By, Ishøj 16st

**BBR ejendomsnr.:**  
57952

---

**Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet:** 1.113 kr.

**Lejeændring i årets løb:**

Dato for lejeændring: 01-01-2022

**Ændring pr. m<sup>2</sup>:** 21,85 kr.      **Ændring i % :** 2,00      **Ændring på årsbasis:** 72.000 kr.

---

Resultatopgørelse		Resultat	Budget	Budget	Resultat
		2022	2022	2023	2021
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	* <b>Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)</b>	2.350.108	2.377	2.365	2.346
<b>Offentlige og andre faste udgifter:</b>					
106	Ejendomsskatter	93.320	175	175	175
109	* Renovation	87.762	91	62	58
110	Forsikringer	46.128	44	50	46
111	Afdelingens energiforbrug:				
.1	El og varme til fællesarealer	0	9	2	1
.3	Målerpasning m.v.	11.763	10	13	11
112	Bidrag til boligorganisationen:				
.1	* Administrationsbidrag	174.373	166	236	197
.2	Dispositionsfond	24.486	24	25	24
.3	Arbejdskapital	6.930	7	7	7
113.9	<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>444.761</b>	<b>526</b>	<b>570</b>	<b>520</b>
<b>Variable udgifter:</b>					
114	* Renholdelse	215.793	218	242	222
115	* Almindelig vedligeholdelse	40.178	30	15	13
116	* Planlagt & periodisk vedligeholdelse				
.1	Afholdte udgifter	410.617	370	696	201
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-410.617	0	-696	-201
117	Istandsættelse ved fraflytning:				
.1	Afholdte udgifter	61.003	20	4	0
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-61.003	0	-4	0
118	* Særlige aktiviteter				
.1	Drift af fællesvaskeri	5.586	17	14	6
.2	Andel af fællesfaciliteters drift	0	25	0	0
.3	Drift af møde-/selskabslokale	1.662	24	0	0
119	* Diverse udgifter	41.790	41	44	38
119.9	<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>305.009</b>	<b>355</b>	<b>315</b>	<b>279</b>
<b>Henlæggelser:</b>					
120	* Planlagt & periodisk vedligeholdelse og fornyelser	457.000	457	511	500
124.8	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>457.000</b>	<b>457</b>	<b>511</b>	<b>500</b>
124.9	<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>3.556.878</b>	<b>3.715</b>	<b>3.761</b>	<b>3.645</b>

Resultatopgørelse		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023	Resultat 2021
<b>Ekstraordinære udgifter:</b>					
130	Tab ved fraflytninger:				
.1	Tab ved fraflytninger	61.249	20	20	0
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-14.112	-20	-20	0
.3	Dækket af dispositionsfonden	-45.137	0	0	0
131	Andre renter				
.1	Renter af gæld til boligorganisationen	157.808	0	12	79
.3	Diverse renter	0	0	0	0
137	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>159.808</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>79</b>
139	<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.716.687</b>	<b>3.715</b>	<b>3.773</b>	<b>3.724</b>
140	Årets overskud anvendes til:				
.2	Overført til opsamlet resultat konto (407)	714.683	0	0	0
150	<b>Udgifter og eventuelt overskud i alt</b>	<b>4.431.370</b>	<b>3.715</b>	<b>3.773</b>	<b>3.724</b>



**Resultatopgørelse**

		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023	Resultat 2021
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201	Boligafgifter og leje				
.1	Almene familieboliger	3.666.096	3.667	3.704	3.594
.6	Kældre m.v.	0	1	0	0
	Boligafgifter og leje i alt	3.666.096	3.668	3.704	3.594
202	* Renter	167.423	0	0	2
203	Andre ordinære indtægter				
.2	Drift af fællesvaskeri	5.753	10	6	6
.4	Drift af møde-/selskabslokale	0	2	0	0
.6	Overført fra opsamlet resultat	35.000	35	63	117
	<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>3.874.272</b>	<b>3.715</b>	<b>3.773</b>	<b>3.719</b>
<b>Ekstraordinære indtægter:</b>					
204	* Driftssikring og andet løb. særlig støtte	0	0	0	4
206	* Korrektion vedr. tidligere år	557.097	0	0	0
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>557.097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
209	<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.431.370</b>	<b>3.715</b>	<b>3.773</b>	<b>3.723</b>
210	Årets underskud overført til kto. 407	0	0	0	1
220	<b>Indtægter og eventuelt underskud i alt</b>	<b>4.431.370</b>	<b>3.715</b>	<b>3.773</b>	<b>3.724</b>

<u>Balance pr.</u>	<u>31. december 2022</u>	<u>2021</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
301 * Ejendommens anskaffelsessum	54.418.226	54.418
.1 Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2021	58.000.000	
.2 Heraf grundværdi	7.033.600	
302.9 <b>Anskaffelsessum inkl. eventuel indeksregulering</b>	<u>54.418.226</u>	<u>54.418</u>
304.9 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>54.418.226</u>	<u>54.418</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
305 .1 * Leje inkl. varme	38.651	384
.2 Beboerindskud	22.130	22
.3 * Uafsluttede forbrugsregnskaber	220.519	127
.4 * Fraflytninger, heraf til inkasso	451.353	87
.6 Andre debitorer	166.591	122
.7 Forudbetalte udgifter	42.770	101
307 <b>Likvide beholdninger:</b>		
.3 Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>2.789.686</u>	<u>2.464</u>
309.9 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.731.700</u>	<u>3.308</u>
310 <b>Aktiver i alt</b>	<u><u>58.149.926</u></u>	<u><u>57.726</u></u>

Balance pr.	31. december 2022	2021
<b>Passiver</b>		
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing):</b>		
401 * Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.036.002	2.122
402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	135.503	197
405 * Tab ved fraflytninger m. v.	<u>260.824</u>	<u>275</u>
406.9 <b>Henlæggelser i alt</b>	2.432.329	2.593
407 * Opsamlet resultat + / -	<u>782.311</u>	<u>103</u>
407.9 <b>Henlæggelser - Opsamlet resultat + / -</b>	<u>3.214.640</u>	<u>2.696</u>
<b>Langfristet gæld :</b>		
<b>Finansiering af anskaffelsessum:</b>		
408 * Oprindelig prioritetsgæld i alt	25.060.580	27.030
409 Beboerindskud	1.033.935	1.034
411 Afskrivningskonto for ejendom	<u>28.323.711</u>	<u>26.355</u>
412.9 <b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<u>54.418.226</u>	<u>54.418</u>
417 <b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>54.418.226</u>	<u>54.418</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>		
419 * Uafsluttede forbrugsregnskaber	467.948	453
421 * Skyldige omkostninger	25.484	135
422 Mellemregning med fraflyttere	16.201	22
423 * Deposita og forudbetalt leje	<u>7.428</u>	<u>2</u>
426 <b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>517.061</u>	<u>612</u>
430 <b>Passiver i alt</b>	<u><u>58.149.926</u></u>	<u><u>57.726</u></u>

Søvej Huse

Ishøj Boligselskab

Faste noter	Resultat 2022	Resultat 2021
<b>105.9 Nettokapitaludgifter</b>		
<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1 Henl. svarende til prioritetsafdrag	1.969.177	1.977.952
101.2 Prioritetsrenter (- morarenter)	-111.816	-119.448
101.3 Administrationsbidrag	133.704	133.704
105.3 Andel til Nybyggerifonden	359.043	354.071
Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.350.108</u>	<u>2.346.279</u>
<b>109 Renovation</b>		
.1 Fast renovation	87.762	58.062
	<u>87.762</u>	<u>58.062</u>
<b>112 Administrationsbidrag</b>		
.1 Bidrag i alt	174.373	189.220
Bidrag pr. lejemålsenhed	4.152	4.505
.4 Tillægsydelse i alt	0	8.246
Bidrag pr. lejemålsenhed	0	196
<b>114 Renholdelse</b>		
.1 Drift af ejendomsfunktionen, herunder løn m.v.	215.456	194.752
.2 Trappevask m.v.	337	249
.4 Anden renholdelse	0	27.142
	<u>215.793</u>	<u>222.143</u>
<b>115 Almindelig vedligeholdelse</b>		
.1 Terræn	957	0
.2 Bygning, klimaskærm	14.528	1.150
.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	5.631	1.955
.4 Bygning, fælles indvendig	1.429	3.047
.5 Bygning, tekniske installationer	17.634	6.328
.6 Materiel	0	166
	<u>40.178</u>	<u>12.646</u>
<b>116 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
.1 Terræn	24.366	40.236
.2 Bygning, klimaskærm	51.893	22.837
.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	179.341	67.093
.4 Bygning, fælles indvendig	69.588	15.359
.5 Bygning, tekniske installationer	74.770	33.719
.6 Materiel	10.658	21.382
	<u>410.617</u>	<u>200.625</u>

Søvej Huse

Ishøj Boligselskab

Faste noter	Resultat 2022	Resultat 2021
<b>118 Særlige aktiviteter</b>		
<b>118.1 Drift af fællesvaskeri</b>		
.1 Renholdelse	118	389
.2 Energi	5.468	4.031
.3 Forbrugsartikler	0	1.418
.5 Diverse	0	432
	<u>5.586</u>	<u>6.270</u>
203.2 Indtægter fællesvaskeri	-5.753	-5.777
	<u>-167</u>	<u>493</u>
<b>118.3 Drift af møde og selskabslokaler</b>		
.6 IT-udgifter	1.662	0
	<u>1.662</u>	<u>0</u>
	<u>1.662</u>	<u>0</u>
<b>119 Diverse udgifter</b>		
.1 Kontingent til Danmarks Almene Boliger (tidl. BL)	6.282	5.869
<b>.2 Afdelingsbestyrelsens udgifter</b>		
Mødeudgifter	1.821	0
Kontorudgifter	5.157	1.906
<b>.3 Beboerudgifter</b>		
Beboeraktiviteter	0	5.288
<b>.4 Administration i afdelingen</b>		
Kontorartikler	0	2.243
Lokaleudgifter	3.825	8.018
<b>.6 Diverse udgifter</b>		
Honorarer og gebyrer	0	4.811
Diverse	24.705	10.012
	<u>41.790</u>	<u>38.148</u>
<b>120 Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kto. 401)</b>		
Hovedstandsættelse i henhold til tilstandsvurdering	457.000	500.000
Samlet henlæggelse pr. m <sup>2</sup>	<u>139</u>	<u>152</u>

**Søvej Huse****Ishøj Boligselskab**

		<b>Resultat</b>	<b>Resultat</b>
	<b>Faste noter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>202</b>	<b>Renter</b>		
	Tilgodehavende hos boligorganisationen	35.186	2.211
	Kursregulering	132.237	0
		<u>167.423</u>	<u>2.211</u>
<b>204</b>	<b>Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte</b>		
	Tilskud 1	0	4.145
		<u>0</u>	<u>4.145</u>
<b>206</b>	<b>Korrektion tidligere år</b>		
	Indgået fra tidligere afskrevne fordringer	2.000	0
	Regulering af ejendomsskat	554.597	0
	Øvrige korrektioner	500	0
		<u>557.097</u>	<u>0</u>

**Søvej Huse**  
**Ishøj Boligselskab**

<b>Noter til status</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>301</b>	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>		
	Anskaffelsessum ved årets begyndelse	<u>54.418.226</u>	<u>54.418.226</u>
		<u>54.418.226</u>	<u>54.418.226</u>
<b>305.1</b>	<b>Leje inkl. varme</b>		
	Tilgodehavende hos lejere	38.267	382.799
	Tilgodehavende vaskeri	385	1.314
		<u>38.651</u>	<u>384.112</u>
<b>305.3</b>	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Vand	<u>220.519</u>	<u>126.962</u>
		<u>220.519</u>	<u>126.962</u>
<b>305.4</b>	<b>Fraflytninger (heraf til inkasso: 0 kr.)</b>		
	Tilgodehavende hos fraflyttere	364.191	0
	Forlig flyttesager	87.161	87.161
		<u>451.353</u>	<u>87.161</u>
<b>401</b>	<b>Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	2.121.856	1.822.481
	- Forbrugt i året (kto. 116.2)	-410.617	-200.625
	+ Årets henlæggelser (kto. 120)	457.000	500.000
	+/- Kursregulering	-132.237	0
		<u>2.036.002</u>	<u>2.121.856</u>
<b>405</b>	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	274.936	274.936
	- Forbrugt i året (kto. 130.2)	-14.112	0
		<u>260.824</u>	<u>274.936</u>
<b>407</b>	<b>Opsamlet resultat</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	102.628	220.654
	- Årets underskud (kto.210)	0	-1.027
	+ Årets overskud (kto. 140)	714.683	0
	- Overført til drift	-35.000	-117.000
		<u>782.311</u>	<u>102.628</u>

**Søvej Huse**  
**Ishøj Boligselskab**

	<b>Noter til status</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>408</b>	<b>Oprindelig prioritetsgæld</b>		
	(Lånudbyder, hovedstol, rentesats, udløbs år)		
	Landsbyggefonden, 3.809.260 kr., 0%,	3.809.260	3.809.260
	Nykredit A/S, 47.047.000 kr., -0,5327%, 2034	19.977.270	21.852.147
	Nykredit A/S, 1.360.000 kr., 0,2202%, 2036	678.163	730.644
	Nykredit A/S, 1.113.000 kr., 0,2343%, 2037	595.886	637.706
		<u>25.060.580</u>	<u>27.029.757</u>
<b>419</b>	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varme	467.948	452.755
		<u>467.948</u>	<u>452.755</u>
<b>421</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>		
	Kreditor samlekonto	16.859	96.735
	Skyldig løn	8.625	15.447
	Afsatte rekvisitioner	0	22.715
		<u>25.484</u>	<u>134.897</u>
<b>423</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
	Indflytter	7.428	1.961
		<u>7.428</u>	<u>1.961</u>



**Supplerende oplysninger:**

Ingen

**Panthæftelser og forpligtelser i øvrigt:**

Ingen

**Administrators påtegning:**

Frederiksberg den 16. juni 2023

**DAB**

Anders Kristiansen  
Økonomidirektør

Henriette Lund Christiansen  
Økonomikonsulent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til afdelingen og øverste myndighed i Ishøj Boligselskab

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Ishøj Boligselskab, afdeling Søvej Huse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forbehold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

DAB, der med virkning fra 1. juli 2021 har overtaget administrationen af nærværende boligafdeling, oplyser, at det endnu ikke har været muligt at gennemgå de fra tidligere administrator modtagne sagsmaterialer fuldt ud. Forholdet medfører dels, at nuværende administrator endnu ikke har haft mulighed for at udøve en konkret vurdering af, hvorvidt afdelingernes indregnede tilgodehavender skal godtgøres af kommunen helt eller delvist. Forholdet indebærer, at vi tager forbehold for regnskabsposterne 305.4 og 305.6 i sin helhed.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 afdelingens 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 afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### 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 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, 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, 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 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 afdelingens 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 afdelingen 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.

## **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 afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

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 afdelingen, 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 16. juni 2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne 21390

**Afdelingsmødets påtegning:**

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter nedenfor:

Dato:

**Afdelingsbestyrelsens påtegning:**

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter nedenfor:

Dato:

**Boligorganisation :**

**Afdeling :**

LBF boligorganisations nr.: 280

LBF afdelingsnr.: 4

**Ishøj Boligselskab**

**Kirkehaven**

v/DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg

v/DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg

**Telefon :** 77320000  
**E mail :** dab@dabbolig.dk  
**Hjemmeside:** www.dabbolig.dk  
**CVR nr. :** 14 81 14 00

**Telefon :** 77320000  
**E mail :** dab@dabbolig.dk  
**Hjemmeside:** www.dabbolig.dk  
**CVR nr. :** 14 81 14 00

**Tilsynsførende kommune :**

Kommune nr.: 183  
**Ishøj Kommune**  
Ishøj Store Torv 20  
2635 Ishøj

**Telefon :** 43577575  
**E mail :** ishojkommune@ishoj.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	Antal lejemål	À lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	3.993,70	47	1	47,0
Almene Ungdomsboliger			1	
Almene ældreboliger			1	
<b>Boligoplysninger i alt :</b>	<b>3.993,70</b>	<b>47</b>		
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1			
	2	1.207,60	16	
	3	2.786,10	31	
	4			
	5			
	6			
-Heraf plejeboliger (Ældreboliger med tilknyttet serviceareal)				
- Heraf enkeltværelser (Uden selvstændigt køkken)				
-Heraf bofællesskaber (Individuel / kollektiv)				
Erhvervslejemål			1 pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup>	
Institutioner			1 pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup>	
Garager / carporte			1/5	
<b>Lejemålsoplysninger i alt :</b>	<b>3.993,70</b>	<b>47</b>		<b>47,0</b>

Støtteart	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	Antal lejemål	Tilsagn for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	3.994	47	15-02-2017	15-02-2017
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
<b>Byggeart :</b>				
Boliger i etagebyggeri	3.994	47		
Boliger i tæt / lav byggeri				

Beboerfaciliteter og installationer :	Skriv ja/nej
Beboerhus	Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja
<b>Vaskeri :</b>	
Vaskeinstallation, fælles	Nej
Vaskemask i de enkelte boliger	Nej
<b>Vandinstallation :</b>	
Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej
Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej
Spildevand, bioværk	Nej
<b>Affald :</b>	
Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Kildesortering af affald uden for boligen	Ja
<b>Forbrugsmåling :</b>	
Vandmåling, individuel	Ja
Vandmåling, kollektiv	Nej
Varmemåling, individuel	Ja
Varmemåling, kollektiv	Nej
El-måling, individuel	Ja
El-måling, kollektiv	Nej
<b>Varmeforsyning :</b>	
Fjernvarme	Ja
Centralvarme, eget anlæg med fast brændsel/olie	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej
Ovne	Nej
Elpaneler	Nej
Solvarmeanlæg	Nej
Varmepumpeanlæg	Nej
Biogasanlæg	Nej

**Matrikelbetegnelse:**  
Tranegilde By, Ishøj 6dæ

**BBR ejendomsnr.:**  
58825

---

**Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet:** 1.134 kr.

**Lejeændring i årets løb:**

Dato for lejeændring: 01-01-2022

**Ændring pr. m<sup>2</sup>:** 23,53 kr.      **Ændring i % :** 2,12      **Ændring på årsbasis:** 94.000 kr.

---

**Resultatopgørelse**

**Ordinære udgifter**

		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023	Resultat 2021
105.9	* <b>Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)</b>	2.880.846	2.888	2.893	2.859
	<b>Offentlige og andre faste udgifter:</b>				
106	Ejendomsskatter	168.260	168	168	168
107	* Vandafgift	501	1	1	1
109	* Renovation	88.002	94	95	88
110	Forsikringer	100.265	115	131	120
111	Afdelingens energiforbrug:				
.1	El og varme til fællesarealer	81.173	93	96	30
.3	Målerpasning m.v.	22.646	20	24	22
112	Bidrag til boligorganisationen:				
.1	* Administrationsbidrag	195.132	186	264	249
.2	Dispositionsfond	27.401	27	27	27
.3	Arbejdskapital	7.755	8	8	8
113.9	<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	691.136	712	814	714
	<b>Variable udgifter:</b>				
114	* Renholdelse	367.120	292	277	254
115	* Almindelig vedligeholdelse	44.558	60	60	92
116	* Planlagt & periodisk vedligeholdelse				
.1	Afholdte udgifter	514.141	361	309	377
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-306.944	-361	-309	-375
117	Istandsættelse ved fraflytning:				
.1	Afholdte udgifter	0	20	2	0
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	0	-20	-2	0
118	* Særlige aktiviteter				
.2	Andel af fællesfaciliteters drift	0	28	0	0
.3	Drift af møde-/selskabslokale	99.956	32	36	70
119	* Diverse udgifter	78.551	38	45	69
119.9	<b>Variable udgifter i alt</b>	797.382	450	418	487
	<b>Henlæggelser:</b>				
120	* Planlagt & periodisk vedligeholdelse og fornyelser	329.000	329	455	350
121	* Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	10.000	10	0	2
123	Tab ved fraflytning m.v.	0	0	0	10
124.8	<b>Henlæggelser i alt</b>	339.000	339	455	362
124.9	<b>Samlede ordinære udgifter</b>	4.708.363	4.389	4.580	4.422



**Resultatopgørelse**

Resultat  
2022

Budget  
2022

Budget  
2023

Resultat  
2021

**Ekstraordinære udgifter:**

125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder:				
.1	Afdrag (konto 303.1)	57.660		100	85
.2	Renter m.v.	26.740	84.400	0	0
126	Afskrivn. på forbedringsarbejder m.v.				
.1	Afskrivning (konto 303.1)	0		50	0
130	Tab ved fraflytninger:				
.1	Tab ved fraflytninger	0		10	10
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	0		-10	-10
131	Andre renter				
.1	Renter af gæld til boligorganisationen	47.324		0	1
.3	Diverse renter	30	47.353	0	0
132	Ydelser vedr. driftsstøtte				
.5	* Andre driftsstøttelån	995.770	995.770	0	0
133	Afvikling af:				
.1	Underskud fra tidligere år (kto. 407)	49.000	49.000	49	91
134	* Korrektion vedr. tidligere år		14.815	0	0
137	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>		<b>1.191.338</b>	<b>199</b>	<b>177</b>
139	<b>Udgifter i alt</b>		<b>5.899.701</b>	<b>4.588</b>	<b>4.757</b>
150	<b>Udgifter og eventuelt overskud i alt</b>		<b>5.899.701</b>	<b>4.588</b>	<b>4.539</b>

**Resultatopgørelse**

		Resultat	Budget	Budget	Resultat
		2022	2022	2023	2021
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201	Boligafgifter og leje				
.1	Almene familieboliger	4.528.944	4.529	4.685	4.435
.6	Kældre m.v.	42.750	43	44	22
	Boligafgifter og leje i alt	4.571.694	4.572	4.729	4.457
202	* Renter	50.454	0	0	1
203	Andre ordinære indtægter				
.1	* Tilskud fra boligorganisationen	995.770	0	0	0
.4	Drift af møde-/selskabslokale	4.700	16	28	27
	<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>5.622.618</b>	<b>4.588</b>	<b>4.757</b>	<b>4.485</b>
<b>Ekstraordinære indtægter:</b>					
204	* Driftssikring og andet løb. særlig støtte	0	0	0	5
206	* Korrektion vedr. tidligere år	21.229	0	0	34
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>21.229</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39</b>
209	<b>Indtægter i alt</b>	<b>5.643.847</b>	<b>4.588</b>	<b>4.757</b>	<b>4.523</b>
210	Årets underskud overført til kto. 407	255.854	0	0	15
220	<b>Indtægter og eventuelt underskud i alt</b>	<b>5.899.701</b>	<b>4.588</b>	<b>4.757</b>	<b>4.539</b>

Balance pr.	31. december 2022	2021
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
301 * Ejendommens anskaffelsessum	91.338.230	91.338
.1 Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2021	68.000.000	
.2 Heraf grundværdi	6.730.400	
302.9 <b>Anskaffelsessum inkl. eventuel indeksregulering</b>	<u>91.338.230</u>	<u>91.338</u>
303 <b>Forbedringsarbejder</b>		
.1 * Forbedringsarbejder m.v.	526.691	526.691
304 * <b>Andre anlægsaktiver:</b>		
.5 Andre driftsstøttelån	0	996
304.9 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>91.864.921</u>	<u>92.918</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
305 <b>Tilgodehavender:</b>		
.1 * Leje inkl. varme	0	0
.2 Beboerindskud	11.772	12
.3 * Uafsluttede forbrugsregnskaber	358.976	324
.6 Andre debitorer	110.432	31
.7 Forudbetalte udgifter	47.856	529.036
307 <b>Likvide beholdninger:</b>		
.3 Tilgodehavende hos boligorganisationen	0	261
309.9 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>529.036</u>	<u>790</u>
310 <b>Aktiver i alt</b>	<u>92.393.957</u>	<u>93.709</u>

Balance pr.	31. december 2022	2021
<b>Passiver</b>		
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing):</b>		
401 * Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	329.000	350
402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	66.191	56
405 * Tab ved fraflytninger m. v.	<u>83.000</u>	<u>83</u>
406.9 <b>Henlæggelser i alt</b>	478.191	489
407 * Opsamlet resultat + / -	<u>-342.089</u>	<u>-135</u>
407.9 <b>Henlæggelser - Opsamlet resultat + / -</b>	<u>136.101</u>	<u>354</u>
<b>Langfristet gæld :</b>		
<b>Finansiering af anskaffelsessum:</b>		
408 * Oprindelig prioritetsgæld i alt	77.137.193	79.968
409 Beboerindskud	1.826.780	1.827
411 Afskrivningskonto for ejendom	<u>12.374.258</u>	<u>9.544</u>
412.9 <b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	91.338.230	91.338
413 * <b>Andre lån:</b>		
.1 Forbedringsarbejder m.v.	<u>526.691</u>	584
415 <b>Driftsstøttelån</b>		
.5 Andre driftsstøttelån	<u>0</u>	<u>996</u>
417 <b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>91.864.921</u>	<u>92.918</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>		
418 Gæld til boligorganisationen	32.644	0
419 * Uafsluttede forbrugsregnskaber	302.377	345
421 * Skyldige omkostninger	55.728	85
422 Mellemregning med fraflyttere	<u>2.186</u>	<u>6</u>
426 <b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>392.935</u>	<u>437</u>
430 <b>Passiver i alt</b>	<u>92.393.957</u>	<u>93.709</u>

Kirkehaven

Ishøj Boligselskab

Faste noter	Resultat 2022	Resultat 2021
<b>105.9 Nettokapitaludgifter</b>		
<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1 Henl. svarende til prioritetsafdrag	2.830.500	2.830.246
101.2 Prioritetsrenter (- morarenter)	6.306	6.559
101.3 Administrationsbidrag	217.018	217.018
102.1 - Rentesikring fra staten	0	-50.148
102.2 - Ydelsessikring fra staten	-172.977	-144.971
Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.880.846</u>	<u>2.858.704</u>
<b>107 Vandudgift</b>		
Variable bidrag	501	900
	<u>501</u>	<u>900</u>
<b>109 Renovation</b>		
.1 Fast renovation	88.002	88.002
	<u>88.002</u>	<u>88.002</u>
<b>112 Administrationsbidrag</b>		
.1 Bidrag i alt	195.132	211.746
Bidrag pr. lejemålsenhed	4.152	4.505
.4 Tillægsydelse i alt	0	37.525
Bidrag pr. lejemålsenhed	0	798
<b>114 Renholdelse</b>		
.1 Drift af ejendomsfunktionen, herunder løn m.v.	260.651	217.913
.2 Trappevask m.v.	377	13.781
.4 Anden renholdelse	106.092	22.491
	<u>367.120</u>	<u>254.186</u>
<b>115 Almindelig vedligeholdelse</b>		
.2 Bygning, klimaskærm	13.260	3.600
.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	14.613	1.058
.4 Bygning, fælles indvendig	6.774	267
.5 Bygning, tekniske installationer	9.911	86.275
.6 Materiel	0	934
	<u>44.558</u>	<u>92.133</u>
<b>116 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
.1 Terræn	37.007	31.992
.2 Bygning, klimaskærm	54.962	37.119
.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	47.697	34.533
.4 Bygning, fælles indvendig	11.940	8.054
.5 Bygning, tekniske installationer	360.855	240.295
.6 Materiel	1.680	24.582
	<u>514.141</u>	<u>376.575</u>

Kirkehaven

Ishøj Boligselskab

Faste noter	Resultat 2022	Resultat 2021
<b>118 Særlige aktiviteter</b>		
<b>118.3 Drift af møde og selskabslokaler</b>		
.1 Renholdelse	42.199	14.492
.2 Energi	53.880	47.485
.3 Forbrugsartikler	790	5.613
.6 IT-udgifter	3.086	2.621
	<u>99.956</u>	<u>70.212</u>
203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-4.700	-27.050
	<u>95.256</u>	<u>43.162</u>
<b>119 Diverse udgifter</b>		
.1 Kontingent til Danmarks Almene Boliger (tidl. BL)	7.030	6.568
<b>.2 Afdelingsbestyrelsens udgifter</b>		
Mødeudgifter	8.549	6.114
Kontorudgifter	10.636	5.391
<b>.3 Beboerudgifter</b>		
Beboeraktiviteter	9.226	1.565
<b>.4 Administration i afdelingen</b>		
Kontorartikler	0	3.262
Lokaleudgifter	0	8.972
<b>.6 Diverse udgifter</b>		
Honorarer og gebyrer	40.369	37.144
Diverse	2.741	21
	<u>78.551</u>	<u>69.036</u>
<b>120 Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kto. 401)</b>		
Hovedstandsættelse i henhold til tilstandsvurdering	329.000	350.000
Samlet henlæggelse pr. m <sup>2</sup>	<u>82</u>	<u>88</u>
<b>121 Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (402)</b>		
Henlæggelse i alt	10.000	2.000
Henlæggelsesbeløb pr. m <sup>2</sup>	<u>3</u>	<u>1</u>
<b>132 Ydelser vedrørende driftsstøtte</b>		
.5 Andre driftsstøttelån. Ydelser til:		
Landsbyggefonden	995.770	0
	<u>995.770</u>	<u>0</u>
<b>134 Korrektioner tidligere år</b>		
Korrektion til tidligere år	14.815	86
	<u>14.815</u>	<u>86</u>
<b>202 Renter</b>		
Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.398	804
Kursregulering	43.056	0
	<u>50.454</u>	<u>804</u>
<b>203 Tilskud fra boligorganisationen</b>		
Tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond	995.770	0
	<u>995.770</u>	<u>0</u>
<b>204 Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte</b>		
Tilskud 1	0	4.638
	<u>0</u>	<u>4.638</u>

**Kirkehaven****Ishøj Boligselskab**

		<b>Resultat</b>	<b>Resultat</b>
	<b>Faste noter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>206</b>	<b>Korrektion tidligere år</b>		
	Indgået fra tidligere afskrevne fordringer	4.183	16.769
	Korrektion vedrørende tidligere år	17.046	17.324
		<u>21.229</u>	<u>34.093</u>

**Kirkehaven  
Ishøj Boligselskab**

<b>Noter til status</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>301</b>	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>		
	Anskaffelsessum ved årets begyndelse	<u>91.338.230</u>	<u>91.338.230</u>
		<u>91.338.230</u>	<u>91.338.230</u>
<b>303.1</b>	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	584.351	639.385
	- Afdraget i årets løb (kto. 125.1)	<u>-57.660</u>	<u>-55.034</u>
		<u>526.691</u>	<u>584.351</u>
<b>304</b>	<b>Andre anlægsaktiver</b>		
<b>.5</b>	<b>Andre driftsstøttelån</b>		
	Landsbyggefonden	<u>0</u>	<u>995.770</u>
		<u>0</u>	<u>995.770</u>
<b>305.1</b>	<b>Leje inkl. varme</b>		
	Tilgodehavende hos lejere	<u>0</u>	<u>36</u>
		<u>0</u>	<u>36</u>
<b>305.3</b>	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varme	232.847	188.870
	Vand	<u>126.129</u>	<u>135.543</u>
		<u>358.976</u>	<u>324.413</u>
<b>401</b>	<b>Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	350.000	375.000
	- Forbrugt i året (kto. 116.2)	-306.944	-375.000
	+ Årets henlæggelser (kto. 120)	329.000	350.000
	+/- Kursregulering	<u>-43.056</u>	<u>0</u>
		<u>329.000</u>	<u>350.000</u>
<b>405</b>	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	83.000	73.000
	+ Årets henlæggelser (kto. 123)	<u>0</u>	<u>10.000</u>
		<u>83.000</u>	<u>83.000</u>
<b>407</b>	<b>Opsamlet resultat</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	-135.235	-131.914
	- Årets underskud (kto.210)	-255.854	-15.321
	+ Budgetmæssig afvikling af underskud	49.000	12.000
		<u>-342.089</u>	<u>-135.235</u>



**Kirkehaven**  
**Ishøj Boligselskab**

<b>Noter til status</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>408</b>	<b>Oprindelig prioritetsgæld</b>		
	(Lånudbyder, hovedstol, rentesats, udløbs år)		
	Landsbyggefonden, 9.133.800 kr., 0%,	9.133.800	9.133.800
	Nykredit A/S, 533.000 kr., 0,2197%, 2048	448.381	465.809
	Nykredit A/S, 77.423.000 kr., 0,0076%, 2047	<u>67.555.012</u>	<u>70.368.083</u>
		<u>77.137.193</u>	<u>79.967.692</u>
<b>413.1</b>	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>		
	(Lånudbyder, hovedstol, rentesats, udløbs år)		
	Danske Bank Lån, 612.176 kr., 4,75%, 2034	<u>526.691</u>	<u>584.351</u>
		<u>526.691</u>	<u>584.351</u>
<b>419</b>	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varme	168.232	196.202
	Vand	<u>134.145</u>	<u>149.275</u>
		<u>302.377</u>	<u>345.477</u>
<b>421</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>		
	Kreditor samlekonto	46.077	77.520
	Skyldig løn	9.651	0
	Afsatte rekvisitioner	<u>0</u>	<u>7.116</u>
		<u>55.728</u>	<u>84.636</u>

**Supplerende oplysninger:**

Ingen

**Panthæftelser og forpligtelser i øvrigt:**

Ingen

**Administrators påtegning:**

Frederiksberg den 16. juni 2023

**DAB**

Anders Kristiansen  
Økonomidirektør

Henriette Lund Christiansen  
Økonomikonsulent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til afdelingen og øverste myndighed i Ishøj Boligselskab**

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Ishøj Boligselskab, afdeling Kirkehaven for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forbehold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

#### **Grundlag for konklusion med forbehold**

DAB, der med virkning fra 1. juli 2021 har overtaget administrationen af nærværende boligafdeling, oplyser, at det endnu ikke har været muligt at gennemgå de fra tidligere administrator modtagne sagsmaterialer fuldt ud. Forholdet medfører dels, at nuværende administrator endnu ikke har haft mulighed for at udøve en konkret vurdering af, hvorvidt afdelingernes indregnede tilgodehavender skal godtgøres af kommunen helt eller delvist. Forholdet indebærer, at vi tager forbehold for regnskabsposterne 305.4 og 305.6 i sin helhed.

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at afdelingen vurderes at have afholdt ikke uvæsentlige udgifter af udbedringsmæssig karakter siden nybyggeriets færdiggørelse og at udgifterne efter det oplyste er indregnet i afdelingens årsregnskaber under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Nuværende administrator oplyser supplerende, at der forventeligt vil igangsættes en nærmere gennemgang af afholdte 116-udgifter med henblik på vurdering af omfanget af afholdte udgifter, som rettelig har en "udbedringsmæssig karakter", idet sådanne udgifter reelt set skal henføres til ejendommens anskaffelsessum. Med baggrund i foranstående tager vi forbehold for de i afdelingsregnskabet under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse indregnede udgifter ligesom vi tager forbehold for indregnet saldo vedrørende konto 401: Henlæggelsesskonto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt forbehold for indregnet saldo vedrørende Ejendommens anskaffelsessum jf. konto 301.

Udgiften under konto 303: Forbedringsarbejder, i alt 526.691 kr. angår efter det oplyste merafholdte udgifter vedrørende ejendommens anskaffelsessum. Afholdte udgifter er finansieret ved lån modtaget fra pengeinstitut, der i afdelingens årsregnskab er indregnet under konto 413.1: Andre lån, forbedringsarbejder. Idet afholdte udgifter angår ejendommens anskaffelsessum, skal udgifterne jf. driftsbekendtgørelsen indregnes under konto 301: Ejendommens anskaffelsessum, mens den tilknyttede finansiering skal indregnes under konto 408: Oprindelig prioritetsgæld. Med baggrund i foranstående tager vi forbehold for klassifikationen af regnskabsposterne.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

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

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen 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 afdelingens 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 afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Kirkehaven  
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, 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 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 afdelingens 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 afdelingen 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.

## **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 afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

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 afdelingen, 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 16. juni 2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne 21390

**Afdelingsmødets påtegning:**

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter nedenfor:

Dato:

**Afdelingsbestyrelsens påtegning:**

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter nedenfor:

Dato:

**Boligorganisation :**

**Afdeling :**

LBF boligorganisations nr.: 280

LBF afdelingsnr.: 5

**Ishøj Boligselskab**

**Solkysten**

v/DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg

v/DAB  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg

**Telefon :** 77320000  
**E mail :** dab@dabbolig.dk  
**Hjemmeside:** www.dabbolig.dk  
**CVR nr. :** 14 81 14 00

**Telefon :** 77320000  
**E mail :** dab@dabbolig.dk  
**Hjemmeside:** www.dabbolig.dk  
**CVR nr. :** 14 81 14 00

**Tilsynsførende kommune :**

Kommune nr.: 183  
**Ishøj Kommune**  
Ishøj Store Torv 20  
2635 Ishøj

**Telefon :** 43577575  
**E mail :** ishojkommune@ishoj.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	Antal lejemål	À lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	8.569,00	106	1	106,0
Almene Ungdomsboliger			1	
Almene ældreboliger			1	
<b>Boligoplysninger i alt :</b>	<b>8.569,00</b>	<b>106</b>		
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1			
	2	3.141,00	47	
	3	4.259,00	48	
	4	1.169,00	11	
	5			
	6			
-Heraf plejeboliger (Ældreboliger med tilknyttet serviceareal)				
- Heraf enkeltværelser (Uden selvstændigt køkken)				
-Heraf bofællesskaber (Individuel / kollektiv)				
Erhvervslejemål			1 pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup>	
Institutioner			1 pr. påbegyndt 60 m <sup>2</sup>	
Garager / carporte			1/5	
<b>Lejemålsoplysninger i alt :</b>	<b>8.569,00</b>	<b>106</b>		<b>106,0</b>

Støtteart	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	Antal lejemål	Tilsagn for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	8.645	106	01-05-2020	01-05-2020
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
<b>Byggeart :</b>				
Boliger i etagebyggeri	8.645	106		
Boliger i tæt / lav byggeri				

Beboerfaciliteter og installationer :	Skriv ja/nej
Beboerhus	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja
<b>Vaskeri :</b>	
Vaskeinstallation, fælles	Nej
Vaskemask i de enkelte boliger	Nej
<b>Vandinstallation :</b>	
Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej
Regnvand, nedsivningsanlæg	Ja
Regnvand, genanvendelse	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej
Spildevand, bioværk	Nej
<b>Affald :</b>	
Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Kildesortering af affald uden for boligen	Ja
<b>Forbrugsmåling :</b>	
Vandmåling, individuel	Ja
Vandmåling, kollektiv	Nej
Varmemåling, individuel	Ja
Varmemåling, kollektiv	Nej
El-måling, individuel	Ja
El-måling, kollektiv	Nej
<b>Varmeforsyning :</b>	
Fjernvarme	Ja
Centralvarme, eget anlæg med fast brændsel/olie	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej
Ovne	Nej
Elpaneler	Nej
Solvarmeanlæg	Ja
Varmepumpeanlæg	Nej
Biogasanlæg	Nej



**Matrikelbetegnelse:**  
Ishøj By, Ishøj 19dz

**BBR ejendomsnr.:**  
7076

---

**Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet:** 1.069 kr.

**Lejeændring i årets løb:**

Dato for lejeændring: 01-01-2022

**Ændring pr. m<sup>2</sup>:** 0 kr.      **Ændring i % :** 0      **Ændring på årsbasis:** 0 kr.

---

Resultatopgørelse		Resultat	Budget	Budget	Resultat
		2022	2022	2023	2021
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	* <b>Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)</b>	6.482.986	6.405	6.440	6.433
<b>Offentlige og andre faste udgifter:</b>					
106	Ejendomsskatter	367.355	377	367	377
107	* Vandafgift	8.578	0	0	0
109	* Renovation	215.399	226	230	214
110	Forsikringer	116.425	108	127	117
111	Afdelingens energiforbrug:				
.1	El og varme til fællesarealer	0	54	3	2
.3	Målerpasning m.v.	37.820	30	90	187
112	Bidrag til boligorganisationen:				
.1	* Administrationsbidrag	440.084	418	596	478
.2	Dispositionsfond	61.798	61	62	61
.3	Arbejdskapital	17.490	17	18	17
113.9	<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>1.264.949</b>	<b>1.291</b>	<b>1.493</b>	<b>1.452</b>
<b>Variable udgifter:</b>					
114	* Renholdelse	777.785	650	785	741
115	* Almindelig vedligeholdelse	108.589	106	106	139
116	* Planlagt & periodisk vedligeholdelse				
.1	Afholdte udgifter	547.672	88	630	346
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-547.672	0	-630	-346
117	Istandsættelse ved fraflytning:				
.1	Afholdte udgifter	11.153	20	5	7
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-11.153	0	-5	-7
118	* Særlige aktiviteter				
.3	Drift af møde-/selskabslokale	7.547	0	0	3
119	* Diverse udgifter	38.612	64	75	52
119.9	<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>932.533</b>	<b>820</b>	<b>966</b>	<b>936</b>
<b>Henlæggelser:</b>					
120	* Planlagt & periodisk vedligeholdelse og fornyelser	789.000	789	523	642
121	* Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	110.000	110	0	90
123	Tab ved fraflytning m.v.	36.000	36	36	0
124.8	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>935.000</b>	<b>935</b>	<b>559</b>	<b>732</b>
124.9	<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>9.615.469</b>	<b>9.451</b>	<b>9.458</b>	<b>9.554</b>

**Resultatopgørelse**

		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023	Resultat 2021
	<b>Ekstraordinære udgifter:</b>				
130	Tab ved fraflytninger:				
.1	Tab ved fraflytninger	11.314	20	20	0
.2	Dækket af tidligere henlæggelser	0	-20	-20	0
131	Andre renter				
.1	Renter af gæld til boligorganisationen	95.945	0	2	77
.3	Diverse renter	0	0	0	0
134	* Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	1.103
137	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>107.259</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1.180</b>
139	<b>Udgifter i alt</b>	<b>9.722.727</b>	<b>9.451</b>	<b>9.460</b>	<b>10.734</b>
150	<b>Udgifter og eventuelt overskud i alt</b>	<b>9.722.727</b>	<b>9.451</b>	<b>9.460</b>	<b>10.734</b>

<b>Resultatopgørelse</b>		<b>Resultat 2022</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Resultat 2021</b>
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201	Boligafgifter og leje				
.1	Almene familieboliger	9.234.948	9.238	9.410	9.235
.6	Kældre m.v.	0	3	5	5
	Boligafgifter og leje i alt	9.234.948	9.241	9.415	9.240
202	* Renter	102.219	0	0	3
203	Andre ordinære indtægter				
.4	Drift af møde-/selskabslokale	0	3	0	0
.6	Overført fra opsamlet resultat	0	207	45	620
	<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>9.337.167</b>	<b>9.451</b>	<b>9.460</b>	<b>9.863</b>
<b>Ekstraordinære indtægter:</b>					
204	* Driftssikring og andet løb. særlig støtte	0	0	0	10
206	* Korrektion vedr. tidligere år	13.865	0	0	549
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>13.865</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>559</b>
209	<b>Indtægter i alt</b>	<b>9.351.031</b>	<b>9.451</b>	<b>9.460</b>	<b>10.422</b>
210	Årets underskud overført til kto. 407	371.696	0	0	312
220	<b>Indtægter og eventuelt underskud i alt</b>	<b>9.722.727</b>	<b>9.451</b>	<b>9.460</b>	<b>10.734</b>

<b>Balance pr.</b>	<b>31. december 2022</b>	<b>2021</b>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
301 * Ejendommens anskaffelsessum	211.175.000	211.175
.1 Kontant ejendomsværdi pr. 1/10 2021	131.000.000	
.2 Heraf grundværdi	14.694.200	
302.9 <b>Anskaffelsessum inkl. eventuel indeksregulering</b>	<u>211.175.000</u>	<u>211.175</u>
303 <b>Forbedringsarbejder</b>		
.1 * Forbedringsarbejder m.v.	<u>57.207</u>	<u>57</u>
304.9 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>211.232.207</u>	<u>211.232</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
305 <b>Tilgodehavender:</b>		
.1 * Leje inkl. varme	92.349	63
.2 Beboerindskud	160.448	0
.3 * Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.963.266	1.451
.4 * Fraflytninger, heraf til inkasso	27.888	3
.6 Andre debitorer	562.802	563
.7 Forudbetalte udgifter	<u>109.189</u>	<u>225</u>
307 <b>Likvide beholdninger:</b>		
.3 Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>284.421</u>	<u>407</u>
309.9 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.200.362</u>	<u>2.712</u>
310 <b>Aktiver i alt</b>	<u>214.432.569</u>	<u>213.944</u>

<b>Balance pr.</b>	<b>31. december 2022</b>	<b>2021</b>
<b>Passiver</b>		
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing):</b>		
401 * Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	878.946	724
402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	240.777	142
405 * Tab ved fraflytninger m. v.	71.000	35
406 * Andre henlæggelser	<u>620.380</u>	<u>620</u>
406.9 <b>Henlæggelser i alt</b>	1.811.103	1.521
407 * Opsamlet resultat + / -	<u>-683.246</u>	<u>-312</u>
407.9 <b>Henlæggelser - Opsamlet resultat + / -</b>	<u>1.127.857</u>	<u>1.210</u>
<b>Langfristet gæld :</b>		
<b>Finansiering af anskaffelsessum:</b>		
408 * Oprindelig prioritetsgæld i alt	189.441.720	195.383
409 Beboerindskud	4.223.500	4.224
411 Afskrivningskonto for ejendom	<u>17.509.780</u>	<u>11.142</u>
412.9 <b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<u>211.175.000</u>	<u>210.748</u>
417 <b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>211.175.000</u>	<u>210.748</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>		
419 * Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.763.686	1.757
421 * Skyldige omkostninger	179.228	202
422 Mellemregning med fraflyttere	72.284	18
423 * Deposita og forudbetalt leje	<u>114.513</u>	<u>9</u>
426 <b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>2.129.711</u>	<u>1.986</u>
430 <b>Passiver i alt</b>	<u>214.432.569</u>	<u>213.944</u>

**Solkysten**
**Ishøj Boligselskab**

<b>Faste noter</b>	<b>Resultat 2022</b>	<b>Resultat 2021</b>
<b>105.9 Nettokapitaludgifter</b>		
<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1 Henl. svarende til prioritetsafdrag	6.367.923	6.381.696
101.2 Prioritetsrenter (- morarenter)	-372.175	-385.948
101.3 Administrationsbidrag	501.752	501.752
102.2 - Ydelsessikring fra staten	-14.514	-29.028
102.3 - Ydelsesstøtte fra staten	0	-35.226
Nettokapitaludgifter i alt	<u>6.482.986</u>	<u>6.433.246</u>
<b>107 Vandudgift</b>		
Variable bidrag	8.578	0
	<u>8.578</u>	<u>0</u>
<b>109 Renovation</b>		
.1 Fast renovation	215.399	214.356
	<u>215.399</u>	<u>214.356</u>
<b>112 Administrationsbidrag</b>		
.1 Bidrag i alt	440.084	477.555
Bidrag pr. lejemålsenhed	4.152	4.505
	<u>4.152</u>	<u>4.505</u>
<b>114 Renholdelse</b>		
.1 Drift af ejendomsfunktionen, herunder løn m.v.	562.575	491.613
.2 Trappevask m.v.	180.650	181.203
.4 Anden renholdelse	34.560	68.514
	<u>777.785</u>	<u>741.330</u>
<b>115 Almindelig vedligeholdelse</b>		
.1 Terræn	0	8.764
.2 Bygning, klimaskærm	75.904	7.555
.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	22.761	8.007
.4 Bygning, fælles indvendig	1.471	2.018
.5 Bygning, tekniske installationer	8.453	86.566
.6 Materiel	0	26.540
	<u>108.589</u>	<u>139.451</u>
<b>116 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
.1 Terræn	38.914	18.158
.2 Bygning, klimaskærm	98.481	9.679
.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	114.505	110.657
.4 Bygning, fælles indvendig	17.483	14.360
.5 Bygning, tekniske installationer	260.534	163.836
.6 Materiel	17.755	29.407
	<u>547.672</u>	<u>346.097</u>

Solkysten

Ishøj Boligselskab

Faste noter	Resultat 2022	Resultat 2021
<b>118 Særlige aktiviteter</b>		
<b>118.3 Drift af møde og selskabslokaler</b>		
.1 Renholdelse	0	3.125
.2 Energi	621	0
.3 Forbrugsartikler	2.731	0
.6 IT-udgifter	4.195	0
	<u>7.547</u>	<u>3.125</u>
	<u>7.547</u>	<u>3.125</u>
<b>119 Diverse udgifter</b>		
.1 Kontingent til Danmarks Almene Boliger (tidl. BL)	15.854	14.812
<b>.2 Afdelingsbestyrelsens udgifter</b>		
Mødeudgifter	1.598	602
Kontorudgifter	10.461	0
<b>.3 Beboerudgifter</b>		
Beboeraktiviteter	7.322	5.582
<b>.4 Administration i afdelingen</b>		
Kontorartikler	127	5.938
Lokaleudgifter	0	20.240
<b>.6 Diverse udgifter</b>		
Honorarer og gebyrer	3.250	1.138
Diverse	0	3.698
	<u>38.612</u>	<u>52.010</u>
	<u>38.612</u>	<u>52.010</u>
<b>120 Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kto. 401)</b>		
Hovedstandsættelse i henhold til tilstandsvurdering	789.000	642.000
Samlet henlæggelse pr. m <sup>2</sup>	<u>92</u>	<u>75</u>
	<u>92</u>	<u>75</u>
<b>121 Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (402)</b>		
Henlæggelse i alt	110.000	90.000
Henlæggelsesbeløb pr. m <sup>2</sup>	<u>13</u>	<u>11</u>
	<u>13</u>	<u>11</u>
<b>134 Korrektioner tidligere år</b>		
Korrektion til tidligere år	0	1.103.132
	<u>0</u>	<u>1.103.132</u>
	<u>0</u>	<u>1.103.132</u>
<b>202 Renter</b>		
Tilgodehavende hos boligorganisationen	15.934	2.784
Kursregulering	86.285	0
	<u>102.219</u>	<u>2.784</u>
	<u>102.219</u>	<u>2.784</u>
<b>204 Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte</b>		
Tilskud 1	0	10.462
	<u>0</u>	<u>10.462</u>
	<u>0</u>	<u>10.462</u>
<b>206 Korrektion tidligere år</b>		
Indgået fra tidligere afskrevne fordringer	13.865	73
Korrektion vedrørende tidligere år	0	548.738
	<u>13.865</u>	<u>548.811</u>
	<u>13.865</u>	<u>548.811</u>



**Solkysten**  
**Ishøj Boligselskab**

<b>Noter til status</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>301</b>	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>		
	Anskaffelsessum ved årets begyndelse	211.175.000	211.175.000
		<u>211.175.000</u>	<u>211.175.000</u>
<b>303.1</b>	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	57.207	0
	+ Tilgang i årets løb	0	57.207
		<u>57.207</u>	<u>57.207</u>
	<b>Heraf finansieret med udlæg af egne midler:</b>		
	5 Års eftersyn	57.207	57.207
		<u>57.207</u>	<u>57.207</u>
<b>305.1</b>	<b>Leje inkl. varme</b>		
	Tilgodehavende hos lejere	92.349	63.234
		<u>92.349</u>	<u>63.234</u>
<b>305.3</b>	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varme	878.470	760.300
	El	731.913	439.884
	Vand	352.883	250.613
		<u>1.963.266</u>	<u>1.450.797</u>
<b>305.4</b>	<b>Fraflytninger (heraf til inkasso: 0 kr.)</b>		
	Tilgodehavende hos fraflyttere	27.888	3.206
		<u>27.888</u>	<u>3.206</u>
<b>401</b>	<b>Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	723.903	428.000
	- Forbrugt i året (kto. 116.2)	-547.672	-346.097
	+ Årets henlæggelser (kto. 120)	789.000	642.000
	+/- Kursregulering	-86.285	0
		<u>878.946</u>	<u>723.903</u>
<b>405</b>	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	35.000	35.000
	+ Årets henlæggelser (kto. 123)	36.000	0
		<u>71.000</u>	<u>35.000</u>
<b>406</b>	<b>Andre henlæggelser</b>		
	Andre henlæggelser	620.380	0
	Tilgang i året	0	620.380
		<u>620.380</u>	<u>620.380</u>
<b>407</b>	<b>Opsamlet resultat</b>		
	Saldo ved årets begyndelse	-311.550	620.380
	- Årets underskud (kto.210)	-371.696	-311.550
	- Overført til drift	0	-620.380
		<u>-683.246</u>	<u>-311.550</u>

**Solkysten**  
**Ishøj Boligselskab**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Noter til status</b>		
<b>408 Oprindelig prioritetsgæld</b>		
(Lånudbyder, hovedstol, rentesats, udløbs år)		
Landsbyggefonden, 20.690.500 kr., 0%,	20.690.500	20.690.500
Landsbyggefonden, 427.000 kr., 0%,	427.000	0
Realkredit Danmark, 185.834.000 kr., -0,216%, 2050	<u>168.324.220</u>	<u>174.692.143</u>
	<u><u>189.441.720</u></u>	<u><u>195.382.643</u></u>
<b>419 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
Varme	689.652	689.522
El	720.129	722.129
Vand	<u>353.905</u>	<u>345.375</u>
	<u><u>1.763.686</u></u>	<u><u>1.757.026</u></u>
<b>421 Skyldige omkostninger</b>		
Kreditor samlekonto	179.228	179.753
Afsatte rekvisitioner	<u>0</u>	<u>22.043</u>
	<u><u>179.228</u></u>	<u><u>201.796</u></u>
<b>423 Deposita og forudbetalt leje</b>		
Indflytter	<u>114.513</u>	<u>9.391</u>
	<u><u>114.513</u></u>	<u><u>9.391</u></u>

**Supplerende oplysninger:**

Ingen

**Panthæftelser og forpligtelser i øvrigt:**

Ingen

**Administrators påtegning:**

Frederiksberg den 16. juni 2023

**DAB**

Anders Kristiansen  
Økonomidirektør

Henriette Lund Christiansen  
Økonomikonsulent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til afdelingen og øverste myndighed i Ishøj Boligselskab

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Ishøj Boligselskab, afdeling Solkysten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forbehold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

DAB, der med virkning fra 1. juli 2021 har overtaget administrationen af nærværende boligafdeling, oplyser, at det endnu ikke har været muligt at gennemgå de fra tidligere administrator modtagne sagsmaterialer fuldt ud. Forholdet medfører dels, at nuværende administrator endnu ikke har haft mulighed for at udøve en konkret vurdering af, hvorvidt afdelingernes indregnede tilgodehavender skal godtgøres af kommunen helt eller delvist. Forholdet indebærer, at vi tager forbehold for regnskabsposterne 305.4 og 305.6 i sin helhed.

I ejendommens anskaffelsessum jf. konto 301 er indregnet lejeledighedsudgifter på mindst i alt 879 t.kr. Der er efterfølgende opstået begrundet tvivl om, hvorvidt dette beløb rettelig burde afholdes af Ishøj kommune, idet kommunen jf. aftale har anvisningsretten til afdelingens beboelseslejemål jf. Almenboliglovens § 59, hvor der jf. stk. 1 anføres, at kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker.

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at der vedrørende konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse med stor sandsynlighed i årene 2020 - 2022 er indregnet udgifter af "udbedringsmæssig karakter", hvorefter sådanne udgifter reelt set skal henføres til ejendommens anskaffelsessum, i alt cirka 693 t.kr. Nuværende administrator oplyser endvidere, at det ikke kan udelukkes, at en ikke uvæsentlig del af afholdte udgifter vil skulle afholdes af de til nybyggeriet tilknyttede entreprenører, hvorfor krav mod entreprenører vil gøres gældende. Det er endnu ikke klarlagt, i hvilket omfang krav vil kunne gøres gældende.

I forbindelse med ejendommens opførelse er der nyetableret rørføring fra fjernvarmeværket. Udgiften hertil for afdelingen udgør i alt 3,1 mio.kr. Beløbet opkræves af fjernvarmeværket over en 10-årig periode. På vores forespørgsel oplyser administrator, at udgiften ikke er indeholdt i ejendommens anskaffelsessum. Det er administrators vurdering, at udgiften rettelig burde henføres til ejendommens anskaffelsessum, hvilket vi kan tilslutte os.

Vi kan tilslutte os den begrundede tvivl om, hvorvidt indregnede lejeledighedsudgifter under konto 301: Ejendommens anskaffelsessum er retvisende og tager følgelig forbehold herfor lige som vi med baggrund i foranstående tager forbehold for de i afdelingsregnskabet under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse indregnede udgifter, tager forbehold for indregnet saldo vedrørende konto 401: Henlæggelsesskonto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt tager forbehold for indregnet værdi af ejendommens anskaffelsessum jf. konto 301.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

**Solkysten  
Ishøj Boligselskab**

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen 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 afdelingens 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 afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**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, 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 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 afdelingens 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 afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

**Solkysten****Ishøj Boligselskab**

- 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.

**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 afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

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 afdelingen, 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 16. juni 2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 21390

**Afdelingsmødets påtegning:**

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter nedenfor:

Dato:

**Afdelingsbestyrelsens påtegning:**

Foranstående årsregnskab har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter nedenfor:

Dato:

## **Ishøj Boligselskab**

### **Revisionsprotokollat til årsregnskab for 2022**



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1. Revision af årsregnskaberne	443
1.1 Årsregnskaberne	443
1.2 Revisionens udførelse mv.	443
1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne	443
1.3.1 Boligorganisationens økonomiske stilling	443
1.3.2 Vedligeholdelsesplaner	446
1.3.3 Risiko for besvigelser	447
1.4 Konklusion på den udførte revision	447
2. Kommentarer til den udførte revision	450
2.1 Samarbejdsaftale med Ishøj kommune om udlejning	450
2.2 Samarbejdsaftale med Ishøj kommune om udlejning, afdeling Solkysten	451
2.3 Afdeling Kirkehaven	451
2.4 Afdeling Solkysten	453
2.5 Afdeling Stenbjerggård	455
2.6 Afdeling Søvej Huse	455
2.7 Afdelinger med rådighedsbeholdninger	455
3. Forretningsgange og interne kontroller	455
3.1 Væsentlige forretningsgange i boligorganisationen	456
4. Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision	457
4.1 Juridisk-kritisk revision	457
4.2 Forvaltningsrevision	458
4.3 Boligorganisationens økonomistyring	459
4.4 Boligorganisationens egenkontrol	461
5. Øvrige forhold	461
5.1 Årsberetning	461
5.2 Tilsynsmyndighedens gennemgang af tidligere års regnskaber	462
5.3 Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale	462
5.4 Forsikringsforhold	462
5.5 Andre arbejder	462
6. Revisionens formål, omfang og udførsel samt rapportering og ansvarsfordeling	462
6.1 Revisionens formål og omfang	462
6.2 Revisionens udførelse	464
6.3 Udtalelse om årsberetningen	466
6.4 Revisors rapportering	466
6.5 Ansvarsfordeling	468
6.6 Grundlag for revisionen	469
6.7 Øvrige revisionsopgaver	469
6.8 Revisors dokumentationsmateriale	470
6.9 Kvalitetssikring af den udførte revision	470
6.10 Boligorganisationens offentliggørelse af årsregnskab mv.	470
6.11 Moms	470
6.12 Rådgivnings- og assistanceopgaver	471
7. Erklæring	471
8. Bestyrelsens underskrifter	472

## Revisionsprotokollat til årsregnskab 2022

### 1. Revision af årsregnskaberne

#### 1.1 Årsregnskaberne

Vi har afsluttet revisionen af de af administrator aflagte årsregnskaber for 2022 for boligorganisationen med tilhørende afdelinger.

Det samlede regnskabshæfte omfatter følgende enheder:

- Boligorganisationen
- Afdeling for indskud mv. i andre virksomheder
- Afdeling Stenbjerggård
- Afdeling Søvej Huse
- Afdeling Kirkehaven
- Afdeling Solkysten

#### 1.2 Revisionens udførelse mv.

Revisionen af årsregnskaberne udføres i overensstemmelse med gældende revisionsstandarder, revisionsinstruksen for almene boligorganisationer og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Bestyrelsens årsberetning er i henhold til gældende revisionsstandarder ikke omfattet af revisionen. For nærmere beskrivelse henvises til afsnit 6.

#### 1.3 Forhold af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskaberne

##### 1.3.1 Boligorganisationens økonomiske stilling

##### *Uafklarede problemstillinger - risiko for betydelige tab i boligorganisationen*

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at der i forbindelse med overtagelsen af administrationen af boligorganisationen og i forbindelse med regnskabsaflæggelsen er konstateret en række problemstillinger, hvor endelig afklaring endnu ikke foreligger. Problemstillinger, som ikke er uvæsentlige i forhold til boligorganisationens økonomiske stilling, angår primært følgende forhold:

	<u>t.kr.</u>
Risiko for tab på tilgodehavende hos nuboende og fraflyttede lejere	3.605
Tilbagebetaling, lejeledighedsudgift, afdeling Solkysten	(483)
Godtgørelse til afdeling Kirkehaven for manglende etablering af sideaktivitetsafdeling angående parkeringsanlæg	736
Inddækning af merudgifter vedrørende nybyggeri, afdeling Solkysten	<u>2.947</u>
<b>I alt</b>	<b><u>6.805</u></b>

***Tab på tilgodehavender på nuboende og fraflyttede lejere, 3.605 t.kr.***

Boligorganisationen har, jf. nedenstående afsnit 2.1, indgået en samarbejdsaftale med Ishøj kommune om udlejning af ledige lejemål. Uagtet, at aftalen i princippet indebærer, at Ishøj kommune dækker tab vedrørende lejeledighed og tab på fraflyttede lejere, da vil tab, som skal inddækkes af boligorganisationen, i særlige situationer kunne forekomme. Jf. nedenstående afsnit 2.1 har nuværende administrator for nærværende ikke haft mulighed for at gennemgå alt modtaget sagsmateriale fra tidligere administrator vedrørende de enkelte lejemål med henblik på at vurdere tabsrisikoen på indregnede tilgodehavender på nuboende og fraflyttede lejere i afdelingsregnskaberne, hvorfor det ikke kan udelukkes, at indregnede tilgodehavender er behæftet med tabsrisiko og at eventuelle tab vil skulle inddækkes af boligorganisationens egenkapital, jf. driftsbekendtgørelsens bestemmelser herom.

I den forbindelse kan nævnes, at tilsynet har oplyst, at boligorganisationen ikke er meddelt dispensation, jf. driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 1, hvor blandt andet anføres:

*”Hvis dispositionsfondens saldo kommer under 2/3 af det minimum pr. lejemålsenhed, som er nævnt i § 42, eller særlige forhold i øvrigt taler derfor, kan kommunalbestyrelsen godkende, at tabet<sup>1</sup> helt eller delvist dækkes af afdelingen.”*

I lyset af boligorganisationens potentielle betydelige tab, jf. foranstående tabsopgørelse, anbefales, at boligorganisationen ansøger tilsynet om dispensation, jf. foranstående bestemmelse.

***Tilbagebetaling, lejeledighedsudgift, afdeling Solkysten, 483 t.kr.***

Boligorganisationen har, jf. nedenstående afsnit 2.2, udvidet indgået samarbejdsaftale med Ishøj kommune om udlejning af ledige lejemål til også at omfatte lejemål i afdeling Solkysten. Da samarbejdsaftalen hviler på Almenboliglovens § 59 er der rejst begrundet tvivl om, hvorvidt boligorganisationen skal afholde de lejeledighedsudgifter, som boligorganisationens dispositionsfond i 2020 har inddækket, i alt 483 t.kr. Det er således vurderingen, at det snarere er Ishøj kommune, der har en godtgørelsesforpligtelse qua den indgåede samarbejdsaftale.

***Godtgørelse til afdeling Kirkehaven for manglende etablering af sideaktivetsafdeling angående parkeringsanlæg, 736 t.kr.***

Boligorganisationen har, jf. nedenstående afsnit 2.3, i 2017 nyopført afdeling Kirkehaven, hvor bygningen er opført på et parkeringsanlæg med pligtig tilgængelighed for offentligheden. Det er vurderingen, jf. nærmere i afsnit 2.3, at forholdet indebærer, at afdelingens anskaffelsessum for ejendommen er 4.234 t.kr. for høj, idet andel af ejendommens anskaffelsessum skal henføres til boligorganisationens sideaktivitet. Ved nedbringelse af ejendommens anskaffelsessum i afdeling Kirkehaven vil afdelingens ydelsesbetaling nedsættes årligt med cirka 123 t.kr. Afdelingen har siden 2017, jf. denne betragtning, i alt betalt cirka 736 t.kr., som bør refunderes afdelingen af boligorganisationen.

---

<sup>1</sup> Med ”tabet” menes tab på fraflyttere eller tab ved lejeledighed.

***Inddækning af merudgifter vedrørende nybyggeri, afdeling Solkysten, 2.947 t.kr.***

Boligorganisationen har, jf. nedenstående afsnit 2.4, nyopført afdeling Solkysten. Det er vurderingen, at ejendommens realiserede anskaffelsessum overstiger det godkendte skema C rammebeløb med i alt netto 2.947 t.kr. Problemstillingen angår primært afholdte udgifter vedrørende rørføring af fjernvarme. Merudgifterne skal, jf. støttebekendtgørelsen, afholdes af boligorganisationen.

***Potentielt tab på 6,8 mio.kr. er ikke indregnet i boligorganisationens årsregnskab***

Boligorganisationen har, jf. foranstående opstilling, et potentielt tab i størrelsesordenen 6,8 mio.kr., som ikke er indregnet i årsregnskaberne, idet endelig afklaring af problemstillingernes art og omfang endnu ikke foreligger fuldt ud belyst som følge af, at administrator netop har overtaget administrationen. Dette forhold indebærer yderligere, at opgørelsen er behæftet med betydelig risiko. Forholdet bevirker, at revisor - som følge af problemstillingernes betydelighed og manglende tilstrækkelige revisionsbevis - i henhold til revisionsstandarderne ikke udtrykker nogen konklusion om boligorganisationens årsregnskab. Uagtet dette er det vurderingen, at boligorganisationen må påregne betydeligt tab, hvorfor følgende opstillinger kan udarbejdes:

	<u>t.kr.</u>
Boligorganisationens regnskabsførte egenkapital	719
Indregning af foranstående potentielle tab	<u>(6.805)</u>
<b>Egenkapital efter korrektion, i alt</b>	<b><u>(6.086)</u></b>

Følgende korrigerede balance kan herefter udarbejdes, summarisk

**Aktiver**

Indestående i DAB	<u>19.378</u>
<b>Aktiver, i alt</b>	<b><u>19.378</u></b>

**Passiver**

Egenkapital efter korrektion, i alt	(6.086)
Gæld til afdelinger i drift	23.289
Kreditorer	<u>2.175</u>
<b>Passiver, i alt</b>	<b><u>19.378</u></b>

***Boligorganisationens økonomiske stilling***

Foranstående bevirker, at den likvide beholdning - ved betaling af foranstående kreditorer - vil udgøre i alt 17.203 t.kr., mens afdelingernes indlån samtidig udgør 23.289 t.kr. I den forbindelse skal vi henlede bestyrelsens opmærksomhed på driftsbekendtgørelsens § 51, stk. 1, hvor blandt andet anføres:

*"Dispositionsfondens og afdelingernes midler skal være anbragt sikkert og således, at de i nødvendigt omfang og til enhver tid med kort varsel kan gøres likvide til anvendelse efter deres formål."*

I driftsbekendtgørelsens § 51, stk. 3, anføres videre blandt andet:

*”Boligorganisationen skal indestå for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne<sup>2</sup>, og at de kan frigøres med kort varsel.”*

I spørgeskemaets punkt 13 er følgelig til nedenstående spørgsmål svaret: ”JA”.

*”Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?”*

Den potentielle akkumulerede underskudssaldo, jf. foranstående, på i alt 6.086 t.kr. er svarende til 11.342 kr. pr. lejemål. Af driftsbekendtgørelsens § 69, stk. 4 fremgår, at:

*”Underskud på den almene boligorganisations drift skal budgetteres afviklet i det nærmest følgende regnskabsår.”*

Denne bestemmelse medfører, at alle afdelingers husleje principielt skal stige med cirka 10-13%.

Jf. Almenboliglovens § 88, stk. 1 er Landsbyggefonden erstatningspligtig med hensyn til inddækning af eventuelle tab i afdelingerne vedrørende afdelingernes likvide midler, som er anbragt i forvaltning i den almene boligorganisation.

På vores forespørgsel oplyser administrator, at Landsbyggefonden samt tilsynet i 2022 er orienteret om boligorganisationens økonomiske situation. Orienteringen har - efter det oplyste - endnu ikke resulteret i konkrete beslutninger om, hvordan den potentielle underskudssaldo skal adresseres.

### **1.3.2 Vedligeholdelsesplaner**

Revisionen af årsregnskaberne er udført i overensstemmelse med revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. I den anledning skal vi oplyse, at afdelingerne i indeværende år har henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i overensstemmelse med udarbejdede 30-årige vedligeholdelsesplaner. De tekniske forudsætninger har vi ikke vurderet. Vedligeholdelsesplanerne er ikke udarbejdet pr. bygning, men samlet for hver enkelt afdelings bygninger.

Vi kan supplerende oplyse, at driftsbekendtgørelsen fastlægger, at vedligeholdelses- og fornyelsesplaner pr. 1. januar 2022 skal omfatte en periode på mindst 25 år og pr. 1. januar 2024 en periode på mindst 30 år.

Endvidere anføres i bekendtgørelsen, at udarbejdede vedligeholdelses- og fornyelsesplan hvert 5. år skal granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om planen er retvisen-

---

<sup>2</sup> ”Midlerne” angår afdelingernes likvide midler, der er udlånt til boligorganisationen.

de og omfatter de nødvendige aktiviteter. Den eksterne gennemgang skal, jf. bekendtgørelsen, første gang foretages senest 1. januar 2022. I den anledning oplyser administrator på vores forespørgsel, at Landsbyggefonden har påtaget sig opgaven med at facilitere granskningen på vegne af alle boligorganisationer i Danmark. Granskningsopgaven på landsplan har således, på foranledning af Landsbyggefonden, været i udbud, og granskningsarbejdet vil med baggrund heri finde sted i perioden 2021 - 2023. Vedrørende boligorganisationen oplyser administrator, at granskningsarbejdet er igangsat, men endnu ikke afsluttet, hvorfor resultatet af gennemgangen endnu ikke foreligger.

### **1.3.3 Risiko for besvigelser**

Muligheden for at hindre væsentlige fejl, herunder besvigelser og uregelmæssigheder, beror først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af registreringssystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

Fejl i årsregnskaberne, der er en følge af besvigelser og uregelmæssigheder, vil ikke nødvendigvis blive opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult. Hvis vi konstaterer forhold, der giver formodning herom, vil vi kun efter nærmere aftale med administrator eller bestyrelsen foretage yderligere undersøgelser med henblik på at få afkræftet eller bekræftet formodningens rigtighed. Revisionen har ikke givet anledning til sådanne undersøgelser.

Vi har drøftet risikoen for besvigelser i boligorganisationen med administrator. Administrator har i den forbindelse oplyst, at administrator og bestyrelsen, administrator bekendt, ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser. Dog fremhæver administrator, at bestyrelsen har nedsat en arbejdsgruppe med et kommissorium om at gennemgå konstaterede emneområder, hvor tidligere administrator umiddelbart synes at have udvist administratorsvigt. Emnerne koncentrerer sig blandt andet om de forhold, som anføres i nærværende revisionsprotokollats afsnit 2. Arbejdsgruppens arbejde er - efter det oplyste - netop igangsat, hvorfor der endnu ikke foreligger en afrapportering herom.

Som led i revisionen af vanskeligt reviderbare områder har administrator afgivet en regnskabsberklæring over for os vedrørende årsregnskaberne. Administrator har blandt andet erklæret ikke at være bekendt med regnskabsmæssige fejl, som ikke er korrigeret senest i forbindelse med regnskabsaflægningen.

## **1.4 Konklusion på den udførte revision**

Hvis bestyrelsen kan bekræfte, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser og godkender årsregnskaberne i den foreliggende form samt godkender besvarelsen af spørgeskemaet, vil vi forsyne årsregnskabet for selve boligorganisationen med en revisionspåtegning uden angivelse af konklusion samt afgive en revisorerklæring på spørgeskemaet uden forbehold, mens vi i revisionspåtegningerne på alle afdelingernes årsregnskaber vil indarbejde følgende forbehold:

**”Grundlag for konklusion med forbehold**

DAB, der med virkning fra 1. juli 2021 har overtaget administrationen af nærværende boligafdeling, oplyser, at det endnu ikke har været muligt at gennemgå de fra tidligere administrator modtagne sagsmaterialer fuldt ud. Forholdet medfører, at nuværende administrator endnu ikke har haft mulighed for at udøve en konkret vurdering af, hvorvidt afdelingernes indregnede tilgodehavender skal godtgøres af kommunen helt eller delvist. Forholdet indebærer, at vi tager forbehold for regnskabsposterne 305.4 og 305.6 i sin helhed.”

Vedrørende **afdeling Stenbjerggård** er følgende forbehold tillige indarbejdet:

**”Grundlag for konklusion med forbehold**

Afdelingen har i 2021 har fået Byrettens medhold vedrørende udarbejdet vandforbrugsregnskab for 2017, hvor der - efter det oplyste - er indarbejde ekstrabetaling vedrørende forbrugsårene 2013-2016. Nuværende administrator oplyser, at denne for nærværende endnu ikke har noteret oplysninger/materialer om, hvorvidt alle lejemål er afregnet tidligere i overensstemmelse med det udarbejdede forbrugsvandregnskab for 2017, hvorfor vi tager forbehold for eventuelt manglende indregnede tilgodehavender vedrørende forbrugsregnskabet for 2017.”

Vedrørende **afdeling Kirkehaven** er følgende forbehold tillige indarbejdet:

**”Grundlag for konklusion med forbehold**

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at afdelingen vurderes at have afholdt ikke uvæsentlige udgifter af udbedringsmæssig karakter siden nybyggeriets færdiggørelse og at udgifterne efter det oplyste er indregnet i afdelingens årsregnskaber under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Nuværende administrator oplyser supplerende, at der forventeligt vil igangsættes en nærmere gennemgang af afholdte 116-udgifter med henblik på vurdering af omfanget af afholdte udgifter, som rettelig har en ”udbedringsmæssig karakter”, idet sådanne udgifter reelt set skal henføres til ejendommens anskaffelsessum. Med baggrund i foranstående tager vi forbehold for de i afdelingsregnskabet under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse indregnede udgifter ligesom vi tager forbehold for indregnet saldo vedrørende konto 401: Henlæggelsesskonto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt forbehold for indregnet saldo vedrørende Ejendommens anskaffelsessum, jf. konto 301.

Udgiften under konto 303: Forbedringsarbejder, i alt 526.691 kr. angår efter det oplyste merafholdte udgifter vedrørende ejendommens anskaffelsessum. Afholdte udgifter er finansieret ved lån modtaget fra pengeinstitut, der i afdelingens årsregnskab er indregnet under konto 413.1: Andre lån, forbedringsarbejder. Idet afholdte udgifter angår ejendommens anskaffelsessum, skal udgifterne, jf. driftsbekendtgørelsen indregnes under konto 301: Ejendommens anskaffelsessum, mens den tilknyttede finansiering skal indregnes under konto 408: Oprindelig prioritetsgæld. Med baggrund i foranstående tager vi forbehold for klassifikationen af regnskabsposterne.”

Vedrørende **afdeling Solkysten** er følgende forbehold tillige indarbejdet:

**”Grundlag for konklusion med forbehold**

I ejendommens anskaffelsessum, jf. konto 301, er indregnet lejeledighedsudgifter på mindst i alt 879 t.kr. Der er efterfølgende opstået begrundet tvivl om, hvorvidt dette beløb rettelig burde afholdes af Ishøj kommune, idet kommunen, jf. aftale, har anvisningsretten til afdelingens beboelseslejemål, jf. Almenboliglovens § 59, hvor der, jf. stk. 1, anføres, at kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker.

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at der vedrørende konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse med stor sandsynlighed i perioden 2020 - 2022 er indregnet udgifter af ”udbedringsmæssig karakter”, hvorefter sådanne udgifter reelt set skal henføres til ejendommens anskaffelsessum, i alt cirka 693 t.kr. Nuværende administrator oplyser endvidere, at det ikke kan udelukkes, at en ikke uvæsentlig del af afholdte udgifter vil skulle afholdes af de til nybyggeriet tilknyttede entreprenører, hvorfor krav mod entreprenører vil gøres gældende. Det er endnu ikke klarlagt, i hvilket omfang krav vil kunne gøres gældende.

I forbindelse med ejendommens opførelse er der nyetableret rørføring fra fjernvarmeværket. Udgiften hertil for afdelingen udgør i alt 3,1 mio.kr. Beløbet opkræves af fjernvarmeværket over en 10-årig periode. På vores forespørgsel oplyser administrator, at udgiften ikke er indeholdt i ejendommens anskaffelsessum. Det er administrators vurdering, at udgiften retteligt burde henføres til ejendommens anskaffelsessum, hvilket vi kan tilslutte os.

Vi kan tilslutte os den begrundede tvivl om, hvorvidt indregnede lejeledighedsudgifter under konto 301: Ejendommens anskaffelsessum er retvisende og tager følgelig forbehold herfor lige som vi med baggrund i foranstående tager forbehold for de i afdelingsregnskabet under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse indregnede udgifter, tager forbehold for indregnet saldo vedrørende konto 401: Henlæggelsesskonto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt tager forbehold for indregnet værdi af ejendommens anskaffelsessum, jf. konto 301.”

De omtalte forhold er nærmere beskrevet i nedenstående afsnit 2.

Vi har i henhold til standarderne for offentlig revision (SOR) gennemgået udvalgte områder inden for boligorganisationens forvaltning og foretaget revision af udvalgte områder med henblik på at foretage forvaltnings- og juridisk-kritisk revision. Vi har afgivet udtalelse om, at den foretagne revision ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko ikke har givet anledning til væsentlige bemærkninger. Vi har i henhold til definitionerne i SOR, med høj grad af sikkerhed, konkluderet, at dispositioner inden for de undersøgte områder er i overensstemmelse med relevante bestemmelser, love og forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Høj grad af sikkerhed giver en høj sikkerhed, men giver ikke en absolut sikkerhed for, at reglerne er overholdt.



## 2. Kommentarer til den udførte revision

Årsregnskaberne er opstillet i overensstemmelse med de regnskabsmæssige regler og regnskabskemaer, der gælder for almene boligorganisationer.

Revisionen er udført i overensstemmelse med revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Til de enkelte årsregnskaber skal vi give følgende kommentarer:

### 2.1 Samarbejdsaftale med Ishøj kommune om udlejning

Boligorganisationen har senest ultimo 2017 indgået samarbejdsaftale med Ishøj kommune om anvisning af - i princippet - alle boligorganisationens lejemål i henhold til Almenboliglovens § 59. Samarbejdsaftalen indebærer, at kommunen - som led i anvisningsretten - overtager lejeledighedsforpligtelsen. Endvidere gælder, at kommunen - forbindelse med fraflytning - garanterer for betalingen af afholdte istandsættelsesudgifter, som fraflyttere ikke har mulighed for at betale.

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at de i afdelingsregnskaberne indregnede tilgodehavender hos fraflyttede lejere, jf. afdelingsregnskaberne konto 305.4 & konto 305.6 under ét i ikke uvæsentlig grad overstiger et "forventet tilgodehavende" i lyset af indgået kommunal samarbejdsaftale. Nuværende administrator oplyser supplerende, at det endnu ikke har været muligt at gennemgå det fra tidligere administrator modtagne sagsdokumentationsmateriale fuldt ud, men at det i 2022 har været muligt at udarbejde fuldstændige specifikationer på lejerniveau af indregnede tilgodehavender.

Forholdet medfører, at nuværende administrator endnu ikke har haft mulighed for at udøve en konkret vurdering af, hvorvidt afdelingernes indregnede tilgodehavender skal godtgøres af kommunen helt eller delvist ligesom nuværende administrator ikke har kunne etablere et fuldstændigt overblik på, i hvilket omfang tilgodehavenderne er overdraget til inkasso. Det er dog vurderingen, at forretningsgang om overgivelse af restancer til inkasso er realiseret i al væsentlighed. Administrator har konstateret, at en betydelig del af indregnede tilgodehavender er af ældre dato, hvorfor administrator vurderer, at tab må påregnes i størrelsesordenen 3,6 mio.kr. - i fald krav mod kommunen ikke kan gøres gældende - svarende til en afskrivningsprocent på gennemsnitligt 70%.

Det er nuværende administrators vurdering, at arbejdet hermed kan færdiggøres i løbet af 2023, herunder indhentelse af juridisk vurdering om, hvorvidt den indgåede samarbejdsaftale med Ishøj kommune om anvisning af alle boligorganisationens lejemål i henhold til Almenboliglovens § 59 rent faktisk er formuleret og praktiseret i overensstemmelse med bestemmelsen og i fald dette ikke er tilfældet, vurdering af om krav kan gøres gældende mod kommunen.

Som følge af foranstående tager vi forbehold for afdelingernes indregnede tilgodehavender på fraflyttede lejere, jf. afdelingsregnskaberne konto 305.4 og konto 305.6.

## 2.2 Samarbejdsaftale med Ishøj kommune om udlejning, afdeling Solkysten

Boligorganisationen har ved allonge til foranstående samarbejdsaftale i ultimo 2019 udvidet indgået samarbejdsaftale med Ishøj kommune til også af omfatte den nyopførte afdeling Solkysten. I allongen henvises til Ishøj Byråds Skema A tilsagn af 6. september 2016. I tilknyttet tilsagnsskrivelse fra Ishøj Kommune af 14. september 2016 anføres, at

*”Ishøj Byråd har på møde den 6. september 2016 godkendt skema A-ansøgningen under forudsætning af, at lokalplan 1.75 godkendes, og at boligselskabet indgår en aftale med Kommunen om 100% kommunal anvisningsret til boligerne. Ishøj Kommune skal varsles senest 3 måneder før boligerne er klar til udlejning og hæfter tidligst for evt. tomgangsleje 3 måneder efter boligerne er indflytningsklare.”*

Samarbejdsaftalen hviler på Almenboliglovens § 59, hvor der i stk. 1 blandt andet anføres, at:

*”Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker.”*

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at boligorganisationens indrapporterede årsregnskab for 2020 udviser lejeledighedsudgifter henført til afdeling Solkysten på i alt cirka 483 t.kr. Udgiften er, jf. 2020 årsregnskabet, godtgjort afdelingen af boligorganisationens dispositionsfond. Hertil kommer, at der, jf. modtaget notat fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab af 7. september 2021, i byggeregnskabet er indeholdt lejeledighedsudgifter i størrelsen 879 t.kr. som følge af, at byggeregnskabet opgørelsesdato flyttedes fra 1. marts 2020 til 1. maj 2020. Afdelingen har således i aflagte års- og byggeregnskaber pr. 31. december 2020 indregnet lejeledighedsudgifter på i alt mindst 1.362 t. kr., hvoraf de 483 t.kr. er dækket af dispositionsfonden.

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at der er rejst begrundet tvivl om legaliteten i Skema A tilsagnsskrivelsens forudsætning om kommunens friholdelse af lejeledighedsudgiften i anførte periode under hensyntagen til Almenboliglovens § 59, hvor der, jf. foranstående i stk. 1, anføres, at kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Administrator oplyser supplerende, at forholdet er underkastet juridisk vurdering ved notat af 19. august 2022 fra advokatfirmaet Qwist & Bræmer, der understøtter antagelsen om, at Ishøj kommune har betalingsforpligtelsen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen.

Vi tager som følge af foranstående forbehold for de under konto 301: Ejendommens anskaffelsessum indregnede lejeledighedsudgifter i afdelingsregnskabet for afdeling Solkysten.

## 2.3 Afdeling Kirkehaven

### Nyopførelse af ejendommen, sideaktivitet

Ejendomsbyggeriet er nyopført og afdelingen er, jf. årsregnskabet for 2020, gået i drift pr. 15. februar 2017. Sælger, Ishøj kommune, betingede ”grundsølget” ved, at nybyggeriet af almene seniorboliger

skulle opføres oven på det på ejendommen beliggende parkeringshus. Endvidere har sælger betinget sig, at parkeringshuset fortsat i videst mulige omfang skal bevares med offentlige parkeringspladser. I den anledning oplyser administrator, at parkeringshuset i dag i alt rummer 81 pladser, hvoraf 47 pladser er dedikeret til beboerne.

Udgifterne til købet af ejendommen med parkeringshus indgår i afdelingens Skema C-byggeregnskab med en samlet anskaffelsessum på i alt 10.080 t.kr.

På vores forespørgsel oplyser administrator, at der er begrundet tvivl om, hvorvidt den fulde anskaffelsessum vedrørende parkeringshuset, i alt 10.080 t.kr. kan indgå i afdelingens "Ejendommens anskaffelsessum", idet der ikke umiddelbart er hjemmel i støttebekendtgørelsen til opførelse af parkeringsanlæg, hvor der fordres krav om offentlig anvendelse af parkeringsanlægget. Det er snarere antagelsen, at drift af "offentlig parkeringsanlæg" skal henføres til boligorganisationens sideaktivitet ifald der er hjemmel hertil.

Der er således vurderingen, at et beløb svarende til 42%  $((81 - 47) / 81)$  af 10.080 t.kr., i alt 4.234 t.kr., ikke skal indeholdes i afdelingens byggeregnskab. Forholdet medfører, at afdelingens ydelsesbetaling bør nedsættes årligt med cirka 123 t.kr. Afdelingen har siden 2017, jf. denne betragtning, i alt betalt cirka 736 t.kr., som bør refunderes af boligorganisationen.

### **Nyopførelse af ejendommen, udbedring af mangler**

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at afdelingen vurderes tidligere år at have afholdt ikke uvæsentlige udgifter af udbedringsmæssig karakter siden nybyggeriets færdiggørelse. Udgifterne er efter det oplyste indregnet i afdelingens tidligere årsregnskaber under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Vurderingen er blandt andet begrundet i, at hele afdelingens opsparede konto 401 henlægges i afdelingens driftsperiode efter skæringen den 15. februar 2017 er anvendt i sin helhed. Nuværende administrator oplyser supplerende, at der således forventeligt vil igangsættes en nærmere gennemgang af afholdte 116-udgifter med henblik på vurdering af omfanget af afholdte udgifter, som rettelig har en "udbedringsmæssig karakter", idet sådanne udgifter reelt set skal henføres til ejendommens anskaffelsessum. Nuværende administrator oplyser endvidere, at det der er vurderingen, at afholdte 116-udgifter, der reelt set kan karakteriseres som værende af "udbedringsmæssig karakter", ikke vil henføres til mangler grundet de til nybyggeriet tilknyttede entreprenører mv., hvorfor krav mod disse ikke vil kunne gøres gældende.

### **Forbedringsarbejder/Andre anlægsaktiver**

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at det under konto 303: Forbedringsarbejder, i alt 526.691 kr. reelt angår merafholdte udgifter vedrørende ejendommens anskaffelsessum. Afholdte udgifter er finansieret ved lån modtaget fra pengeinstitut, der i afdelingens årsregnskab er indregnet under konto 413.1: Andre lån.

Idet afholdte udgifter angår ejendommens anskaffelsessum, skal afholdte udgifter, jf. driftsbekendtgørelsen, indregnes under konto 301: Ejendommens anskaffelsessum, mens den tilknyttede finansiering skal indregnes under konto 408: Oprindelig prioritetsgæld. Med baggrund i foranstående tager vi forbehold for klassifikationen af regnskabsposterne.

I indeværende år har afdelingen modtaget et tilskud, i alt i alt 995.770 kr., fra boligorganisationen til brug for delvis nedbringelse af afdelingens udgifter angående ejendommens anskaffelsessum, der overstiger det lovfastsatte rammebeløb. Tilskudsbeløbet er indregnet i årsregnskabet under konto 203.1: Tilskud fra boligorganisationen.

### **5 års eftersyn**

I forbindelse med det afholdte 5 års eftersyn konstateredes fejl og mangler, som entreprenøren i al væsentligt er anmodet om at udbedre. Administrator oplyser, at entreprenøren i 2022/2023 har foretaget aftalte udbedringsarbejder.

### **Sikkerhed for henlagte midler**

Afdelingens forbedringsarbejder, tilgodehavender og akkumuleret underskud er ved regnskabsårets udløb finansieret blandt andet af afdelingens henlagte midler. Dette indebærer, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er delvist illikvide, hvorfor akutte behov for anvendelse af henlæggelsesmidlerne efter deres formål kan nødvendiggøre lånefinansiering.

### **Utilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse**

I indeværende år har henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ikke været tilstrækkelige til at dække årets afholdte udgifter. Det foreliggende 30-års budget for planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelser viser, at der er tilstrækkelige midler til at dække periodens planlagte vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder. Vi anbefaler, at bestyrelsen fortsat har fokus på henlæggelsernes tilstrækkelighed.

## **2.4 Afdeling Solkysten**

### **Nyopførelse af ejendommen, udbedringsudgifter, i alt 694 t.kr.**

Ejendomsbyggeriet er nyopført og afdelingen er gået i drift pr. 1. maj 2020. På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at den indregnede anskaffelsessum, i alt 211.175 t.kr. er svarende til det godkendte rammebeløb. Ifølge afdelingens årsregnskab for 2020 udgør afsatte byggeposter pr. 31.12.2020 i alt 8 t.kr.

Uagtet, at der er tale om et nybyggeri, er der i afdelingens årsregnskaber for perioden 2020-2022 under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse indregnet udgifter for i alt 1,4 mio.kr. Udgifterne afholdt er regnskabsmæssigt inddækket via opsparede midler, jf. konto 401.

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at der i pågældende konto 116 regnskabsposter skønsmæssigt er indregnet udgifter af ”udbedringsmæssig karakter” i niveauet 50% svarende til i alt 694 t.kr. Det er vurderingen, at sådanne udbedringsudgifter reelt set skal henføres til ejendommens anskaffelsessum. Nuværende administrator oplyser endvidere, at det ikke kan udelukkes, at en ikke uvæsentlig del af afholdte udgifter vil skulle afholdes af de til nybyggeriet tilknyttede entreprenører, hvorfor krav mod entreprenører vil gøres gældende. Det er endnu ikke klarlagt, i hvilket omfang krav vil kunne gøres gældende.

Med baggrund i foranstående tager vi forbehold for de i afdelingsregnskabet under konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse indregnede udgifter ligesom vi tager forbehold for indregnet saldo vedrørende konto 401: Henlæggelsesskonto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt forbehold for indregnet Ejendommens anskaffelsessum, jf. konto 301.

#### **Nyopførelse af ejendommen, rørføring af fjernvarme, i alt 3.132 t.kr.**

I forbindelse med ejendommens opførelse er der nyetableret rørføring fra fjernvarmeværket. Udgifterne til disse rørføringsarbejder afholdes indledningsvist af fjernvarmeværket, der efterfølgende viderefakturerer afholdte udgifter til fjernvarmeværkets nye varmemodtagere. For nærværende boligafdeling udgør udgiften til disse rørføringsarbejder i alt 3.132 t.kr. Beløbet, der opkræves af fjernvarmeværket over en 10-årig periode, vedrører således Ejendommens anskaffelsessum.

I indeværende regnskabsår 2022 har afdelingen modtaget tilskud fra boligorganisationen, i alt 317 t.kr. vedrørende betalingsraten for 2021, hvor regning herfor er modtaget fjernvarmeværket i 2022.

Med baggrund i foranstående tager vi forbehold for den i afdelingsregnskabet indregnede værdi vedrørende Ejendommens anskaffelsessum, jf. konto 301.

#### **Ejendommens anskaffelsessum, skønnede merudgifter, i alt 2.947 t.kr.**

Med baggrund i foranstående kan følgende opstilling skønnede merudgifter udarbejdes:

	<u>t.kr.</u>
Udbedringsudgifter udgiftsført på konto 116 i perioden 2020 - 2022	694
Udgifter, rørføring af fjernvarme, potentielt indeholdt i forbrugsregnskaber	3.132
Lejeledighedsudgifter, jf. notat fra BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab	<u>(879)</u>
<b>I alt</b>	<u><b>2.947</b></u>

Opstillingen udtrykker byggeudgifter mv., der rækker ud over det godkendte Skema C rammebeløb, hvorfor merudgiften, jf. støttebekendtgørelsen, skal afholdes af boligorganisationen.

### **Sikkerhed for henlagte midler**

Afdelingens forbedringsarbejder, tilgodehavender og akkumuleret underskud er ved regnskabsårets udløb finansieret blandt andet af afdelingens henlagte midler. Dette indebærer, at afdelingens henlægninger til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er delvist illikvide, hvorfor akutte behov for anvendelse af henlæggelsesmidlerne efter deres formål kan nødvendiggøre lånefinansiering.

## **2.5 Afdeling Stenbjerggård**

### **Vandforbrugsregnskab 2017**

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at afdelingen i 2021 har fået Byrettens medhold vedrørende udarbejdet vandforbrugsregnskab for 2017, hvor der - efter det oplyste - er indarbejde ekstrabetaling vedrørende forbrugsårene 2013-2016. Landsretten har - efter det oplyste - afvist at genoptage sagerne, hvorfor Byrettens dom er endelig. Nuværende administrator oplyser supplerende, at denne for nærværende endnu ikke har noteret oplysninger/materialer om, hvorvidt alle lejemaal er afregnet tidligere i overensstemmelse med det udarbejdede forbrugsvandregnskab for 2017, hvorfor vi tager forbehold for eventuelt manglende indregnede tilgodehavender vedrørende forbrugsregnskabet for 2017.

## **2.6 Afdeling Søvej Huse**

### **Vandforbrugsregnskab 2017**

På vores forespørgsel oplyser administrator, at afdelingen medio 2021 er blevet stævnet af flere lejere i boligafdelingen, hvor det gøres gældende, at boligorganisationen skal anerkende, at det udarbejdede vandforbrugsregnskab for 2017 er ugyldigt. Boligorganisationen har - efter det oplyste - via ekstern advokat indgivet svarskrift i retssagen, hvor det fastholdes, at vandforbrugsregnskabet er korrekt og gyldigt. Der forventes afgørelse i sagen i primo/medio 2024.

## **2.7 Afdelinger med rådighedsbeholdninger**

I forbindelse med vores revision oplyser administrator, at de enkelte afdelingsbestyrelses udgifter vedrørende blandt andet beboeraktiviteter i et vist omfang betales via mastercard tilknyttet en bankkonto lydende på pågældende afdelings navn. Administrator oplyser supplerende, at administrator følgerlig overfører acontobeløb 1 - 2 gange årligt til afdelingernes bankkonti. I samme forbindelse dokumenteres afholdte udgifter, som indarbejdes i afdelingernes årsregnskab. I overensstemmelse med god revisorskik skal vi i den anledning oplyse, at der til nævnte bankkonti qua mastercardordningen er registreret eneprokura til bankkontoen, som én eller flere afdelingsbestyrelsesmedlemmer, efter det oplyste, praktiserer, hvilket, jf. administrator, er i overensstemmelse med afdelingsbestyrelsernes beslutning.

## **3. Forretningsgange og interne kontroller**

Som led i vores revision af årsregnskabet har vi stikprøvevist gennemgået og vurderet udvalgte forretningsgange implementeret i boligorganisationen og de heri indarbejdede interne kontroller inden for det regnskabsmæssige område.

De gennemgåede forretningsgange og interne kontroller, som boligorganisationen har etableret og anvender i sin administration, omfatter blandt andet følgende:

- Huslejeopkrævning, huslejeindbetaling samt rykkerprocedure for manglende betaling
- Rekvirition af indkøb, modtagelse og godkendelse af indkøb samt godkendelse af udbetaling
- Godkendelse og udbetaling af lønninger og gager
- Optagelse af realkredit og betaling af realkreditlånedydelser
- Administrationsbidrag
- Regnskabs- og budgetudarbejdelse

Boligorganisationens implementerede forretningsgange og interne kontroller hviler i væsentligt omfang på anvendelse af it. Vi har følgelig som led i vores revision af årsregnskabet foretaget en gennemgang af de generelle it-kontroller. Vores gennemgang har omfattet en vurdering og test af de etablerede kontroller inden for områderne it-drift, it-sikkerhed og vedligeholdelse af brugersystemer. Vi har herudover foretaget en opfølgning på nøglekontroller inden for områderne nødberedskab og support af infrastruktur.

Det er vores vurdering, at undersøgte forretningsgange og interne kontroller i alt væsentligt har fungeret tilfredsstillende i regnskabsperioden.

### 3.1 Væsentlige forretningsgange i boligorganisationen

I driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 5, fremhæves, at

*”boligorganisationens bestyrelse skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.”*

Begrundelsen for kravet om udarbejdelse af skriftlige forretningsgange på væsentlige driftsområder er at bidrage til henholdsvis korrekt forvaltning og effektiv forvaltning, idet arbejdet med skriftlige forretningsgange kan være en lejlighed til at vurdere effektiviteten i implementerede forretningsgange. Det er vurderingen, at forretningsgangsbeskrivelsen dels skal have et sådant omfang, at eksternt fagkyndige med baggrund i forretningsgangsbeskrivelsen relativt hurtigt vil kunne indtræde i pågældende driftsområde i tilfælde af medarbejderskift, dels skal tydeliggøre væsentlige interne kontroller.

Ifølge driftsbekendtgørelsens bestemmelser skal revisor vurdere, om boligorganisationens implementerede forretningsgange fremmer sparsommelighed. I den anledning kan oplyses, at vi i forbindelse med vores revision af årsregnskabet ikke er blevet bekendt med, at dette ikke er tilfældet.

Forretningsgangsbeskrivelser for de væsentligste driftsområder skal omfatte beskrivelse af dels kontrolmål, dels væsentlige udførte kontroller og hyppigheden heraf samt dokumentationen for kontrollerens udførelse. Endvidere vurderes det væsentligt, at forretningsgangsbeskrivelser tillige omfatter beskrivelse af, hvordan den daglige ledelse sikrer/kontrollerer, at forretningsgange rent faktisk efterleves.

På vores forespørgsel oplyser administrator, at forretningsgangs- og/eller arbejdsgangsbeskrivelser foreligger på væsentlige driftsområder, og at fuldstændigheden af beskrivelserne på nuværende tidspunkt er under revurdering og ajourføring i lyset af driftsbekendtgørelsens bestemmelser om effektiv forvaltning samt bestemmelserne om, at boligorganisationens forretningsgange skal fremme sparsommelighed.

## **4. Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision**

Revision af almene boligorganisationer er underlagt standarderne for offentlig revision (SOR), hvilket betyder, at vi skal foretage juridisk-kritisk revision (SOR 6) og forvaltningsrevision (SOR 7). Standarderne har til formål at sikre en ensartet revision på det offentlige område på tværs af forskellige offentlige institutioner. SOR er målrettet den offentlige sektor og skal derfor anvendes på boligorganisationer i det omfang, det er muligt og relevant. Revisionen af relevante områder i henhold til SOR skal gennemføres efter en rotationsplan, således at områderne er dækket over en 5-årig periode. Områderne omfatter blandt andet følgende emner/plan-temaer:

- Gennemførelse af indkøb (SOR 6) og styring af indkøb (SOR 7)
- Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner (SOR 6)
- Gennemførelse af salg (SOR 6)
- Aktivitets- og ressourcestyring (SOR 7)
- Mål- og resultatstyring (SOR 7)

### **4.1 Juridisk-kritisk revision**

#### **Gennemførelse af it-indkøb (SOR 6)**

Formålet er at vurdere, om boligorganisationen ved administrationsselskabet har tilrettelagt passende forretningsgange og interne kontroller, der sikrer, at boligorganisationen følger almindelig praksis for indkøb vedrørende it-anskaffelser, og at it-indkøb foretages under behørig hensyntagen til sparsommelighed.

Vi har foretaget test af, om der er udarbejdet skriftlige forretningsgange, der forebygger uhensigtsmæssigheder ved gennemførelse af it-indkøb, ligesom vi har spurgt til procedurebeskrivelse for indhentning af it-tilbud, og om større indkøb foretages i overensstemmelse med aftaler og tilbudslovgivning.

Vi har foretaget gennemgangen med administrationsselskabets it-chef. Med baggrund heri er det vores vurdering, at der på nuværende tidspunkt er implementeret arbejdsgange, der understøtter hensigtsmæssige og sparsommelige it-indkøb inden for de undersøgte områder. Der foreligger ikke skriftlige forretningsgange på området.



### Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner (SOR 6)

Formålet med revisionen er at opnå høj grad af sikkerhed for, at der ikke er væsentlige og uopdagede regelbrud i de udbetalte lønninger, samt at boligorganisationen administrerer området under de gældende retsnormer.

Vi har foretaget test af, om der er udarbejdet skriftlige forretningsgange, der forebygger fejl ved løn-udbetaling. Vi har endvidere foretaget stikprøvekontrol af, at løntransaktioner er godkendt inden udbetaling samt i overensstemmelse med indgåede aftaler, ligesom vi har foretaget vurdering af, om lønplacering er sket ud fra passende dokumentation.

Gennemgangen er foretaget med medarbejdere i administrationsselskabets HR-afdeling. Med baggrund heri er det vores vurdering, at boligorganisationen på nuværende tidspunkt på de undersøgte områder har etableret arbejdsgange i overensstemmelse med godkendte skriftlige forretningsgange, der understøtter, at undersøgte lønninger udbetales i overensstemmelse med indgåede overenskomster, jf. Brancheoverenskomsten mellem Boligselskabernes Landsforening (BL) og HK og AC-overenskomsten, lokalaftaler mv.

## 4.2 Forvaltningsrevision

### Aktivitets- og ressourcestyring samt mål- og resultatstyring (SOR 7)

Revisors forvaltningsrevision skal omfatte gennemgang af den ledelsesmæssige aktivitets- og ressourcestyring samt ledelsesmæssige styring af mål og resultater på områder, hvor det har størst betydning for sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Revisor skal i den forbindelse undersøge, om ledelsen løbende søger at tilpasse aktiviteter og ressourcer til de faktiske behov. Vores gennemgang er foretaget med udgangspunkt i driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 1, hvor det fremhæves, at:

*”boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.”*

Vedrørende Boligorganisationens *økonomistyring* anføres i bekendtgørelsens § 13, stk. 2, at

*”boligorganisationens økonomistyring skal baseres på den fornødne ledelsesinformation, herunder om finansiering, kapacitet og aktiviteter.”*

Vedrørende Boligorganisationens *egenkontrol* anføres i bekendtgørelsens § 13, stk. 3, at

*”boligorganisationens bestyrelse skal sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, herunder ved tilbagevendende gennemgang af alle forretningsområder samt dokumentation heraf. Der skal herunder gennemføres de fornødne tiltag, hvis der på grundlag af effektivitetstal og øvrige analyser er fundet forbedringsområder.”*

Bestyrelse skal i en årsberetning nærmere redegøre for den udøvede økonomistyring og udøvede egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger.

### **4.3 Boligorganisationens økonomistyring**

Boligorganisationens økonomistyring skal, jf. bekendtgørelsens § 13, stk. 2, baseres på den fornødne ledelsesinformation, herunder information om finansiering, kapacitet og aktiviteter.

#### **Finansiel styring**

For indeværende regnskabsår har den finansielle styring blandt andet omfattet udarbejdelse af driftsbudgetter for boligorganisationen og tilknyttede afdelinger. På vores forespørgsel oplyser administrator, at driftsbudgetterne rutinemæssigt sammenholdes til den faktiske realiserede drift, og fornødne tiltag foretages, såfremt dette anses påkrævet. Væsentlige budgetafvigelser rapporteres, efter det oplyste, til bestyrelsen.

Vi kan supplerende oplyse, at vi i forbindelse med vores gennemgang af årsregnskaberne for boligorganisationen og tilknyttede afdelinger ikke har observeret væsentlige budgetafvigelser fremkommet som følge af manglende budgetopfølgning.

Likviditetsbudgetter er, efter det oplyste, ikke udarbejdet. På vores forespørgsel oplyser administrator som begrundelse, at boligorganisationens likviditet er rigelig som følge af omfanget af afdelingernes samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Administrator oplyser supplerende, at størrelsen på boligorganisationens arbejdskapital og dispositionsfond bliver revurderet i lyset af forventede aktiviteter.

#### **Kapacitetsstyring**

Boligorganisationen råder over kapacitet i form af materielle og immaterielle aktiver såsom maskiner, redskaber, it-systemer og medarbejderressourcer mv. Omkostningsbevidsthed og effektiv drift forudsætter, at kapaciteten dimensioneres så optimalt som muligt.

På vores forespørgsel oplyser administrator, at boligorganisationen for indeværende år fortsat har haft fokus på administrative medarbejderes kompetencer og organisering med henblik på effektivisering samt forbedring af kvaliteten i leverede produkter. Fokus har endvidere været forbedret anvendelse af medarbejderkapacitet ved forøget anvendelse af digitalisering samt opnåelse af større grad af kapacitetsfleksibilitet.

Det er vores vurdering, at styring af medarbejderkapacitet er væsentlig som led i udøvelse af boligorganisationens effektive økonomistyring. Kvaliteten af de leverede ydelser vil efter det af administrator oplyste forbedres, samtidig med at antallet af opgaver kan forøges. Vi kan ikke på det foreliggende grundlag udtale os om kvalitetsfastholdelse i de leverede ydelser, ligesom vi ikke kan vurdere omfanget af de skønnede besparelser. Vi noterer, sammenholdt med sidste år, at administrationsbidraget pr. lejemålsenhed i al væsentligt fastholdes, og at det beregnede gennemsnitlige antal administrerede lejemål pr. medarbejder er svarende til sidste år.

### **Aktivitsstyring**

Aktivitsstyring består i inden for givne kapacitetsmæssige og finansielle rammer at udvikle og producere ydelser, der bedst muligt opfylder brugernes/lejernes behov.

Administrator oplyser, at forøget anvendelse af digitalisering i administrationen fortsat vil være i fokus med den besluttede strategi, herunder benyttelse af elektronisk udsendelse af lejekontrakter via e-Boks til tilflyttere, elektroniske underskrift af samme, udsendelse af varslingskrivelser digitalt om ændringer i husleje, anvendelse af digitaliserede realkreditlån med digital tinglysning og underskrivelse mv., ligesom der arbejdes med en fortsat udvidelse af den digitale kommunikation med beboerdemokratiet via portal. I indeværende regnskabsår er påbegyndt implementering af nyt it-system om medarbejderens ferie og fravær. Formålet er effektivisering i arbejdsgange primært som følge af, at dataregistrering alene skal ske en gang, idet systemet for datafangst integreres med lønsystem.

Det er vores vurdering, at styring af foranstående aktiviteter er væsentlig som led i udøvelse af boligorganisationens effektive økonomistyring. Implementeringen af forretningsgange om digital udsendelse af lejekontrakter giver, efter det oplyste, en forbedret serviceydelse, idet lejekontrakter i højere grad modtages rettidigt af tilflytter, ligesom digital fremsendelse af varslingskrivelse om lejeregulering medfører højere grad af rettidig varsling. Forretningsgange om digitaliserede realkreditlån, herunder digitalisering af realkreditlånenes tinglysning og underskrivelse, har, efter det oplyste, medført en markant forkortet sagsbehandlingsperiode, uden at kvaliteten i arbejdet er reduceret.

Administrator oplyser supplerende, at boligorganisationen for indeværende år endvidere i samarbejde med administrator har haft et særligt fokus på etablering af elektronisk syn.

Det er vores vurdering, at styring af medarbejderkapacitet og -anvendelse ved revurdering af leverede beboerydelser er væsentlig som led i udøvelse af boligorganisationens effektive økonomistyring. Kvaliteten af de leverede ydelser vil, jf. administrator, fastholdes. Vi kan ikke på det foreliggende grundlag udtale os om kvalitetsens fastholdelse i de leverede ydelser, ligesom vi ikke kan vurdere omfanget af de skønnede besparelser.

### **Supplerende ledelsesinformation**

I henhold til driftsbekendtgørelsen omfatter god økonomistyring ledelsesinformation, jf. foranstående, information om finansiell styring, kapacitetsstyring og aktivitsstyring, herunder gerne et flerårigt og strategisk perspektiv i økonomistyringen, der modsvarer langsigtede mål og opgaver, herunder flerårig udgiftsplanlægning. Herudover vurderes det, at opgaven med god økonomistyring omfatter rettidig information om væsentlige risici.

På vores forespørgsel oplyser administrator, at bestyrelsen modtager informationer om eventuelle relevante risici, herunder information om eventuel lejeledighed, driftsproblemer og/eller budgetoverskridelser.

#### **4.4 Boligorganisationens egenkontrol**

Formålet med boligorganisationens egenkontrol, jf. bekendtgørelsens § 13, stk. 3, er synliggørelse og dokumentering af boligorganisationens arbejde med til stadighed at fremme effektivitet og kvalitet i leverede ydelser. Arbejdet med egenkontrollen skal prioriteres på baggrund af en vurdering af områdernes væsentlighed og risiko. Det forventede udbytte ved egenkontrollen skal stå i rimeligt forhold til omkostninger ved indsatsen.

Med baggrund i foranstående oplyser administrator, at boligorganisationen tidligere har fastlagt retningslinjer for, hvordan egenkontrollen i boligorganisationen skal udøves angående administrative driftsområder. Retningslinjerne fastlægger blandt andet, at et antal driftsområder årligt skal udvælges til særlig gennemgang med henblik på vurdering af, om boligorganisationen på områderne har fulgt besluttede forretningsgange, servicemål, øvrige retningslinjer, herunder har fremmet effektivitet og kvalitet i de leverede ydelser. Det er forventningen, at samtlige væsentlige administrative driftsområder i løbet af en treårig periode bliver gennemgået.

På vores forespørgsel oplyser administrator, at et centralt område for boligorganisationens egenkontrol for indeværende år omfatter en igangværende gennemgang af alle boligorganisationens væsentlige administrative forretningsgange. Gennemgangens fokus, er efter det oplyste, en vurdering af, om arbejdsgange er tilrettelagt optimalt, blandt andet i lyset af digitaliseringsmuligheder, men også om de leverede ydelser fortsat er relevante og i en tilfredsstillende kvalitet. Herudover er boligorganisationens forretningsgange vedrørende gennemførelse af indkøb ved anvendelse af indkøbsaftaler samt boligorganisationens brug af indkøbsrekvisitioner udvalgt til særlig gennemgang.

Det er vores vurdering, at de anførte egenkontrollerede områder er væsentlige for boligorganisationens aktivitet og drift, og at den udførte og rapporterede egenkontrol er relevant og retvisende.

### **5. Øvrige forhold**

#### **5.1 Årsberetning**

I henhold til driftsbekendtgørelsen § 73, stk. 1, skal bestyrelsen i tilslutning til årsregnskabet afgive en årsberetning, hvori der nærmere redegøres for den økonomiske udvikling, den udøvede økonomistyring og egenkontrollen i boligorganisationen og dennes afdelinger i regnskabsåret samt de fastsatte 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter.

I henhold til gældende revisionsstandarder er vi pålagt at gennemlæse årsberetningen for at påse, at informationerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision. Denne gennemlæsning omfatter også en vurdering af, om årsberetningen indeholder de oplysninger, som ifølge lovgivningen skal indgå i årsberetningen.

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.

## **5.2 Tilsynsmyndighedens gennemgang af tidligere års regnskaber**

På vores forespørgsel oplyser administrator, at denne ikke er gjort bekendt med, om tilsynsmyndigheden har gennemgået årsregnskaberne for boligorganisationen for 2021.

## **5.3 Bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale**

Det er vores opfattelse, at boligorganisationen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven.

## **5.4 Forsikringsforhold**

Vi har påset, at boligorganisationen har tegnet de forsikringer, der efter vores opfattelse må anses for sædvanlige. Vi er ikke i stand til at udtale os om, hvorvidt forsikringsdækningen på de tegnede forsikringer er tilstrækkelige, eller om boligorganisationen eventuelt mangler at tegne forsikringer på særlige områder.

## **5.5 Andre arbejder**

Vi har ikke siden vores revisionsprotokollat til sidste års årsregnskab udført andre arbejder end revision for boligorganisationen. Arbejderne har omfattet revision af boligorganisationens elektroniske indberetning til Landsbyggefonden af henholdsvis sidste års årsregnskab samt prioritetslån mv. Vores revision gav ikke anledning til kritiske bemærkninger.

# **6. Revisionens formål, omfang og udførsel samt rapportering og ansvarsfordeling**

Til bestyrelsens orientering skal vi redegøre for revisionens formål og udførelse, vores rapportering i årets løb og i forbindelse med årsregnskabet samt ansvarsfordelingen mellem boligorganisationens ledelse (administrator og bestyrelse) og revisor.

## **6.1 Revisionens formål og omfang**

Det er revisionens formål at styrke årsregnskabets troværdighed. Vi vil undersøge, om årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med de regnskabsmæssige regler, der gælder for almene boligorganisationer, bogføringsloven samt efter almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Revisionen vil i overensstemmelse med gældende revisionsstandarder og revisionsinstruks for almene boligorganisationer blive planlagt og udført på grundlag af en systematisk risikovurdering, således at hovedvægten lægges på de poster i årsregnskabet, de dele af boligorganisationens regnskabs- og rapporteringssystemer samt øvrige forretningsgange, hvor risikoen for væsentlige fejl er størst. Revisionen sigter således ikke mod at opdage eller rette uvæsentlige fejl, som ikke medfører en ændret helhedsvurdering af årsregnskabet.

Som grundlag for vores risikovurdering vil vi indhente informationer om blandt andet følgende forhold vedrørende boligorganisationen:

- Branche, relevant lovgivning og andre eksterne forhold
- Aktiviteter og anvendt regnskabspraksis
- Mål og strategier
- Forretningsgange og boligorganisationens interne kontrolsystem.

Som led i vores revisionsplanlægning skal vi gennemgå boligorganisationens overordnede interne kontrolsystem og specifikke kontroller, herunder kontroller i regnskabsprocessen, for at kunne foretage en målrettet risikovurdering.

Hvis vi ved vores risikovurdering når frem til, at eventuelle mangler eller svagheder i de generelle it-kontroller vil kunne medføre væsentlige fejl eller mangler i årsregnskabet, vil vi tillige gennemgå de af boligorganisationens generelle it-kontroller, der har betydning for regnskabsaflæggelsen.

Revisionen omfatter ikke en gennemgang af samtlige bilag og transaktioner, men udføres ved, at vi ved stikprøver indhenter dokumentation for eller på anden måde får bekræftet bogføringens og årsregnskabet's rigtighed. I forbindelse hermed vil vi teste de interne kontroller, i det omfang vi finder det nødvendigt for revisionen af årsregnskabet.

Revisionen omfatter også en vurdering af den anvendte regnskabspraksis og de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn.

Væsentlige fejl i årsregnskabet kan skyldes både utilsigtede og tilsigtede handlinger eller undladelser. Muligheden for at hindre væsentlige fejl, herunder besvigelser og uregelmæssigheder, beror først og fremmest på, om der ved tilrettelæggelsen af registreringssystemer og forretningsgange sikres en betryggende intern kontrol.

Under revisionen vil vi med den fornødne professionelle skepsis have opmærksomheden henledt på forhold, der kan tyde på besvigelser og andre uregelmæssigheder. Vi vil i forbindelse med planlægningen af revisionen indhente

- administrators vurdering af risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser
- administrators vurdering af de regnskabs- og kontrolsystemer, administrator har indført for at imødegå sådanne risici
- administrators kendskab til eventuelle konstaterede eller igangværende undersøgelser om besvigelser.

Vi skal herudover have indsigt i, hvordan bestyrelsen udøver tilsyn med de aktiviteter og procedurer, administrator har iværksat for at identificere og reagere på risikoen for besvigelser i boligorganisationen, og de interne kontroller, administrator har implementeret for at forebygge disse risici.

Vi skal derudover indhente oplysninger om, hvorvidt bestyrelsen har kendskab til konstaterede, formodede eller påståede besvigelser, der påvirker boligorganisationen.

Under udførelsen af revisionen skal vi foretage specifikke revisionshandlinger, der er rettet imod administrationsselskabets ledelses mulighed for at tilsidesætte etablerede interne kontroller.

Herudover skal vi kontrollere, at årsregnskabet er afstemt til den underliggende bogføring, ligesom vi skal gennemgå væsentlige posteringer og reguleringer, der er foretaget som led i udarbejdelsen af årsregnskabet.

Fejl i årsregnskabet, der er en følge af besvigelser og uregelmæssigheder, vil ikke nødvendigvis blive opdaget under revisionen, da fejl af denne karakter sædvanligvis tilsløres eller holdes skjult. Hvis vi konstaterer forhold, der giver formodning herom, vil vi efter nærmere aftale med boligorganisationens ledelse foretage yderligere undersøgelser for at få af- eller bekræftet formodningens rigtighed.

Vi har ifølge lovgivningen pligt til at underrette hvert medlem af ledelsen (boligorganisationsbestyrelsen og direktionen for administrationsselskabet), hvis vi under revisionen bliver bekendt med, at et eller flere medlemmer af ledelsen begår eller har begået økonomiske forbrydelser, herunder hvidvaskning af penge i tilknytning til udførelsen af deres hverv for boligorganisationen. Denne underretning skal ske, hvis vi har en begrundet formodning om, at forbrydelsen vedrører betydelige beløb eller i øvrigt er af grov karakter, ligesom underretningen indføres i revisionsprotokollatet. Har ledelsen ikke senest 14 dage herefter dokumenteret, at der er taget de fornødne skridt til at standse forbrydelsen, er det vores pligt straks at underrette Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet.

## **6.2 Revisionens udførelse**

Vi vil udføre revisionen i årets løb og i forbindelse med årsafslutningen. Revisionen er ikke afsluttet, før ledelsen har taget endelig stilling til årsregnskabet, og vi har forsynet årsregnskabet med en revisionspåtegning.

Omfanget af vores arbejde fastlægges ud fra vores samlede vurdering af væsentlighed og risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet.

Ved revisionen af årsregnskabet vil vi overbevise os om, at aktiverne er til stede, at de tilhører boligorganisationen, og at de er indregnet og målt forsvarligt. Vi vil endvidere overbevise os om, at de gældsforpligtelser og øvrige forpligtelser, herunder eventualforpligtelser mv., der påhviler boligorga-

nisationen, er indregnet og målt forsvarligt. Desuden vil vi påse, at regnskabsposterne er periodiseret og korrekt præsenteret i årsregnskabet.

Vi vil undersøge, om alle væsentlige begivenheder indtil datoen for revisionspåtegningen er korrekt medtaget i årsregnskabet.

Med baggrund i ledelsens vurdering aflægges årsregnskabet sædvanligvis med fortsat drift for øje. Ledelsens vurdering kræver stillingtagen til alle tilgængelige oplysninger om boligorganisationens udvikling, herunder især forventet likviditetsudvikling. Vi tager som led i revisionen stilling til ledelsens vurdering.

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet vil vi i overensstemmelse med god revisionsskik anmode boligorganisationens daglige ledelse (administrator) om at bekræfte en række oplysninger inden for særligt vanskeligt reviderbare områder. Dette kan omfatte oplysninger om eventualforpligtelser i form af pantsætninger, garantistillelser, retssager og besvigelser, transaktioner med nærtstående parter, begivenheder efter balancedagen samt regnskabsposter, hvortil der knytter sig særlig risiko eller usikkerhed.

Når vi som led i vores revision baserer denne på information udarbejdet af boligorganisationen, skal vi udføre revisionshandlinger for at fastslå, om den modtagne information er nøjagtig og fuldstændig.

Hvis vi under vores revision konstaterer fejl i årsregnskabet, skal vi meddele boligorganisationens daglige ledelse disse, ligesom vi skal bede denne om at korrigere de fundne fejl. Boligorganisationens daglige ledelse skal udtale sig om, hvorvidt eventuelle ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet, som er konstateret under revisionen, enkeltvis og sammenlagt vurderes at være uvæsentlige for årsregnskabet som helhed.

Vi vil herudover foretage en helhedsvurdering af årsregnskabet, herunder om oplysningerne i noter giver tilstrækkelig supplerende information til, at boligorganisationens økonomiske udvikling kan bedømmes på grundlag af årsregnskabet.

Som foreskrevet i lovgivningen vil vi undersøge, om lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt. Vi vil derudover kontrollere overholdelsen af de pligter, som er pålagt bestyrelsen med hensyn til at oprette og føre bøger, fortegnelser, protokoller mv.

I henhold til lovgivningen skal vi endvidere udøve forvaltningsrevision omfattende en gennemgang af boligorganisationens implementerede økonomistyring samt egenkontrol. Vores gennemgang tager udgangspunkt i boligorganisationens udførte arbejder for metodisk at fremme boligorganisationens effektivitet og kvalitet.



Revisors rolle er at foretage en vurdering af, om boligorganisationen tager ”skyldige økonomiske hensyn” ved forvaltningen af boligorganisationens og afdelingernes midler og drift. Revisionen udføres med udgangspunkt i boligorganisationens rapportering om den udøvede økonomistyring og gennemførte egenkontrol og omfatter aspekterne sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

### 6.3 Udtalelse om årsberetningen

Vores revision omfatter ikke bestyrelsens årsberetning. Gældende revisionsstandarder kræver imidlertid, at vi gennemlæser årsberetningen for at påse, at informationerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision. Denne gennemlæsning omfatter også en vurdering af, om årsberetningen indeholder de oplysninger, som ifølge lovgivningen skal indgå i årsberetningen.

### 6.4 Revisors rapportering

Som afslutning på revisionen vil vi forsyne årsregnskabet og tilhørende spørgeskema med en revisionspåtegning. Når der er tale om en revisionspåtegning uden forbehold eller fremhævelser, er denne udtryk for,

- at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen, samt efter almindeligt anerkendt regnskabspraksis,
- at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med de foreskrevne regler og regnskabsskemaer, jf. driftsbekendtgørelsen for almene boliger,
- at årsregnskabet giver et efter disse regler retvisende billede af boligorganisationens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultatet af boligorganisationens aktiviteter,
- at spørgeskemaet er besvaret i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse,
- at revisionsinstruksen ikke giver anledning til væsentlige bemærkninger, og
- at revisionen ikke har givet anledning til forbehold eller fremhævelser.

Da årsregnskabet aflægges i henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen for almene boliger, skal revisor i overensstemmelse med god revisionskik, i revisionspåtegningen under fremhævelse af forhold vedrørende revisionen omtale, at budgetter ikke er underlagt revision.

Revisionspåtegningen vil derudover indeholde vores udtalelse om, hvorvidt oplysningerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vores udtalelse om årsberetningen skal placeres i umiddelbar forlængelse af vores revisionspåtegning på årsregnskabet.

I tilslutning til revisionens afslutning vil vi afgive et revisionsprotokollat til årsregnskabet, hvori vi i hovedtræk vil redegøre for væsentlige regnskabs- og revisionsmæssige forhold samt udførte revisionsarbejder og konklusionerne herpå. Vi vil i dette revisionsprotokollat også informere bestyrelsen om eventuelle ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet, som administrator har vurderet som uvæsentlige for

årsregnskabet som helhed. Hvis vi i forbindelse med revisionen af årsregnskabet har fået forelagt interne specifikationer, rapporter eller lignende, som efter vores opfattelse er nødvendige for ledelsens stillingtagen til årsregnskabet, vil vi gøre opmærksom herpå i protokollatet.

I revisionsprotokollen indføres beretning om forvaltningsrevisionens udførelse og resultat, herunder vurdering om dels boligorganisationens implementerede økonomistyring og egenkontrol, dels hvorvidt boligorganisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed, ligesom vi vil omtale eventuelle øvrige væsentlige forhold, der har givet anledning til bemærkninger, og vurdere, om der er uomtvistelig god sikkerhed for boligorganisationens midler.

Herudover vil vi i årets løb afgive revisionsprotokollater, når vi har udført revisionsarbejder, der kan danne grundlag for selvstændige konklusioner, eller når vi i øvrigt anser det for påkrævet.

Hvis vi i forbindelse med revisionen konstaterer svagheder, mangler eller uhensigtsmæssigheder i boligorganisationens regnskabs- og registreringssystemer, boligorganisationens interne kontroller eller i øvrige forretningsgange mv., vil dette blive meddelt boligorganisationens daglige ledelse med vores forslag til afhjælpning heraf. Er der tale om væsentlige mangler, eller finder vi det i øvrigt påkrævet, vil forholdet også blive indført i revisionsprotokollatet. Vi skal for en god ordens skyld bemærke, at revisionen af årsregnskabet ikke er tilrettelagt med henblik på at afdække samtlige svagheder, mangler eller uhensigtsmæssigheder, der måtte forekomme i boligorganisationens regnskabs- og registreringssystemer mv.

Bliver vi under revisionen bekendt med forhold, der giver begrundet formodning om, at medlemmer af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar, skal vi ifølge lovgivningen anføre en fremhævelse herom i revisionspåtegningen. Der skal altid gives oplysninger om overtrædelse af

- straffelovens kapitel 28 og 29 (mandatsvig) samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen,
- den for almene boligorganisationer fastsatte særlige lovgivning,
- lovgivningen om regnskabsaflæggelse, herunder om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale.

Hvis vi under revisionen konstaterer, at bestyrelsen ikke overholder sin forpligtelse til at oprette og føre bøger, fortegnelser, protokoller mv., er vi pålagt at udfærdige en særskilt erklæring, der vedlægges årsregnskabet til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Vi er som revisorer underlagt tavshedspligt, og dette indebærer, at vi ikke må videregive fortrolige oplysninger, som vi får kendskab til i forbindelse med revisionen. Denne tavshedspligt omfatter dog ikke oplysninger, som kræves efter gældende lov, domstols- eller voldgiftsavgørelse eller af tilsynsmyndigheder, eller hvor det med rette anses for nødvendigt for at kunne beskytte egne lovlige interesser.

Medmindre anden aftale foreligger, kommunikerer vi elektronisk med boligorganisationen, når dette er hensigtsmæssigt. Kommunikation via internettet indebærer risiko for, at fortrolig information læses af andre end dem, informationen er tiltænkt. Vi påtager os derfor intet ansvar for skader, der måtte opstå som følge af anvendelsen af kommunikation via internettet, ligesom vi ikke vil gøre tilsvarende ansvar gældende over for boligorganisationen.

## **6.5 Ansvarsfordeling**

Revisionen bygger ifølge lovgivningen på følgende fordeling af ansvar for årsregnskabet mellem boligorganisationens ledelse (administrator og bestyrelse) og revisor:

### **Ledelsens ansvar**

Det er administrators ansvar, at boligorganisationens bogføring sker under iagttagelse af lovgivningens regler herom, og at formueforvaltningen foregår på betryggende måde blandt andet ved at etablere et pålideligt internt kontrolsystem.

Det er bestyrelsens ansvar, at boligorganisationens bogføring og formueforvaltning kontrolleres på en tilfredsstillende måde, og at det nødvendige grundlag for revision er til stede.

Det er bestyrelsens og administrators ansvar, at det gennem hensigtsmæssige forretningsgange samt registrerings- og kontrolsystemer sikres, at tilsigtede og utilsigtede fejl så vidt muligt forebygges samt opdages og korrigeres. Administrator skal ifølge bogføringsloven udarbejde en efter boligorganisationens art og størrelse afpasset beskrivelse af disse forretningsgange og registreringssystemer.

Bestyrelse og administrator har endvidere ansvar for, at der hvert år udarbejdes et årsregnskab, der opfylder lovgivningens regnskabsbestemmelser samt almindelig god regnskabsskik. Det er ledelsens ansvar, at revisor har adgang til samtlige de oplysninger, som revisor anser for nødvendige til løsning af revisionsopgaven.

Bestyrelsen skal underskrive fremlagte revisionsprotokollater som bekræftelse på, at hvert bestyrelsesmedlem har gennemlæst protokollatet og er bekendt med indholdet.

### **Revisors ansvar**

Det er revisors ansvar at kontrollere, at det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser samt relevante regnskabsstandarder, og herunder at vurdere den anvendte regnskabspraksis og de af ledelsen afgivne oplysninger og udøvede regnskabsmæssige skøn. Det er også vores ansvar at kontrollere, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlige fejl, og at informationerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ifølge revisorloven er revisor offentlighedens tillidsrepræsentant i forbindelse med afgivelse af erklæringer, der kræves ifølge lovgivningen eller ikke udelukkende er bestemt til hvervgivers eget brug.

Dette indebærer, at vi i forbindelse med erklæringsafgivelsen også skal varetage hensynet til andre regnskabsbrugere end boligorganisationens beboere.

Under hensyntagen til reglerne om forvaltningsrevision er det ikke vores opgave at udføre revision for at udøve kritik af boligorganisationens forretningsmæssige dispositioner.

Yder vi efter aftale med boligorganisationens ledelse rådgivning og assistance, har vi som rådgivere et selvstændigt ansvar herfor.

## **6.6 Grundlag for revisionen**

Som grundlag for revisionen foretager administrator den nødvendige gennemgang af samtlige drifts- og balancekonti for korrekt kontering og periodisering samt udarbejder de nødvendige afstemninger, specifikationer, opgørelser og analyser mv.

Administrator udarbejder derudover årsregnskabet i overensstemmelse med den gældende lovgivning. I tilknytning hertil udarbejder administrator en dokumentationsmappe for årsafslutningen, der indeholder råbalance med efterposteringer og afstemninger mv. Disse skal være gennemgået og godkendt af den ansvarlige for regnskabsafslutningen, før materialet stilles til Deloitte's disposition. Vi vil forud for årsafslutningen sende en særskilt arbejdsplan med en oversigt over de afstemninger og analyser mv., som vi har brug for i forbindelse med revisionen.

Får vi ved planlægningen eller gennemførelsen af revisionen behov for yderligere analyser eller afstemninger, vil vi også anmode administrators medarbejdere om at være behjælpelige med at udarbejde dette dokumentationsmateriale.

Vi vil i forbindelse med årsafslutningen, i samråd med administrator, aftale den tidsmæssige placering af vores revision.

## **6.7 Øvrige revisionsopgaver**

Ud over revision af boligorganisationens årsregnskab kan der opstå behov for udførelse af øvrige revisionsopgaver, eksempelvis revision af diverse udgiftsopgørelser, herunder revision af byggeregnskaber omfattende nybyggeri, renoverings- og forbedringsarbejder samt finansieringsstøttede helhedsplaner. Endvidere kan boligorganisationen omfattes af diverse offentligregulerede projekter, hvor krav om revideret projektregnskab indgår som led i tilsagnsbetingelserne. Endelig skal boligorganisationen årligt elektronisk indberette boligorganisationens årsregnskaber og lån til Landsbyggefondens. De elektroniske indberetninger skal revideres i henhold til Landsbyggefondens revisionsinstruks. Vedrørende sådanne øvrige revisionsopgaver henvises til foranstående afsnit 6.1 - 6.5, idet indholdet af disse afsnit også gælder øvrige revisionsopgaver under hensyntagen til det konkrete erklæringsobjekt (udgiftsopgørelse/projektregnskab/indberetning).

## 6.8 Revisors dokumentationsmateriale

Arbejdspapirer og anden dokumentation, herunder både elektroniske og fysiske arbejdsrapporter, der tilvejebringes som led i revisionen, tilhører alene Deloitte. Efter gældende praksis kan sådan dokumentation makuleres eller slettes efter 10 år, medmindre vi anser dokumentationen for fortsat at være af betydning for revisionen.

Findes det hensigtsmæssigt at udlevere materiale eller filer til boligorganisationen, sker dette under forudsætning af, at boligorganisationen alene anvender materialet til eget brug og ikke videregiver dette til tredjemand.

Vi påtager os intet ansvar for boligorganisationens eventuelle egen anvendelse af det udleverede materiale, medmindre der indgås særskilt skriftlig aftale om vores assistance med bearbejdning af materialet og vores ansvar i forbindelse hermed.

## 6.9 Kvalitetssikring af den udførte revision

Ifølge revisorloven er vi underlagt regler om kvalitetskontrol, der udføres af et Revisortilsyn, som er nedsat af Erhvervsstyrelsen. Revisortilsynet udpeger de personer, der forestår kvalitetskontrollen.

Dette medfører, at vores arbejdsdokumentation, herunder også for revisionen af boligorganisationen, stikprøvevist kan blive udvalgt til kvalitetskontrol.

Medlemmer af Revisortilsynet og de personer, der forestår kvalitetskontrollen, er underlagt tavshedspligt.

## 6.10 Boligorganisationens offentliggørelse af årsregnskab mv.

Hvis boligorganisationens årsregnskab mv. ønskes offentliggjort i uddrag eller i en form, som afviger fra den, som vi har forsynet med en revisionspåtegning, skal vi anbefale, at dette drøftes med os, idet årsregnskabsloven indeholder særlige regler herom, som boligorganisationen skal være opmærksom på. Dette skal dog altid ske ved offentliggørelse af årsregnskabet på boligorganisationens hjemmeside i en form, der er anderledes end det dokument, som vi har forsynet med en revisionspåtegning.

Boligorganisationen er også forpligtet til at indhente vores forhåndsgodkendelse, før andre dokumenter, hvori vores firmanavn er indeholdt, offentliggøres eller udleveres til tredjemand.

## 6.11 Moms

Revisionen er ikke særskilt tilrettelagt med henblik på at sikre en korrekt opgørelse af boligorganisationens eventuelle forpligtelse vedrørende moms. Hvis vi under vores revision bliver opmærksomme på forhold, der viser, at den eventuelle forpligtelse ikke i al væsentligt er opgjort i overensstemmelse med gældende regler, vil forholdet blive omtalt i revisionsprotokollatet.

## 6.12 Rådgivnings- og assistanceopgaver

Ud over basisrevisionen kan der opstå behov for assistance ved løsning af særlige problemstillinger og opgaver. Hvis der træffes særlige aftaler om udførelse af detaljeret kontrol, afgivelse af særlige erklæringer eller lignende, vil dette blive omtalt i revisionsprotokollatet.

Når vi udfører rådgivnings- og assistanceopgaver, vil vi overveje uafhængighedsbestemmelserne i revisorloven.

## 7. Erklæring

Med henvisning til revisorlovgivningen og revisionsinstruksen for almene boligorganisationer skal vi erklære:

- at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte habilitetsbetingelser,
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og
- at statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

København, den 16. juni 2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Hattens  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21390

## 8. Bestyrelsens underskrifter

I overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger skal undertegnede bestyrelsesmedlemmer hermed bekræfte med vores underskrift, at vi er bekendt med foranstående protokollats indhold samt efter bedste overbevisning bekræfte, at

- vi er bekendt med ledelsens ansvar for udformning og implementering af interne kontroller til at forebygge og opdage besvigelser,
- der efter vores vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at boligorganisationen har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, herunder fejl i årsregnskabet som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af boligorganisationens aktiver,
- vi ikke har kendskab til oplysninger om besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, der kan have involveret ledelsen eller medarbejdere, og som kan have en væsentlig betydning for årsregnskabet.

Ishøj, den 16. juni 2023

**I bestyrelsen**