



Vestsjællands Almene Boligselskab

CVR-nr. 13 15 21 28

Årsrapport 2021

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsens regnskabsredegørelse	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelse og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for Vestsjællands Almene Boligselskab.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af boligorganisationens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af boligorganisationens aktiviteter.

Årsregnskabet indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

Jyderup, den 17. marts 2022

Ledelse



Karsten Krüger
Administrerende direktør

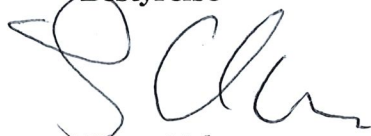


Inge Nielsen
Udviklings- og forvaltnings-
direktør



Kirstine Toft Dahl
Teknisk direktør

Bestyrelse



Jørgen Malm
formand



Steen Klink

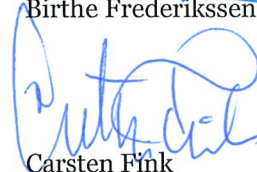


Birthe Frederikssen



Jørgen Madsen
Næstformand

Heidi Lange



Carsten Fink



Kurt Nielsen

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående regnskab er forelagt og godkendt, den 12/5 2022.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Vestsjællands Almene Boligselskab

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Vestsjællands Almene Boligselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 regnskabet*. 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. 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 boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 brugerne 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 om 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 boligorganisationens

evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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 boligorganisationen, 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 boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

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

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

Ringsted, den 17. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-34359

Daniel Lindebæk Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-45340

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vestsjællands Almene Boligselskab Elmevej 4 4450 Jyderup
	Telefon: 5925 8000
	Hjemmeside: vab.dk
	E-mail: vab@vab.dk
	CVR-nr. 13 15 21 28
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Hjemsteds- kommune: Holbæk
Bestyrelse	Jørgen Malm, formand Jørgen Madsen, næstformand Steen Klink Birthe Frederikssen Carsten Fink Heidi Lange Kurt Nielsen
Ledelse:	
Administrerende direktør	Karsten Krüger
Udviklings- og forvaltnings- direktør	Inge Nielsen
Teknisk direktør	Kirstine Toft Dahl
Advokat	Advodan Kanalstræde 10,1 4300 Holbæk
Revision	PricewaterhouseCoopers Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Finanscenter Sjælland Torvet 6 4100 Ringsted

Ledelsens regnskabsredegørelse

Årets resultat udviser et underskud på TDKK 874, hvilket som udgangspunkt ikke anses for værende tilfredsstillende, underskuddet kan dog henføres til forskydninger i forhold til indtægtsførelse af byggesagshonorar.

Administrationshonoraret er indtægtsført med TDKK 23.503, hvor af TDKK 1.519 vedrører administration af boliger for andre. Indtægter vedr. byggesagshonorar udgør TDKK 2.166 mod budgetteret TDKK 3.200.

Vores samlede egenkapital udgør TDKK 105.248, heraf udgør dispositionsfonden TDKK 81.922. Både egenkapitalen og dispositionsfonden anses for værende solide. I regnskabsåret er der givet tilskud for i alt TDKK 29.901. Tilskuddene er for langt den overvejende del givet som støtte til renoveringssager, herunder helhedsplaner. Herudover er der givet TDKK 6.080 til at dække afdelingernes negative forrentning. Afdelinger med udgifter til skimmel, tab ved fraflytninger, lejeledighed mv. har også modtaget tilskud fra dispositionsfonden.

Afdelingernes regnskaber udviser i lighed med sidste år nogle fine resultater, dog er der 36 afdelinger som har underskud. Der er igen i år ikke opkrævet bidrag til dispositionsfonden, hvilket har været med til at styrke afdelingernes økonomiske resultat, idet bidraget har været budgetlagt. Herudover har samtlige afdelinger fået tilskud fra dispositionsfonden til dækning af deres negative forrentning, renten udgør -1,58%.

Vi har ikke kendskab til forhold eller transaktioner med væsentlig indflydelse på årsregnskabet, som der ikke allerede er taget hensyn til ved årsregnskabets udarbejdelse.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov med de tilpasninger som følger af de særlige regnskabsbestemmelser i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. og i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- Ydelsen har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- prisen for ydelsen er fastlagt, og
- Indbetalingen er modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelse samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Forvaltningsprincipper

Der har i regnskabsåret i lighed med tidligere år været fælles forvaltning af afdelingsmidler. De likvide midler har været placeret dels som udlæg/lån i forbindelse med midlertidig finansiering af nybyggeri, forbedrings- og renovationsarbejder i afdelinger og dels som indestående i pengeinstitut samt i danske obligationer.

Forrentning af mellemværende med afdelinger, dispositionsfond og arbejdskapital er sket med den gennemsnitlige rentesats som er realiseret på værdipapirporteføljen mv. Udlån til afdelingerne er forrentet med Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 2 pct. point.

Administrationsindtægter

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter. Nettoadministrationsbidraget består af bruttoadministrationsudgifter med fradrag af eventuelt honorar for administration af andre foretagender, lovgivningsmæssige gebyrer m.v. og byggesags-honorarer.

Regnskabspraksis

Byggesagshonorarer

30% indtægtsføres ved skema A godkendelse.

30% indtægtsføres ved skema B godkendelse.

30% indtægtsføres ved aflevering af byggeri.

10% indtægtsføres ved skema C godkendelse.

Materielle anlægsaktiver

Administrationsejendom måles til skønnet værdi, som tager udgangspunkt i den oprindelige anskaffelses-sum. Administrationsejendommen er opført til nedskrevet værdi tillagt indeksering af prioritetsgæld. Af-skrivninger svarer til årets afdrag på prioritetsgæld. Ejendommen er i tidligere regnskabsår ekstraordinært nedskrevet.

Inventar, automobiler og EDB anlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel scrapværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør

Inventar	5 år
Maskiner til fælles anvendelse i afdelingerne	5 år

Anskaffelser under DKK 25.000 samt køb og vedligeholdelse af edb-software udgiftsføres straks.

Finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris eller dagsværdi, hvis denne er lavere.

Både realiserede og urealiserede kurstab og gevinster føres over resultatopgørelsen under henholdsvis ren-teudgifter og renteindtægter.

Vestsjællands Almene Boligselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Konto	Note	2021	Budget 2021	Budget 2022	
			Ej revideret	Ej revideret	
501		Ordinære udgifter Bestyrelsesvederlag m.v.	250.010	180.000	140.000
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	56.596	240.000	240.000
511	*	Personaleudgifter	20.276.192	20.700.000	20.015.000
513	*	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	3.869.484	3.435.000	4.085.000
513	*	Andre udgifter	1.408.832	1.570.000	1.630.000
514	*	Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, administrationsejendom)	1.388.347	1.163.000	1.230.000
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	277.266	180.000	200.000
521		Revision	976.350	1.100.000	1.050.000
530		Bruttoadministrationsudgift	28.503.076	28.568.000	28.590.000
531	*	Tilskud til afdelinger	29.901.636	10.000.000	10.000.000
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	9.287.737	1.300.000	2.000.000
533	*	Henlæg. af afdelingernes bidrag m.v. til disp.fond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden	54.465.729	52.000.000	52.000.000
540		Samlede ordinære udgifter	122.158.178	91.868.000	92.590.000
541	*	Ekstraordinære udgifter	329.313	0	0
550		Udgifter i alt	122.487.491	91.868.000	92.590.000
551		Overskudsfordeling 1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0,00	0	0
560		Udgifter og evt. overskud i alt	122.487.491	91.868.000	92.590.000

Vestsjællands Almene Boligselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Konto	Note		2021	Budget 2021	Budget 2022
		Ordinære indtægter		Ej revideret	Ej revideret
601	*	Administrationsbidrag:			
		1. Beboelse	21.983.880	22.122.000	21.865.000
		2. Anden støttet boligbyggeri	1.519.871	1.046.000	1.300.000
		3. Sideaktivitetsafdelinger	0		
			23.503.751		
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v.	2.129.081	2.000.000	2.100.000
603	*	Renteindtægter (inkl. kursgevinst m.v.)	9.279.755	1.500.000	2.125.000
604	*	Henlæg. af afdelingernes bidrag m.v. til disp.fond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	54.465.729	52.000.000	52.000.000
605		Honorarer og vederlag - nybyggeri			
		1. Byggesagshonorar	68.100	0	0
		2. Bestyrelsesvederlag	0	0	0
			68.100		
606		Forbedringsarbejder m.v.			
		1. Byggesagshonorar	2.098.223	3.200.000	3.200.000
		2. Bestyrelsesvederlag	0	0	0
			2.098.223		
607		Diverse	12.900	0	0
610		Samlede ordinære indtægter	91.557.539	81.868.000	82.590.000
611	*	Ekstraordinære indtægter	30.055.223	10.000.000	10.000.000
620		Indtægter i alt	121.612.762	91.868.000	92.590.000
621		Årets underskud overført til konto 805	874.729	0	0
630		Indtægter og evt. underskud i alt	122.487.491	91.868.000	92.590.000

Vestsjællands Almene Boligselskab

Balance 31. december

Konto	Note		2021	2020
		Aktiver		
		Anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver		
701	*	Administrationsbygning	9.738.527	9.923.648
		Kontantværdi pr. 01.10.2020 kr. 8.050.000		
		Heraf grundværdi - 1.263.200		
702	*	Inventar	191.876	298.306
702	*	Indretning af lokaler	60.257	69.405
704	*	EDB - anlæg	227.018	300.581
709		Andre anlægsaktiver	1.467.750	1.526.052
		Finansielle anlægsaktiver		
714		Dispositionsfond/lån til afdelinger	16.301.468	15.924.575
714		Dispositionsfond/Antennelån	332.167	553.174
715	*	Kapitalindsud sideaktivitet	40.000	0
716	*	Indskud i landsbyggefonden	19.983.739	18.869.736
719		Andre finansielle anlægsaktiver	19.200	19.200
720		Anlægsaktiver i alt	48.362.001	47.484.677
		Omsætningsaktiver		
		Tilgodehavender		
721	*	Afdelinger i drift	49.770.347	51.444.251
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	5.173.929	17.661.658
725		Debitorer	0	221.637
727		Forudbetalte udgifter	365.038	1.885.603
730		Tilgodehavende renter mv.	647.684	484.732
731	*	Værdipapirer/obligationsbeholdning	362.130.266	360.296.437
732	*	Likvide beholdninger	21.910.332	34.887.447
740		Omsætningsaktiver i alt	439.997.596	466.881.765
750		Aktiver i alt	488.359.597	514.366.442

Vestsjællands Almene Boligselskab

Balance 31. december

Konto	Note		2021	2020
		Passiver		
		Egenkapital		
801	*	Boligforeningsandele	987.025	987.425
803	*	Dispositionsfond	81.922.526	92.160.270
805	*	Arbejdskapital	22.338.453	23.213.182
810		Egenkapital i alt	105.248.004	116.360.877
		Langfristet gæld		
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	2.452.604	2.705.261
820		Langfristet gæld i alt	2.452.604	2.705.261
		Kortfristet gæld		
821	*	Afdelinger i drift	366.631.960	377.408.478
824	*	Bankgæld (driftskonto)	2.960.659	0
825		Leverandører	7.364.777	8.804.049
826		Omkostninger	1.415.652	5.460.732
829		Feriepengeforpligtelse	1.628.720	2.171.237
830	*	Anden kortfristet gæld	657.222	1.455.808
		Kortfristet gæld i alt	380.658.989	395.300.304
		Passiver i alt	488.359.597	514.366.442

Sikkerhedsstillelser

I Danske Bank er depotafkastkonto på TDKK 510 stillet til sikkerhed for mellemværende på boligselskabets driftskonto i Danske Bank (4645 4691169030).

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelse fra operationel leasing. Samlet fremtidig leasingydelse TDKK 241 over de næste 28 måneder.

For afdelinger etableret før 1. april 1975 har dispositionsfonden pligt til at dække indeksregulering af beboerindskud frem til denne dato, såfremt forpligtelsen bliver aktuel. Forpligtelsen er samlet for afdelingerne opgjort til TDKK 1.300.

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til resultatopgørelsen

Konto		2021	Budget 2021	Budget 2022
			Ej revideret	Ej revideret
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
	Interne møder	14.812	40.000	40.000
	Eksterne møder	7.447	50.000	50.000
	Repræsentation	7.637	50.000	50.000
	Fælles- og formandsmøde mv.	26.700	100.000	100.000
	Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	56.596	240.000	240.000
511	Personaleudgifter			
	Lønninger	17.678.491	17.600.000	17.000.000
	Pensionsbidrag	2.827.553	2.700.000	2.650.000
	Forskydning i feriepengetilsvær	-330.160	200.000	100.000
	Udgifter til social sikring	583.179	500.000	430.000
	Lønrefusion	-482.872	-300.000	-165.000
	Personaleudgifter i alt	20.276.192	20.700.000	20.015.000
	Det gennemsnitlige antal ansatte i administration- en udgør i 2021	33		
	Specifikation af ledelsesudgifter			
	Løn	2.993.043		
	Pension	596.135		
513	Kontorholdsudgifter			
	Kontorartikler	124.213	150.000	150.000
	Porto	241.584	240.000	300.000
	PBS betalingservice	491.233	415.000	500.000
	Forsikringer	359.192	280.000	290.000
	Telefon mv.	357.406	330.000	390.000
	Kontorinventar	102.287	220.000	220.000
	Juridisk assistance	319.221	60.000	60.000
	Bøger og tidsskrifter	46.286	60.000	60.000
	Regnskabs- og rådgivningsmæssig assistance	130.000	120.000	125.000
	Diverse gebyrer	36.541	60.000	90.000
	Edb-udgifter:			
	Småanskaffelser	57.564	0	0
	Service og vedligeholdelse maskiner	308.867	0	0
	Programmer og teknisk service	1.295.091	1.500.000	1.900.000
	Kontorholdsudgifter i alt	3.869.484	3.435.000	4.085.000
513	Andre Udgifter			
	Autodrift	140.994	150.000	150.000
	Kørsel	379.700	430.000	430.000
	Personale- og kursusudgifter	437.073	500.000	500.000
	Kontingenter	151.917	200.000	250.000
	Annoncer mv.	230.150	250.000	250.000
	Lønberregning	42.498	40.000	50.000
	Konsulentbistand	26.500	0	0
	Andre udgifter i alt	1.408.832	1.570.000	1.630.000

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til resultatopgørelsen

Konto		2021	Budget 2021	Budget 2022	
			Ej revideret	Ej revideret	
514	Kontorlokaleudgifter				
	Husleje Nykøbing	100.032	293.000	100.000	
	1. Nettokapitaludgifter:				
	Prioritetsrenter	17.764	35.000	35.000	
	Ydelsesstøtte	0	0	0	
	3. Ejendomsskatter mv.	44.772	30.000	35.000	
	4. El	62.875	240.000	310.000	
	5. Vand	14.493	0	0	
	Varme	280.290	0	0	
	6. Forsikringer	0	0	0	
	Renovation	14.970	0	0	
	7. Vedligeholdelse mv.	402.045	250.000	250.000	
	Rengøring	265.985	200.000	300.000	
	9. Afskrivninger	185.120	115.000	200.000	
	Kontorlokaleudgifter i alt	1.388.347	1.163.000	1.230.000	
	Kontorhold- og kontorlokaleudgifter fordelt på lokation (fordeling ej revideret)				
		Nykøbing	Holbæk	Dianalund	Jyderup
	Husleje	100.032	6.400	0	0
	Forsikringer	0	0	10.044	13.703
	Ejendomsskat	0	0	9.127	35.644
	El forbrug	8.435	0	10.574	43.864
	Vand afgift	0	0	1.665	2.870
	Kloak afgift	0	0	1.113	8.843
	Varme	9.694	0	63.165	207.429
	Dagrenovation	0	0	4.244	10.443
	Diverse vedligeholdelse	6.389	4.954	44.654	339.643
	Rengøring	20.218	0	64.268	181.498
	Telefon/internet	7.544	3.075	8.704	338.083
	Afskrivninger	0	0	29.830	247.436
	Kontorlokaleudgifter i alt pr. lokation	152.312	14.429	247.388	1.429.456
		2021	Budget 2021	Budget 2022	
515	Afskrivninger		Ej revideret	Ej revideret	
	1. Inventar	115.578	180.000	200.000	
	3. EDB	161.688	0	0	
	Afskrivninger, driftsmidler i alt	277.266	180.000	200.000	
531	Tilskud til afdelinger				
	1. Tilskud afdelinger	29.901.636	10.000.000	10.000.000	
		29.901.636	10.000.000	10.000.000	

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til resultatopgørelsen

Konto		2021	Budget 2021	Budget 2022
			Ej revideret	Ej revideret
533	Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfond			
	2. Ydelser fra afd. med udamortiserede lån	50.162.656	52.000.000	52.000.000
	4. Nettoprovenu ved salg	1.196.402	0	0
	8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden (kto. 803.11)	3.106.671	0	0
	Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfond i alt	54.465.729	52.000.000	52.000.000
541	Ekstraordinære udgifter			
	Tilskud til afdelingerne (jubilæumsfond)	16.293	0	0
	Diverse	313.020	0	0
		329.313	0	0
601	Oversigt over administrationsomkostninger			
	Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	28.503.076	28.568.000	28.590.000
	Eksterne afdelinger, andelsboliger	328.002	1.046.000	1.300.000
	Eksterne afdelinger, kommunale	1.191.870	0	0
	Lovmæssige gebyrer (konto 602)	2.129.081	2.000.000	2.100.000
	Byggesagshonorarer (konto 605/606)	2.166.323	3.200.000	3.200.000
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:			
	I alt	22.687.801	22.322.000	21.990.000
	Pr. lejemålsenhed	4.490	4.418	4.352
	Opgørelse af administrationsbidrag			
	1.1 Bidrag pr lejemålsenhed	4.351	4.381	4.327
	1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
	1.3 Delt Grundbidrag			
	Egne afdelinger i drift	21.983.880	23.168.000	23.165.000
	Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	21.983.880	23.168.000	23.165.000
602	Lovmæssige gebyrer m.v.			
	1. Indmeldelsesgebyr	784.358	2.000.000	2.100.000
	3. Restancegebyr	157.356	0	0
	4. Ventelistegebyr	1.006.825	0	0
	5. Antenneregnskabsgebyr	41.542	0	0
	6. Øvrige gebyrer	139.000	0	0
	Lovmæssige gebyrer m.v. i alt	2.129.081	2.000.000	2.100.000

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til resultatopgørelsen

Konto		2021	Budget 2021	Budget 2022
			Ej revideret	Ej revideret
	Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Anvendt renteberegningss metode: Dag til dag			
603	Renteindtægter			
	1. Afdelingerne	6.588.390	0	0
	VAB-lån	329.555	0	0
	Afdelingernes rentesats	-1,58		
	Afdelingernes gennemsnitssaldo	437.844.620		
	2. Bankbeholdning		1.500.000	2.125.000
	3. Obligationer (inkl. realiserede kursgevinster)	1.841.994	0	0
	7. Andet	519.816	0	0
	Renteindtægter i alt	9.279.755	1.500.000	2.125.000
532	Renteudgifter			
	2. Afdelinger, rentesats	-1,58%		
	Afdelinger gennemsnitssaldo	0		
	Afdelinger (kto. 532,2)	0	1.300.000	2.000.000
	5. Kurstab obligationer	9.042.861	0	0
	6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	124.409		
	8. Andet	120.467	0	0
	Renteudgifter i alt	9.287.737	1.300.000	2.000.000
	Netto renteindtægt/-udgift	-7.981	200.000	125.000
	Nettorenteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	-2	40	25
604	Henlæg. af afdelingernes bidrag m.v. til disp.fond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden.			
	2. Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lån (kto. 803.4)	50.162.656	52.000.000	52.000.000
	4. Nettoprovenu ved salg	1.196.402	0	0
	8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden (kto. 803.11)	3.106.671	0	0
	54.465.729	52.000.000	52.000.000	
611	Ekstraordinære indtægter			
	7. Tilskud afdeling	29.901.636	10.000.000	10.000.000
	Honorar HMO 2021	150.000	0	0
	Diverse	3.586	0	0
	30.055.223	10.000.000	10.000.000	

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til balancen

Konto		2021	2020
701	Administrationsbygning		
	Anskaffelsessum	20.724.220	20.724.220
	Indeksring af prioritetsgæld	548.443	548.443
		21.272.663	21.272.663
	Afskrivninger primo	11.349.014	11.139.298
	Årets afskrivninger	185.121	209.716
	Afskrivninger 31. december	11.534.135	11.349.014
	Administrationsbygning ultimo	9.738.527	9.923.648
702	Inventar		
	Anskaffelsessum 1. januar	2.121.079	2.059.598
	Tilgang i året	0	61.481
	Anskaffelsessum 31. december	2.121.079	2.121.079
	Afskrivninger 1. januar	1.822.773	1.706.159
	Afskrevet i året	106.430	116.614
	Afskrivninger 31. december	1.929.203	1.822.773
	Bogført værdi 31. december	191.876	298.306
702	Indretning af lejede lokaler		
	Anskaffelsessum 1. januar	287.415	287.415
	Anskaffelsessum 31. december	287.415	287.415
	Afskrivninger 1. januar	218.010	205.032
	Afskrevet i året	9.148	12.978
	Afskrivninger 31. december	227.158	218.010
	Bogført værdi 31. december	60.257	69.405

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til balancen

Konto		2021	2020
704	EDB - anlæg		
	Anskaffelsessum 1. januar	2.009.340	2.009.340
	Tilgang i året	88.125	0
	Anskaffelsessum 31. december	2.097.465	2.009.340
	Afskrivninger 1. januar	1.708.759	1.632.757
	Afskrevet i året	161.688	76.002
	Afskrivninger 31. december	1.870.447	1.708.759
	Bogført værdi 31. december	227.018	300.581
715	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	Saldo primo	0	0
	Tilgang i året	40.000	0
		40.000	0
716	Indestående Landsbyggefonden		
	1. Bundne A- og G-indskud	1.539.404	1.539.404
	2. C-indskud	2.909.449	2.909.449
	3. Egen trækingsret:		
	Primosaldo	14.420.883	12.580.301
	Årets tilgang	1.864.003	3.840.582
	Årets afgang	-750.000	-2.000.000
	Ultimosaldo	15.534.886	14.420.883
	Indestående Landsbyggefonden i alt	19.983.739	18.869.736
721	Afdelinger i drift		
	Mellemregningerne er afstemt. Der henvises i øvrigt til de enkelte afdelingsregnskaber.	49.770.347	51.444.251
722	Afdelinger under opførelse		
	Afdeling 238, Textilgården	0	6.135.006
	Afdeling 810, Lupinvej, Kalundborg	0	6.240.970
	Afdeling 812, Vølunden, etape 2	0	1.456.418
	Afdeling 813, Gyden i Asnæs	2.996.139	2.943.083
	Afdeling 814, Vølunden etape 3	1.707.057	886.182
	Afdeling 815, Orø	470.733	0
		5.173.929	17.661.658

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til balancen

Konto		2021	2020
731	Værdipapirer		
	Frie depoter:		
	Danske Capital	144.074.836	140.003.942
	LC FM	68.293.990	62.955.132
	Nykredit Portefølje	137.986.189	139.072.399
	Værdipapirdepot Nykøbing	1.888	1.888
	PP Capital/Jyske Bank	15.747.029	15.820.102
	Kursværdi 31. december	366.103.932	357.853.463
	Urealiseret kurstab	-3.973.666	0
	Urealiseret kursgevinst	0	2.442.974
	Samlede opskrivninger ultimo	-3.973.666	2.442.974
	Bogført værdi 31. december	362.130.266	360.296.437
732	Likvide beholdninger		
	1. Kassebeholdning	14.000	13.704
	2. Bankbeholdning	21.896.332	34.873.743
	Likvide beholdninger i alt	21.910.332	34.887.447
801	Boligforeningsandele		
	Primo	987.425	989.425
	Årets afgang	-400	-2.000
		987.025	987.425
803	Dispositionsfond		
	1. Saldo 1. januar	92.160.270	84.013.035
	Tilgang:		
	Overført fra Boligselskabet af 1942 i Nykøbing Sj.	0	7.061.214
	4. Ydelser, udamortiserede lån	50.162.656	50.342.283
	6. Tidligere afskrevet fraflyttere	15.243	94.528
	9. Provenu ved salg af afdeling	1.196.402	0
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	3.106.671	3.080.714

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til balancen

Konto	2021	2020
Afgang:		
21. Tilskud til afdelingerne:		
Tilskud gamle Nykøbing afd.	0	-310.218
Tilskud til afdelinger med skimmel	-424.978	-87.377
Tilskud tab ved fralytning	-2.552.658	-1.170.801
Tilskud til renter i afdelinger	-6.080.450	0
Tilskud til afdeling 1, renovering af skure	0	-400.000
Tilskud til afdeling 2	0	-516.821
Tilskud afd. 3, driftsstøtte	0	-1.231.000
Tilskud til afdeling 29, helhedsplan	-300.000	0
Tilskud til afdeling 7, kameraovervågning	0	-39.438
Tilskud afdeling 7, rotteskade	-298.454	0
Tilskud afdeling 9	0	-285.469
Tilskud afdeling 10, genhusning	0	-495.377
Tilskud afdeling 18	0	-555.920
Tilskud afdeling 26	0	-468.750
Tilskud afdeling 34	-80.750	-304.672
Tilskud afdeling 36, rentesikring	-75.000	-80.000
Tilskud afdeling 74, 99, 123, 202, 210 og 302, advokatombudsninger	-212.234	0
Tilskud afdeling 4 og 48, vand/varme tilskud	-16.560	0
Tilskud afdeling 22 og 40, energitilskud	-179.510	0
Tilskud afdeling 53, rest vedr. skade	-110.563	0
Tilskud afdeling 55, driftsunderskud	-77.559	-143.156
Tilskud afdeling 27, renovering	-1.050.000	0
Tilskud afdeling 107, driftstilskud	0	-55.696
Tilskud afdeling 5, 10, 22, 27, 30, 37, 41, 48, 52, 58, 60, 83, 86, 99, 136, 206, 210 og 214, lånetilskud renovering	-4.308.721	0
Tilskud afdeling 78, regulering udamortiseret ydelse 2012	-114.475	0
Tilskud afdeling 83	0	-300.000
Tilskud afdeling 86	0	-500.000
Tilskud afdeling 112, rotteskade	-88.307	0
Tilskud afdeling 75, renovering	-750.000	0
Tilskud afdeling 102, rørskade	-117.729	0
Tilskud afdeling 11, renovering af døre og vinduer	0	-500.000
Tilskud afdeling 124	-2.480	0
Tilskud afdeling 136	0	-500.000
Tilskud afdeling 161	0	-27.250
Tilskud afdeling 174, driftstilskud	-90.286	-50.241
Tilskud afdeling 187	0	-131.995
Tilskud afdeling 193, driftstilskud	-12.000	-12.000
Tilskud afdeling 198	0	-4.862.962
Tilskud afdeling 205, gavlmaleri	-7.500	0
Tilskud afdeling 227, låneydelser	0	-42.707
Tilskud afdeling 238, overskridelse byggeri	-3.963.988	0
Tilskud afdeling 301, helhedsplan	-4.669.608	0
Tilskud afdeling 302	-358.248	0
Tilskud afdeling 303	-213.813	-706.722
Tilskud afdeling 305, istandsættelse ved fralytning	-62.633	-105.137
Tilskud afdeling 305, selvrisiko rørskade	-19.045	0
Tilskud afdeling 313	-39.849	-116.281
Tilskud afdeling 316, istandsættelse ved fralytning	-25.066	0
Tilskud afdeling 22, 30, 37, 41, 48, 52, 58, 60, 99, 206, 214	0	-889.446
Tilskud til advokat afdeling 7, 31, 33, 46, 98, 99, 191, 193, 227, 303, 31	0	-224.128
Tilskud afdeling 3, reguleringskonto	-1.237.000	0
Tilskud afdeling 14 og 50, asbest renovering	-1.200.465	0

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til balancen

Konto	2021	2020
22. Tilskud til tab v/ lejeledighed	-555.299	-903.648
24. Indbetaling til Landsbyggefonden	-34.673.487	-34.414.295
26. Tilskud fra LBF til overførsel til afd. (egen trækingsret)	-750.000	-2.000.000
Saldo 31. december	81.922.526	92.160.270
Saldo 31. december opdelt:		
Bunden del:		
31. Udlån	16.633.635	16.477.749
32. Finansiering af administrationsejendom	7.285.923	7.218.387
35. Indskud i Landsbyggefonden (kto. 716)	19.983.739	18.869.736
40. Disponibel del	37.979.229	49.594.398
Saldo 31. december	81.922.526	92.160.270

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til balancen

Konto		2021	2020
805	Arbejdskapital		
	1. Saldo 1. januar	23.213.182	14.464.945
	Tilgang:		
	2. Årets overskud	0	1.659.358
	Overført fra Boligselskabet af 1942 i Nykøbing Sj.	0	7.088.879
	Afgang:		
	4. Årets underskud	-874.729	0
	6. Tilskud:		
	Saldo 31. december	22.338.453	23.213.182
	Saldo 31. december pr. lejemålsenhed	4.423	4.545
	Saldo 31. december opdelt:		
	Bunden del:		
	7. Kapitalindsud i sideaktivitetsafdelinger	40.000	0
	Materielle anlægsaktiver	1.946.900	2.148.696
	10. Disponibel del	20.351.553	21.064.486
	Saldo 31. december	22.338.453	23.213.182
821	Afdelinger i drift		
	Mellemregningerne er afstemt.	366.631.960	377.408.478
	Der henvises i øvrigt til de enkelte afdelingsregnskaber		
830	Anden kortfristet gæld		
	Skyldig AM-bidrag og A-skat	0	904.580
	Skyldig pension	169.089	167.630
	Skyldig ATP	54.625	56.767
	Skyldig moms	433.508	326.832
	Anden kortfristet gæld i alt	657.222	1.455.808