

ÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1/10 2014 - 30/9 2015 FOR LEJERBO, KØGE BUGT

Boligorganisation
LBF-nr. 927

Lejerbo, Køge Bugt
Gl. Køge Landevej 26
2500 Valby

Telefon
70 12 13 10

Telefax
38 12 10 58

E-postadresse
lejerbo@lejerbo.dk

Hjemmeside
www.lejerbo.dk

CVR-nr. 26770645

Administrator
LBF-nr. 9007

Lejerbo
Gl. Køge Landevej 26
2500 Valby

Telefon
70 12 13 10

Telefax
38 12 10 58

E-postadresse
lejerbo@lejerbo.dk

CVR-nr. 18213419

Tilsynsførende kommune
Kommunenr. 259

Køge Kommune
Torvet 1
4600 Køge

Telefon
56 67 67 67

Telefax
56 65 54 46

E-postadresse
raadhus@koege.dk

Boligorganisationen omfatter i alt				
	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	å lejemåls- enheder	Antal lejemåls- enheder
Boliger	882	69.924,48	1	882,0
Erhvervslejemål	1	0,00	1 pr. påbeg.	0,0
Institutioner	0	0,00	60 m ²	0,0
Garager/carporte	39	0,00	1/5	7,8
I alt	922	69.924,48		889,8

Tilgang afd 914-0, 11.738 m²

Tilgang afd 950-0, 5.154 m²

Tilgang afd. 957-0, 263 m²

Renteberegningstype:

Dag til dag. Månedlig tilskrivning

Rentesatser (gennemsnit):

Udlån	1,00%
Afdelingsmidler i forvaltning:	
1. Henlagte midler (markedsrente)	0,44%
2. Driftsmidler (markedsrente)	0,44%
Organisationens midler i forvaltning:	
1. Dispositionsfond (diskonto minus 2 %)	0,00%
2. Organisationens midler (markedsrente)	0,00%

RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>	<u>Konto</u>	<u>2014/2015</u>	<u>Budget *</u> <u>2014/2015</u> <u>(1.000kr)</u>	<u>Budget *</u> <u>2015/2016</u> <u>(1.000kr)</u>
<u>ORDINÆRE UDGIFTER</u>				
	501 Bestyrelsesvederlag m.v. 1. Afdelinger i drift	43.510	34	44
1	502 Mødeudgifter, kontingenter m.v	58.248	95	99
2	512 Forretningsførelse	3.412.589	2.449	3.262
3	513 Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	40.983	38	29
4	521 Revision	92.317	70	93
7	530 BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER	3.647.647	2.686	3.527
8	532 Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	168.354	202	0
5	533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til LBF og nybyggerifonden	8.338.872	6.096	6.256
	540 SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	12.154.873	8.984	9.783
<u>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</u>				
6	541 Ekstraordinære udgifter	1.213.000	1.213	4.113
	550 UDGIFTER I ALT	13.367.873	10.197	13.896
	551 Overskudsfordeling: 1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	86.949	0	0
	560 UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	13.454.822	10.197	13.896
<u>INDTÆGTER</u>				
<u>ORDINÆRE INDTÆGTER</u>				
7	601 Administrationsbidrag: 1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	3.717.280	2.686	3.527
8	603 Renteindtægter (inkl. kursgevinster, obligationer m.v.)	185.670	202	0
5	604 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til LBF og nybyggerifonden	8.338.872	6.096	6.256
	610 SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	12.241.822	8.984	9.783
<u>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</u>				
9	611 Ekstraordinære indtægter	1.213.000	1.213	4.113
	620 INDTÆGTER I ALT	13.454.822	10.197	13.896
	630 INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	13.454.822	10.197	13.896

* Anførte budgettal er i henhold til godkendte budgetter. Budgetter er ikke omfattet af revision.

BALANCE PR. 30/9 2015

<u>Note</u>	<u>Konto</u>		<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u> (1.000kr)
<u>AKTIVER</u>				
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>				
<u>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</u>				
22	715	Kapitalindsud, sideaktiviteter (specificeres under note til konto 805)	200	0
	720	ANLÆGSAKTIVER I ALT	200	0
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>				
<u>Tilgodehavender</u>				
15	721	Afdelinger i drift	27.032.435	21.419
16	722	Afdelinger under opførelse, (nybyggeri)	0	2.017
	723	Godkendt administrationsorganisation	0	1.503
	725	Debitorer	0	3.979
17	727	Forudbetalte udgifter	707.152	650
	732	Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	5.000	5
	740	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	27.744.587	29.573
	750	AKTIVER I ALT	27.744.787	29.573
<u>PASSIVER</u>				
<u>EGENKAPITAL</u>				
18	803	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	3.378.174	870
19	805	Arbejdskapital	550.471	327
	810	EGENKAPITAL I ALT	3.928.645	1.197
<u>KORTFRISTET GÆLD</u>				
20	821	Afdelinger i drift	22.119.857	22.142
	823	Godkendt administrationsorganisation	583.570	4.063
21	826	Omkostninger	1.070.961	2.054
	829	Feriepengeforpligtelse	41.754	0
	830	Anden kortfristet gæld	0	117
	840	KORTFRISTET GÆLD I ALT	23.816.142	28.376
	850	PASSIVER I ALT	27.744.787	29.573
22	<u>Sideaktiviteter</u>			

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>	<u>Konto</u>	<u>2014/2015</u>	<u>Budget *</u> <u>2014/2015</u> <u>(1.000kr)</u>	<u>Budget *</u> <u>2015/2016</u> <u>(1.000kr)</u>
1	502 <u>Mødeudgifter, kontingenter m.v.</u>			
	Mødeudgifter	14.988	33	33
	Kurser/konferencer	35.980	61	59
	Repræsentation, gaver m.v	2.492	1	7
	Rejseudgifter	4.788	0	0
	Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	<u>58.248</u>	<u>95</u>	<u>99</u>
2	512 <u>Forretningsførelse</u>			
	871,8 enheder á kr. 3.648	3.180.326		
	62 enheder á kr. 3.540 i 5 md. (afd. 950-0)	91.450		
	Tillægsydelse	140.813		
	Forretningsførelse i alt	<u>3.412.589</u>	<u>2.449</u>	<u>3.262</u>
3	513 <u>Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)</u>			
	Kontorartikler, indkøb af blækpatroner, rep. af computer mv.	15.484	10	10
	Telefon, abonnement	7.374	4	9
	Moms af restancegebyr	15.000	13	5
	Advokat salær	3.125	11	5
	Kontorholdsudgifter i alt	<u>40.983</u>	<u>38</u>	<u>29</u>
4	521 <u>Revision</u>			
	889,8 enheder á kr. 103,75	92.317	70	93
	Revision i alt	<u>92.317</u>	<u>70</u>	<u>93</u>
5	533/604 <u>Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til LBF og nybyggerifonden</u>			
	1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden, jf. konto 803.2	485.055	378	503
	2. Ydelser afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	3.236.312	1.870	1.870
	5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. pkt. 803.24	4.469.918	3.741	3.741
	6. Indbetalinger til nybyggerifonden, jf. pkt. 803.25	11.001	0	0
	9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen jf. pkt. 805.3	136.586	107	142
	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. i alt	<u>8.338.872</u>	<u>6.096</u>	<u>6.256</u>
6	541 <u>Ekstraordinære udgifter</u>			
	Ydelsesstøtte til afdelinger fra dispositionsfonden jf. note 18	1.213.000		
	Ekstraordinære udgifter i alt	<u>1.213.000</u>	<u>1.213</u>	<u>4.113</u>

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>	<u>Konto</u>	<u>2014/2015</u>	<u>Budget *</u> <u>2014/2015</u> <u>(1.000kr)</u>	<u>Budget *</u> <u>2015/2016</u> <u>(1.000kr)</u>
7	<u>530/601 Oversigt over administrationsomkostninger</u>			
	Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	3.647.647	2.686	3.527
	Nettodriftsadministrationsudgifter vedr. egne afdelinger i drift i alt	<u>3.647.647</u>	<u>2.686</u>	<u>3.527</u>
	pr. lejermålsenhed	<u>4.099</u>	<u>3.019</u>	<u>3.964</u>
	Opgørelse af administrationsbidrag (konto 601):			
	1.1. Bidrag pr. lejermålsenhed, i alt	<u>3.576.467</u>	<u>2.686</u>	<u>3.527</u>
	1.5. Tillægsydelse (i alt)	<u>140.813</u>		
	1. Egne afdelinger i drift, i alt	<u>140.813</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8	<u>603 Renteindtægter</u>			
	1. Afdelinger	100.284	0	0
	2. Afdelinger, negativ renteberegning	68.070	0	0
	7. Rente, administrationsorganisation	<u>17.316</u>	<u>202</u>	<u>0</u>
	Renteindtægt i alt	<u>185.670</u>	<u>202</u>	<u>0</u>
	<u>532 Renteudgifter</u>			
	1. Afdelinger	100.284	202	0
	2. Afdelinger, negativ renteberegning	<u>68.070</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Renteudgifter i alt	<u>168.354</u>	<u>202</u>	<u>0</u>
	Nettorenteindtægt	<u>17.316</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Nettorenteindtægt pr. lejermålsenhed	<u>19</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
9	<u>611 Ekstraordinære indtægter</u>			
	Ydelsesstøtte til afdelinger fra dispositionsfonden jf. note 18	<u>1.213.000</u>	<u>1.213</u>	<u>4.113</u>
	Ekstraordinære indtægter i alt	<u>1.213.000</u>	<u>1.213</u>	<u>4.113</u>

NOTER TIL BALANCE PR. 30/9 2015

<u>Note</u>	<u>Konto</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u> (1.000kr)
15	721 <u>Tilgodehavender, afdelinger i drift</u>		
	Afdeling 134-0, Østre Sandmarksvej	520.544	446
	Afdeling 277-0, Mølleparken	576.337	0
	Afdeling 686-1 Ejerforening Ølby Center	202.270	0
	Afdeling 914-0, Cirkelhuset	14.705.450	13.472
	Afdeling 950-0, Fasanparken	11.027.834	7.501
	Tilgodehavender, afdelinger i drift i alt	<u>27.032.435</u>	<u>21.419</u>
16	722 <u>Afdelinger under opførelse</u>		
	Afdeling 957-0, Fasanvangen	0	2.017
	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse	<u>0</u>	<u>2.017</u>
17	727 <u>Tilgodehavender</u>		
	Administrationsbidrag og regulering af bestyrelsesvederlag	23.817	0
	Netværksudgifter, afregnes i år 2015/2016	468.460	469
	Udgifter LI kontor, afregnes i år 2015/2016	44.959	45
	Kursus udgifter, afregnes år 2015/2016	26.984	0
	Pension ejendomsfunktionærer, afregnes år 2015/2016	142.932	136
	Tilgodehavender i alt	<u>707.152</u>	<u>650</u>
18	803 <u>Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto</u>		
	1. Saldo primo	869.807	2.121
	<u>Tilgang</u>		
	2. Bidrag afdelinger	485.055	192
	4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	<u>7.717.231</u>	5.611
	<u>Afgang</u>		
	20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. specifikation	1.213.000	1.213
	21. Tilskud m.v., jf. specifikation	0	2.100
	24. Indbetaling til Landsbyggefonden	4.469.918	3.741
	25. Indbetaling til nybyggerifonden	<u>11.001</u>	0
	50. Saldo ultimo	<u>3.378.174</u>	<u>870</u>
	<u>Saldo ultimo opdelt</u>		
	40. Disponibel del	3.378.174	870
	50. Saldo ultimo	<u>3.378.174</u>	<u>870</u>
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed, disponibel del	<u>3.797</u>	<u>1</u>
	<u>Specifikation af ydelsesstøtte til afdelinger</u>		
	Afdeling 134-0, Østre Sandmarksvej, Ydelsesstøtte realkreditlån	149.000	
	Afdeling 154-0, Søparken, Ydelsesstøtte realkreditlån	906.000	
	Afdeling 224-0, Østre Sandmarksvej, Ydelsesstøtte realkreditlån	158.000	
		<u>1.213.000</u>	

NOTER TIL BALANCE PR. 30/9 2015

<u>Note</u>	<u>Konto</u>		<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u> (1.000kr)
19	805	<u>Arbejdskapital</u>		
		1. Saldo primo	326.936	103
		<u>Tilgang</u>		
		2. Årets overskud	86.949	99
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	136.586	125
		Saldo ultimo	550.471	327
		<u>Saldo ultimo opdelt</u>		
		<u>Bunden del</u>		
		7. Kapitalindskud i sideaktivitets-afdelinger:		
		Afdeling for indskud i andre virksomheder	200	0
		Bunden del i alt	200	0
		<u>Disponibel del</u>		
		9. Disponibel del	550.271	327
		Saldo ultimo	550.471	327
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed, disponibel del	618	0
20	821	<u>Afdelinger i drift</u>		
		Afdeling 134-1, Vaskeri i afdeling 134-0	63.848	174
		Afdeling 154-0, Søparken	11.429.829	11.247
		Afdeling 224-0, Østre Sandmarksvej	2.698.285	2.657
		Afdeling 277-0, Mølleparken	0	362
		Afdeling 277-1, Nørre Boulevard	53.520	269
		Afdeling 285-0, Ringen	2.679.086	4.367
		Afdeling 686-0, Ølby	148.869	471
		Afdeling 687-0, Smedegården	607.811	1.253
		Afdeling 766-0, Humlekærgård	1.055.513	1.342
		Afdeling 957-0, Fasanvængen	3.383.096	0
		Afdelinger i drift i alt	22.119.857	22.142
21	826	<u>Omkostninger</u>		
		Moms af restancegebyr	15.000	0
		Bidrag	0	97
		Landsbyggefonden	946.162	935
		Revisionshonorar	92.317	83
		Skyldige kreditorer	17.482	939
		Omkostninger i alt	1.070.961	2.054
			Omsætning 2014/2015	Egen- kapital
22		<u>Sideaktiviteter</u>		
		<u>Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder</u>		
		15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselsk. (§20 og §31 stk. 6))	33.355	12.701
			Drifts- resultat (+Overskud) (-Underskud)	
			500	

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER FOR REGNSKABSÅRET 2014/2015

<u>Note</u>	<u>Konto</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2013/2014</u> (1.000kr)
BALANCE PR. 30/9 2015			
<u>AKTIVER</u>			
<u>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</u>			
1	4312 Kapitalindskud, sideaktiviteter	200	0
	4320 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	200	0
	4380 AKTIVER I ALT	200	0
<u>PASSIVER</u>			
<u>EGENKAPITAL</u>			
2	4401 Driftskapital	200	0
	4410 EGENKAPITAL I ALT	200	0
	4450 PASSIVER I ALT	200	0

NOTER TIL BALANCE PR. 30/9 2015

1	4312 <u>Kapitalindskud sideaktiviteter</u> Andelsindskud, administrationsorganisationen	200	0
	Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt	200	0
	Andelsindskuddet i administrationsorganisationen forrentes ikke.		
2	4401 <u>Driftskapital</u> Indskud fra boligorganisationen Lejerbo, Køge Bugt.	200	0

ÅRSREGNSKAB 2014/2015

Administrationsorganisationens påtegning

København, den 7/4 2016
Lejerbo

A blue ink signature in cursive script, appearing to read "Palle Adamsen".

Palle Adamsen
adm. direktør

A blue ink signature in cursive script, appearing to read "Henrik Lausten".

Henrik Lausten
økonomichef

A blue ink signature in cursive script, appearing to read "Nina Lindberg Carlsen".

Nina Lindberg Carlsen
økonomikonsulent

ÅRSREGNSKAB 2014/2015

Den uafhængige revisors erklæring

Til boligorganisationens øverste myndighed

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for boligorganisationen Lejerbo, Køge Bugt for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for almene boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Boligorganisationens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som boligorganisationens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med de indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt god offentlig revisionskik jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber af 16. december 2013. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentligt fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for boligorganisationens udarbejdelse af et årsregnskab. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

ÅRSREGNSKAB 2014/2015

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligorganisationer som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014/2015 medtaget de godkendte resultatbudgetter for 2014/2015 og 2015/2016. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 7/4 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

A blue ink signature of Jesper Jørn Pedersen, written in a cursive style.
Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor

A blue ink signature of Christian Thuesen, written in a cursive style.

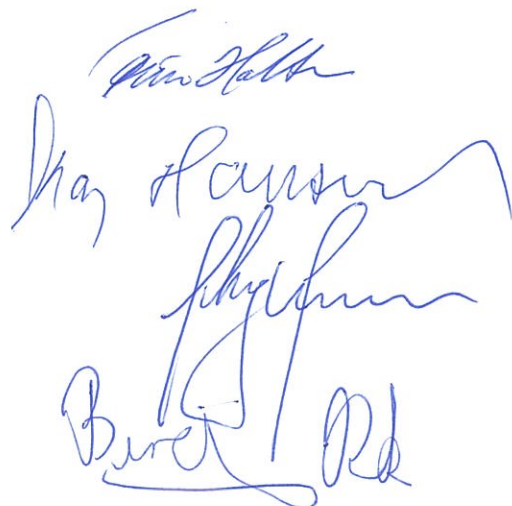
Christian Thuesen
statsaut. revisor

ÅRSREGNSKAB 2014/2015

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab incl. afdelinger har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

København, den 19-4-2016

Four handwritten signatures in blue ink. From top to bottom: 1. A signature that appears to be "Pia Helt". 2. A signature that appears to be "Kaj Hansen". 3. A signature that appears to be "Svend". 4. A signature that appears to be "Børge Rø".

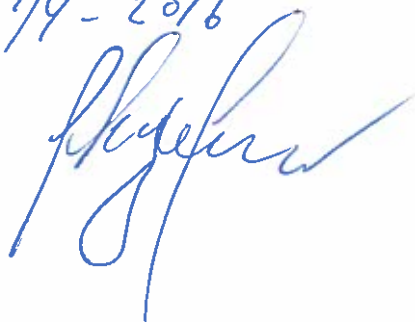
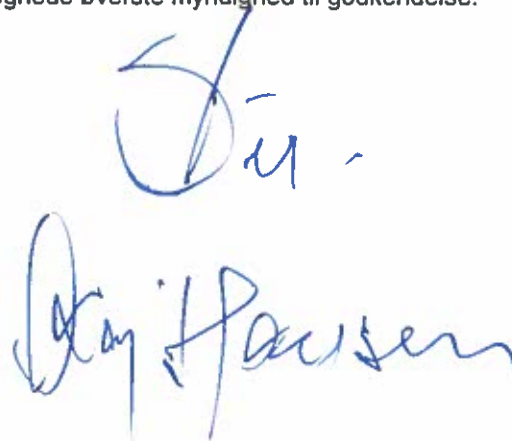
ÅRSREGNSKAB 2014/2015

Repræsentantskabets påtegning

Foranstående årsregnskab incl. afdelinger har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

København, den

19/4 - 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Lejerbo".A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Dag Hansen".

SPØRGESKEMA FOR 1/10 2014 - 30/9 2015

Besvarelser med "Ja" skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant sættes kryds i "irrelevant".

Note	Spørgsmål	Sæt X		
		Ja	Nej	Irrelevant
	<u>Boligorganisationen</u>			
	1) Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		X	
	2) Er sædvanlig 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:			
	a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
	b. Udestående fordringer, herunder udlån til afdelinger?		X	
	c. Løbende retssager?		X	
	d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingers forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?		X	
	e. Andre forhold?		X	
	5) Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed og fraflytninger?		X	
	6) Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
1	7) Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelsen af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?	X		
2	8) Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?	X		

SPØRGESKEMA FOR 1/10 2014 - 30/9 2015

Besvarelser med "Ja" skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant sættes kryds i "irrelevant".

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

NOTER TIL SPØRGESKEMA

Note

- 1 Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelsen af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?

Afdeling 134-0, 277-0, 686-1, 950-0 og 914-0 har negativ mellemregning ved status. Beløbet udgør tilsammen kr. 27.032.435, hvilket overstiger de øvrige afdelinger med positiv mellemregning.

Lejerbo Køge Bugts egenkapital udgør kr. 3.928.645. Med det samlede træk på organisationens midler samt de to afsluttede byggesager i afd. 914-0 og 950-0 med underfinansieringer har boligorganisationen ikke dækning for sine forpligtelser overfor afdelingerne.

- 2 Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?

Lejerbo's hovedbestyrelse har godkendt at låne organisationen Lejerbo Køge Bugt kr. 7.965.000 til at dække underfinansieringen på byggesagen i afd. 950-0. Lånet er ved status ikke udbetalt. Det forventes at ske i nyt regnskabsår.

Det er endnu ikke afklaret, hvordan underfinansieringen i afd. 914-0 skal finansieres.

- 3 Er der afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering

Afdelinger med underskud

<u>Afdeling:</u>	<u>Årets drifts-</u> <u>resultat:</u>	<u>Opsamlet</u> <u>drifts-</u> <u>underskud:</u>
Afdeling 154-0, Søparken	348.322	-209.417
Afdeling 224-0, Østre Sandmarksvej	-253.718	-112.048
Afdeling 277-0, Mølleparken	-598.269	-700.006
Afdeling 277-1, Nørre Boulevard	-134.510	-59.043
Afdeling 686-0, Ølby	-155.280	-352.522
Afdeling 687-0, Smedegården	-269.282	-416.484
Afdeling 914-0, Cirkelhuset	-156.487	-438.407
Afdeling 950-0, Fasanparken	-648.640	-648.640
Afdeling 957-0, Fasanvangen	* 0	0

* Afd. 957-0 er gået i drift 15/7-2015, og førstegangsregnskab vil blive udarbejdet pr. 30/9 2016.

Driftsunderskud afvikles budgetmæssigt over højst 3 år i afdeling 154-0, 224-0, 277-1, 914-0.

Driftsunderskuddet i afdeling 277-0 og 950-0 vil blive afviklet over 5 år.

Herudover afvikles opsamlet driftsunderskud for afdeling 686-0, 687-0 over 10 år.

Underfinansiering af ejendommens anskaffelsessum ved status (konto 301)

<u>Afdeling:</u>	<u>Kroner</u>
Afdeling 914-0, Cirkelhuset	11.397.495
Afdeling 950-0, Fasanparken	1.552.120

Afdeling 914-0 og 950-0 har begge underfinansiering på anskaffelsessummen efter afsluttet skema C, efter regnskabsårets udløb.

Lejerbo Køge Bugt er ikke i stand til at dække underfinansiering, som for afd. 914-0 udgør kr. 8.495.000, og for afd. 950-0 kr. 7.965.000.

NOTER TIL SPØRGESKEMA

Note

Underfinansiering af forbedringsarbejder (konto 303)

Afdeling:	Kroner
Afdeling 134-0, Østre Sandmarksvej	608.018
Afdeling 154-0, Søparken	3.273.426
Afdeling 277-0, Mølleparken	460.360
Afdeling 285-0, Ringen	3.125.438
Afdeling 914-0, Cirkelhuset	5.140.000

Afdeling 134-0 har underfinansiering på forbedringsarbejdet, køkkenudskiftninger. Beløbet afvikles årligt med kr. 122.000, og forventes endeligt afskrevet i år 2019/2020.

Afd. 154-0 har underfinansiering på forbedringsarbejdet, køkkenudskiftninger.

Underfinansiering er midlertidig finansieret af afdelingernes egne midler og finansieres med lånoptagelse, når anlægsarbejderne er afsluttet.

Afdeling 277-0 har underfinansiering på forbedringsarbejdet, nyt netværk. Beløbet afvikles årligt med kr. 26.000, og forventes endeligt afskrevet i år 2033/2034.

Afdeling 285-0 har underfinansiering på forbedringsarbejdet ombygning af antenneanlæg, udskiftning af døre og vinduer, samt udgifter i forbindelse med forundersøgelse til evt. ny helhedsplan.

Underfinansiering er midlertidig finansieret af afdelingernes egne midler og underfinansieringen på forbedringsarbejdet finansieres med lånoptagelse når anlægsarbejderne er afsluttet.

Udgifterne til helhedsplan er disponeret af dispositionsfonden, såfremt der ikke gives tilsagn fra Landsbyggefonden, og sagen derfor ikke realiseres.

Afd. 914-0 har underfinansiering på forbedringsarbejdet, skraldesug. Det forventes, at afdelingen selv afvikler via driften.

4 Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?

Afdelinger	Tilgodehavende lejere	Heraf anses for tabs-givende	Tilgodehavende fraflyttere	Heraf anses for tabs-givende	Tabsgivende i alt	Henlagt til tab v/lejedighed og fraflytning pr. 30/9 2015
Afdeling 134-0, Østre Sandmarksvej	12.074	0	210.998	71.514	71.514	136.789
Afdeling 154-0, Søparken	142.037	36.899	2.349.574	2.024.872	2.061.771	2.061.771
Afdeling 224-0, Østre Sandmarksvej	15.854	0	135.107	8.228	8.228	106.505
Afdeling 277-1, Nørre Boulevard	0	0	18.168	4.966	4.966	17.913
Afdeling 285-0, Ringen	92.600	0	110.789	30.526	30.526	194.469
Afdeling 686-0, Ølby	9.651	0	139.431	15.243	15.243	15.243
Afdeling 687-0, Smedegården	30.152	4.971	195.645	124.695	129.666	187.496
Afdeling 766-0, Humlekærgård	36.982	0	39.879	19.613	19.613	149.691
Afdeling 914-0, Cirkelhuset	120.723	32.939	86.377	15.597	48.536	48.537
Afdeling 950-0, Fasanparken	40.120	9.805	81.039	0	9.805	9.805

5 Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede udgifter vedrørende planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?

Ifølge langtidsbudgettet for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, vil der i afd. 134-0 i 2017/2018 og i 277-0 i 2015/2016 ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Der er budgetmæssigt fremadrettet tilpasset for dette.

NOTER TIL SPØRGESKEMA

Note

- 6 Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede udgifter vedrørende istandsættelse ved fraflytning?

Afdeling 686-0 består af ungdomsboliger, hvor flyttefrekvensen er høj. Samlet henlæggelse på kont 402 er ved status kr. 7.892, og der er forbrugt i året på konto 117 kr. 7.108. Afdelingen hæver henlæggelsen i dette budgetår, men afdelingen er på nuværende tidspunkt ikke på ønsket niveau, og dermed har afdelingen ikke konsolideret sig mod eventuelle fremtidige tab.

- 7 Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede udgifter vedrørende tab ved fraflytning?

Afd. 277-1, 686-0 og 914-0 bør hæve deres henlæggelsesniveau til konto 405 for at kunne modstå eventuelle, fremtidige tab.

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

I afdeling 277-0 og 950-0 er egenkapitalen negativ (henlæggelser minus underskud). Boligorganisationen Lejerbo, Køge Bugt stiller forsat den nødvendige likviditet til rådighed.

Administrationsorganisationen søger om Køge Kommune's godkendelse af, at boligorganisationen Lejerbo, Køge Bugt via administrationsorganisationen, midlertidigt indestår for udlån af afdelingsmidler til ovennævnte afdelinger, idet afdelingerne har en negativ mellemregning samt et opsamlet driftsunderskud der overstiger 1 måneds bruttolejeindtægt. Afdelingernes negative egenkapital vil blive retableret i takt med afvikling af de opsamlede driftsunderskud.

SPØRGESKEMA FOR ÅRSREGNSKAB 2014/2015

Administrationsorganisationens påtegning

København, den 7/4 2016
Lejerbo

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Palle Adamsen".

Palle Adamsen
adm. direktør

Bestyrelsesformandens påtegning

Dato *19-4-2016*
Lejerbo, Køge Bugt

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name.

SPØRGESKEMA FOR ÅRSREGNSKAB 2014/2015

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring

Til boligorganisationens repræsentantskab

Vi har undersøgt vedlagte spørgeskema med tilhørende noter for boligorganisationen Lejerbo, Køge Bugt med tilhørende afdelinger for perioden 1. oktober 2014 - 30. september 2015. Spørgeskemaet med tilhørende noter udarbejdes efter bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et spørgeskema, med regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Vores ansvar er på grundlag af vores udførte arbejde at udtrykke en konklusion om, hvorvidt spørgeskemaet er i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Det udførte arbejde

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt i henhold til revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber af 16. december 2013 med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores arbejde omfatter stikprøvevise undersøgelser af information, der understøtter regnskabsoplysningerne i spørgeskemaet. Vi har som led i vores arbejde udført følgende handlinger:

- Vi har afstemt spørgeskemaets finansielle og ikke-finansielle oplysninger til boligorganisationens og tilhørende afdelingers årsregnskaber, som vi har revideret.
- Vi har forespurgt boligorganisationens ledelse om, der er indtruffet begivenheder efter statusdagen, der vil have negativ effekt på boligorganisationens eller afdelingernes soliditet og kapitalberedskab.
- Vi har påset, at boligorganisationen og afdelingernes fællesforvaltede midler pr. 30. september 2015 er anbragt i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

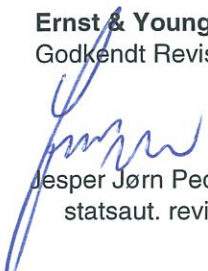
Konklusion

Efter vores opfattelse er de i spørgeskemaet angivne regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i al væsentlighed i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

København, den 7/4 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor



Christian Thuesen
statsaut. revisor