



Vestsjællands Almene Boligselskab

CVR-nr. 13 15 21 28

Årsrapport 2020

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 18. marts 2021

Ledelse



Karsten Krüger
Administrerende direktør



Inge Nielsen
Udviklings- og forvaltnings-
direktør



Kirstine Toft Dahl
Teknisk direktør

Bestyrelse



Jørgen Clemmensen
formand



Steen Klink



Jørgen Madsen
Næstformand




Heidi Lange



Helge Jensen



Carsten Fink


Kurt Nielsen

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående regnskab er forelagt og godkendt, den 24 / 6 2021.

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 2020 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for Vestsjællands Almene Boligselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 usikker-

hed 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 18. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Blicher
statsautoriseret revisor
MNE-16560

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-34359

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 Clemmensen, formand
Jørgen Madsen, næstformand
Steen Klink
Helge Jensen
Carsten Fink
Heidi Lange
Kurt Nielsen

Ledelse:

Administrerende direktør Karsten Krüger

**Økonomi- og
Forvaltningsdirektør** 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 overskud på TDKK 1.659, hvilket betragtes som værende et tilfredsstillende resultat. Resultatet er påvirket af fusionerne med Boligforeningen Dianalund og Boligselskabet af 1942 Nykøbing Sjælland.

Administrationshonoraret er indtægtsført med TDKK 21.923, hvoraf TDKK 1.093 vedr. administration af boliger for andre. Indtægter vedr. byggesagshonorar udgør TDKK 4.273, mod budgetteret TDKK 3.500.

Vores samlede egenkapital udgør TDKK 117.592, heraf udgør dispositionsfonden TDKK 93.391. Vi anser såvel egenkapitalen som dispositionsfonden for værende solide. Der er i regnskabsåret samlet set givet tilskud for i alt TDKK 14.159. Tilskuddene er givet til afdelinger med helhedsplaner, støtte til renoverings-sager, løbende huslejetilskud ved energirenoveringer, tab ved fraflytninger, lejeledighed, afviste forsik-ringssager og skimmel.

Afdelingernes regnskab udviser igen i år meget fine resultater, hvilket primært kan henføres til en opnået forretning på 1,35 hvor der var budgetlagt 0,5%, og at der ikke er opkrævet bidrag til dispositionsfonden, grundet dispositionsfondens størrelse. Over- og underskud afvikles jf. driftsbekendtgørelsen.

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

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. Afskrivninger 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 renteudgifter og renteindtægter.

Vestsjællands Almene Boligselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Konto	Note	2020	Budget 2020	Budget 2021
			Ej revideret	Ej revideret
	Ordinære udgifter			
501	Bestyrelsesvederlag m.v.	108.515	188.000	180.000
502	* Mødeudgifter, kontingenter m.v.	94.464	247.000	240.000
511	* Personaleudgifter	18.837.818	17.455.000	20.700.000
513	* Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	3.822.672	3.390.000	3.435.000
513	* Andre Udgifter	1.441.244	1.615.000	1.570.000
514	* Kontorlokaleudgifter (inkl. afskrivning, administrationsejendom)	1.290.957	1.083.000	1.163.000
515	* Afskrivninger, driftsmidler	205.593	165.000	180.000
521	Revision	1.041.975	1.065.000	1.100.000
530	Bruttoadministrationsudgift	26.843.238	25.208.000	28.568.000
531	* Tilskud til afdelinger	15.389.993	10.000.000	10.000.000
532	* Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	5.169.331	1.900.000	1.300.000
533	* Henlæg. af afdelingernes bidrag m.v. til disp.fond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden	52.242.476	52.582.000	52.000.000
540	Samlede ordinære udgifter	99.645.039	89.690.000	91.868.000
541	* Ekstraordinære udgifter	86.952	0	0
550	Udgifter i alt	99.731.990	89.690.000	91.868.000
551	Overskudsfordeling 1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	1.659.358	0	0
560	Udgifter og evt. overskud i alt	101.391.348	89.690.000	91.868.000

Vestsjællands Almene Boligselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Konto	Note		2020	Budget 2020	Budget 2021
		Ordinære indtægter		Ej revideret	Ej revideret
601	*	Administrationsbidrag:			
		1. Beboelse	20.829.396	18.560.835	22.122.000
		2. Anden støttet boligbyggeri	1.093.165	1.093.165	1.046.000
		3. Sideaktivitetsafdelinger	0	216.000	
			21.922.561		
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v.	1.976.414	1.763.000	2.000.000
603	*	Renteindtægter (inkl. kursgevinst m.v.)	5.343.671	1.975.000	1.500.000
604	*	Henlæg. af afdelingernes bidrag m.v. til disp.fond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	52.242.476	52.582.000	52.000.000
605		Honorarer og vederlag - nybyggeri			
		1. Byggesagshonorar	2.338.447	0	0
		2. Bestyrelsesvederlag	0	0	0
			2.338.447		
606		Forbedringsarbejder m.v.			
		1. Byggesagshonorar	1.934.726	3.500.000	3.200.000
		2. Bestyrelsesvederlag	0	0	0
			1.934.726		
607		Diverse	14.399	0	0
610		Samlede ordinære indtægter	85.772.694	79.690.000	81.868.000
611	*	Ekstraordinære indtægter	15.618.654	10.000.000	10.000.000
620		Indtægter i alt	101.391.348	89.690.000	91.868.000
621		Årets underskud overført til konto 805	0	0	0
630		Indtægter og evt. underskud i alt	101.391.348	89.690.000	91.868.000

Vestsjællands Almene Boligselskab

Balance 31. december

Konto	Note		2020	2019
		Aktiver		
		Anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver		
701	*	Administrationsbygning	9.923.648	9.564.277
		Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 8.050.000	
		Heraf grundværdi	- 1.263.200	
702	*	Inventar	298.306	353.439
702	*	Indretning af lokaler	69.405	82.383
704	*	EDB - anlæg	300.581	376.583
709		Andre anlægsaktiver	1.526.052	1.935.947
		Finansielle anlægsaktiver		
714		Dispositionsfond/lån til afdelinger	15.924.575	14.187.891
714		Dispositionsfond/Antennelån	553.174	777.505
716	*	Indskud i landsbyggefonden	18.869.736	16.696.928
719		Andre finansielle anlægsaktiver	19.200	0
720		Anlægsaktiver i alt	47.484.676	43.974.954
		Omsætningsaktiver		
		Tilgodehavender		
721	*	Afdelinger i drift	51.444.251	29.853.471
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	17.661.658	14.358.127
725		Debitorer	221.637	271.383
727		Forudbetalte udgifter	1.885.603	6.837.857
730		Tilgodehavende renter mv.	484.732	548.494
731	*	Værdipapirer/obligationsbeholdning	360.296.437	314.697.545
732	*	Likvide beholdninger	34.887.447	42.993.171
740		Omsætningsaktiver i alt	466.881.766	409.560.048
750		Aktiver i alt	514.366.442	453.535.002

Vestsjællands Almene Boligselskab

Balance 31. december

Konto	Note		2020	2019
		Passiver		
		Egenkapital		
801	*	Boligforeningsandele	987.425	989.425
803	*	Dispositionsfond	92.160.270	84.013.035
805	*	Arbejds kapital	23.213.182	14.464.945
810		Egenkapital i alt	116.360.877	99.467.405
		Langfristet gæld		
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	2.705.261	2.956.859
820		Langfristet gæld i alt	2.705.261	2.956.859
		Kortfristet gæld		
821	*	Afdelinger i drift	377.408.478	338.065.020
825		Leverandører	8.804.049	5.514.165
826		Omkostninger	5.460.732	2.316.907
829		Feriepengeforpligtelse	2.171.237	4.801.547
830	*	Anden kortfristet gæld	1.455.808	413.099
		Kortfristet gæld i alt	395.300.304	351.110.738
		Passiver i alt	514.366.442	453.535.002

Sikkerhedsstillelser

I Danske Bank er depotafkastkonto på TDKK 471 stillet til sikkerhed for mellemværende på boligselskabets driftskonto i Danske Bank (4645 4691169030).

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelse fra operationel leasing. Samlet fremtidig leasingydelse TDKK 16 over de næste 2 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		2020	Budget 2020	Budget 2021
			Ej revideret	Ej revideret
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
	Interne Møder	31.029	40.000	40.000
	Eksterne møder	5.651	60.000	50.000
	Repræsentation	22.835	40.000	50.000
	Fælles- og formandsmøde mv.	34.949	107.000	100.000
	Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	94.464	247.000	240.000
511	Personaleudgifter			
	Lønninger	16.293.378	14.550.000	17.600.000
	Pensionsbidrag	2.505.219	2.250.000	2.700.000
	Lønfordeling Nykøbing	83.908	0	0
	Fremmed assistance	0	25.000	0
	Forskydning i feriepengetilsvar	-72.810	200.000	200.000
	Udgifter til social sikring	401.845	430.000	500.000
	Lønrefusion	-373.722	0	-300.000
	Personaleudgifter i alt	18.837.818	17.455.000	20.700.000
	Det gennemsnitlige antal ansatte i administration- en udgør i 2020	31		
513	Kontorholdsudgifter			
	Kontorartikler	203.373	185.000	150.000
	Porto	276.175	260.000	240.000
	PBS betalingservice	451.036	400.000	415.000
	Forsikringer	286.433	340.000	280.000
	Telefon mv.	373.926	370.000	330.000
	Kontorinventar	226.020	220.000	220.000
	Juridisk assistance	57.791	60.000	60.000
	Bøger og tidsskrifter	41.801	60.000	60.000
	Regnskabs- og rådgivningsmæssig assistance	125.000	145.000	120.000
	Diverse gebyrer	82.324	150.000	60.000
	Edb-udgifter:			
	Småanskaffelser	324.712	0	0
	Service og vedligeholdelse maskiner	191.717	0	0
	Programmer og teknisk service	1.182.365	1.698.793	1.500.000
	Kontorholdsudgifter i alt	3.822.672	3.390.000	3.435.000
513	Andre Udgifter			
	Autodrift	117.467	145.000	150.000
	Kørsel	374.064	400.000	430.000
	Personale- og kursusudgifter	341.884	470.000	500.000
	Kontingenter	311.330	260.000	200.000
	Annoncer mv.	250.174	250.000	250.000
	Lønberegning	45.441	10.000	40.000
	Diverse	885	80.000	0
	Andre udgifter i alt	1.441.244	1.615.000	1.570.000

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til resultatopgørelsen

Konto		2020	Budget 2020	Budget 2021
514	Kontorlokaleudgifter		Ej revideret	Ej revideret
	Husleje Nykøbing	48.936	50.000	293.000
	1. Nettokapitaludgifter:			
	Prioritetsrenter	22.214	35.000	35.000
	Ydelsesstøtte	0	0	0
	3. Ejendomsskatter mv.		30.000	30.000
	4. Ei	71.091	245.000	240.000
	5. Vand	10.911	8.000	0
	Varme	128.653	0	0
	6. Forsikringer	0	0	0
	Renovation	14.559	0	0
	7. Vedligeholdelse mv.	496.118	400.000	250.000
	Rengøring	254.174	200.000	200.000
	9. Afskrivninger		115.000	115.000
	Kontorlokaleudgifter i alt	1.290.957	1.083.000	1.163.000
515	Afskrivninger			
	1. Inventar	129.591	165.000	180.000
	3. EDB	76.002	0	0
	Afskrivninger, driftsmidler i alt	205.593	165.000	180.000
531	Tilskud til afdelinger			
	1. Tilskud afdelinger	15.389.993	10.000.000	10.000.000
		15.389.993	10.000.000	10.000.000
533	Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfond			
	1. Afdelingens bidrag til dispositionsfond	0	52.246.000	52.000.000
	2. Ydelser fra afd. med udamortiserede lån	49.281.072	0	0
	8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden (kto. 803.11)	2.961.405	336.000	0
	Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfond i alt	52.242.476	52.582.000	52.000.000
541	Ekstraordinære udgifter			
	Diverse	86.952	0	0
		86.952	0	0

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til resultatopgørelsen

Konto		2020	Budget 2020	Budget 2021
			Ej revideret	Ej revideret
601	Oversigt over administrationsomkostninger			
	Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)	26.843.238	25.208.000	28.568.000
	Eksterne afdelinger, andelsboliger	327.347	1.046.000	1.046.000
	Eksterne afdelinger, kommunale	765.819	0	0
	Lovmæssige gebyrer (konto 602)	1.976.414	1.763.000	2.000.000
	Byggesagshonorarer (konto 605/606)	4.273.173	3.500.000	3.200.000
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:			
	I alt	19.500.486	18.899.000	22.322.000
	Pr. lejemålsenhed	3.818	3.701	4.420
	Opgørelse af administrationsbidrag			
	1.1 Bidrag pr lejemålsenhed	4.079	3.634	4.381
	1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
	1.3 Delt Grundbidrag			
	Egne afdelinger i drift	20.829.396	19.654.000	23.168.000
	Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	20.829.396	19.654.000	23.168.000
602	Lovmæssige gebyrer m.v.			
	1. Indmeldelsesgebyr	749.000	1.763.000	2.000.000
	3. Restancegebyr	178.002	0	0
	4. Ventelistegebyr	927.480	0	0
	5. Antenneregnskabsgebyr	77.832	0	0
	6. Øvrige gebyrer	44.100	0	0
	Lovmæssige gebyrer m.v. i alt	1.976.414	1.763.000	2.000.000
	Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Anvendt renteberegningsmetode: Dag til dag			
603	Renteindtægter			
	1. Afdelingerne	-210.232	0	0
	Byggesager	20.234	0	0
	VAB-lån	318.524	128.525	0
	Afdelingernes rentesats	1,35%		
	Afdelingernes gennemsnitssaldo	9.520.375		
	2. Bankbeholdning	62	1.975.000	1.500.000
	3. Obligationer (inkl. realiserede kursgevinster)	5.215.084	0	0
	Renteindtægter i alt	5.343.671	1.975.000	1.500.000

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til resultatopgørelsen

Konto		2020	Budget 2020	Budget 2021
532	Renteudgifter		Ej revideret	Ej revideret
	2. Afdelinger, rentesats 1,35%			
	Afdelinger gennemsnitssaldo 365.272.589			
	Afdelinger (kto. 532,2)	4.931.180	1.900.000	1.300.000
	5. Kurstab obligationer	4.307	0	0
	6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	155.171		
	7. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret	14.567	0	0
	8. Andet	64.106	0	0
	Renteudgifter i alt	5.169.331	1.900.000	1.300.000
	Netto renteindtægt/-udgift	174.340	75.000	200.000
	Nettorenteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	34	15	40
604	Henlæg. af afdelingernes bidrag m.v. til disp.fond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden.			
	1. Afdelingernes bidrag til disp.fonden (kto. 803.2)	49.281.072	52.582.000	52.000.000
	2. Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lån (kto. 803.4)	2.961.405	0	0
		52.242.476	52.582.000	52.000.000
611	Ekstraordinære indtægter			
	7. Tilskud afdeling	15.389.993	10.000.000	10.000.000
	Honorar HMO 2020	150.000	0	0
	Diverse	78.661	0	0
		15.618.654	10.000.000	10.000.000

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til balancen

Konto		2020	2019
701	Administrationsbygning		
	Anskaffelsessum	20.703.576	19.970.462
	Tilgang i året	0	184.671
	Indeksering af prioritetsgæld	548.443	548.443
		21.252.018	20.703.576
	Afskrivninger primo	11.139.298	10.981.566
	Årets afskrivninger	209.716	157.733
	Afskrivninger 31. december	11.349.014	11.139.298
	Administrationsbygning ultimo	9.923.648	9.564.277
702	Inventar		
	Anskaffelsessum 1. januar	2.059.598	1.743.490
	Tilgang i året	61.481	316.108
	Anskaffelsessum 31. december	2.121.079	2.059.598
	Afskrivninger 1. januar	1.706.159	1.585.351
	Afskrevet i året	116.614	120.808
	Afskrivninger 31. december	1.822.773	1.706.159
	Bogført værdi 31. december	298.306	353.439
702	Indretning af lejede lokaler		
	Anskaffelsessum 1. januar	287.415	520.732
	Afgang i året	0	-233.317
	Anskaffelsessum 31. december	287.415	287.415
	Afskrivninger 1. januar	205.032	422.181
	Afskrevet i året	12.978	16.168
	Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver	0	-233.317
	Afskrivninger 31. december	218.010	205.032
	Bogført værdi 31. december	69.405	82.383

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til balancen

Konto		2020	2019
704	EDB - anlæg		
	Anskaffelsessum 1. januar	2.009.340	1.670.692
	Tilgang i året	0	338.648
	Anskaffelsessum 31. december	2.009.340	2.009.340
	Afskrivninger 1. januar	1.632.757	1.546.004
	Afskrevet i året	76.002	86.753
	Afskrivninger 31. december	1.708.759	1.632.757
	Bogført værdi 31. december	300.581	376.583
716	Indestående Landsbyggefonden		
	1. Bundne A- og G-indskud	1.539.404	1.207.178
	2. C-Indskud	2.909.449	2.909.449
	3. Egen trækingsret:		
	Primosaldo	12.580.301	11.506.566
	Årets tilgang	3.840.582	1.823.956
	Årets afgang	-2.000.000	-750.221
	Ultimosaldo	14.420.883	12.580.301
	Indestående Landsbyggefonden i alt	18.869.736	16.696.928
721	Afdelinger i drift		
	Mellemregningerne er afstemt. Der henvises i øvrigt til de enkelte afdelingsregnskaber.	51.444.251	29.853.471
722	Afdelinger under opførelse		
	Afdeling 238, Textilgården	6.135.006	0
	Afdeling 809, Holbæk Havneby	0	13.751.738
	Afdeling 810, Lupinvej, Kalundborg	6.240.970	43.717
	Afdeling 812, Vølund grunden, etape 2	4.968.482	145.960
	Afdeling 813, Gyden i Asnæs	886.182	0
	Afdeling 814, Vølunden etape 3	2.943.083	416.713
		21.173.722	14.358.127

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til balancen

Konto		2020	2019
731	Værdipapirer		
	Frie depoter:		
	Danske Capital	140.003.942	121.822.394
	LC FM	62.955.132	49.792.753
	Nykredit Portefølje	139.072.399	111.393.258
	Værdipapirdepot Nykøbing	1.888	0
	Alm. Brand	0	15.533.079
	PP Capital/Jyske Bank	15.820.102	15.527.206
	Kursværdi 31. december	357.853.463	314.068.690
	Urealiseret kurstab		
	Urealiseret kursgevinst	2.442.974	628.855
	Samlede opskrivninger ultimo	2.442.974	628.855
	Bogført værdi 31. december	360.296.437	314.697.545
732	Likvide beholdninger		
	1. Kassebeholdning	13.704	11.500
	2. Bankbeholdning	34.873.743	42.981.671
	Likvide beholdninger i alt	34.887.447	42.993.171
801	Boligforeningsandele		
	Overført fra Boligforeningen Præstevænget	277.885	277.885
	Overført fra Boligforeningen Dianalund	709.540	711.540
		987.425	989.425
803	Dispositionsfond		
	1. Saldo 1. januar	84.013.035	87.288.979
	Tilgang:		
	Overført fra Boligselskabet af 1942 i Nykøbing Sj.	7.061.214	0
	2. Bidrag, afdelinger	0	0
	3. Rentetilskrivning	0	0
	4. Ydelser, udamortiserede lån	50.342.283	44.108.904
	6. Tidligere afskrevet fraflyttere	94.528	788
	8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisation	0	900.000
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	3.080.714	3.039.926

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til balancen

Konto	2020	2019
Afgang:		
21. Tilskud til afdelingerne:		
Tilskud gamle Nykøbing afd.	-310.218	0
Tilskud til afdelinger med skimmel	-87.377	-239.192
Tilskud tab ved fraflytning	-1.170.801	-1.555.261
Tilskud til afdeling 1, renovering af skure	-400.000	0
Tilskud til afdeling 2	-516.821	0
Tilskud afd. 3, driftsstøtte	-1.231.000	0
Tilskud til afdeling 7, advokat	0	-17.499
Tilskud til afdeling 7, kameraovervågning	-39.438	0
Tilskud afdeling 9	-285.469	0
Tilskud afdeling 10, genhusning	-495.377	-8.914
Tilskud afdeling 18	-555.920	0
Tilskud afdeling 26	-468.750	-1.008.643
Tilskud afdeling 34	-304.672	0
Tilskud afdeling 36, rentesikring	-80.000	-60.000
Tilskud afdeling 37, renovering	0	-300.000
Tilskud afdeling 42, renovering	0	-400.000
Tilskud afdeling 43, renovering	0	-800.000
Tilskud afdeling 48, renovering	0	-20.000
Tilskud afdeling 55, driftsunderskud	-143.156	0
Tilskud afdeling 59, varmeafregning	0	-52.707
Tilskud afdeling 107, driftstilskud	-55.696	-34.907
Tilskud afdeling 77, udskiftning af døre og vinduer	0	-88.988
Tilskud afdeling 82, renovering	0	-203.125
Tilskud afdeling 83	-300.000	0
Tilskud afdeling 86	-500.000	0
Tilskud afdeling 114, renovering	0	-487.850
Tilskud afdeling 29, driftstilskud	0	-50.000
Tilskud afdeling 99, advokatombkostninger	0	-35.375
Tilskud afdeling 11, renovering af døre og vinduer	-500.000	0
Tilskud afdeling 124 og 154, rest vedr. afhændelse	0	-2.340
Tilskud afdeling 136	-500.000	0
Tilskud afdeling 138, renovering	0	-250.000
Tilskud afdeling 161	-27.250	0
Tilskud afdeling 214, tilskud til låneydelse	0	-87.543
Tilskud afdeling 194, rottebekæmpelse	0	-48.460
Tilskud afdeling 174, driftstilskud	-50.241	-62.000
Tilskud afdeling 178, driftstilskud	0	-42.000
Tilskud afdeling 187	-131.995	0
Tilskud afdeling 191, tilbagekøbsdeklaration	0	-357.568
Tilskud afdeling 192, tilbagekøbsdeklaration	0	-1.150.990
Tilskud afdeling 193, driftstilskud	-12.000	-60.460
Tilskud afdeling 197, advokat	0	-5.500
Tilskud afdeling 198	-4.862.962	0
Tilskud afdeling 206, renovering	0	-100.000
Tilskud afdeling 227, låneydelser	-42.707	0
Tilskud afdeling 303	-706.722	0
Tilskud afdeling 305, istandsættelse ved fralytning	-105.137	0
Tilskud afdeling 313	-116.281	0
Tilskud afdeling 22, 30, 37, 41, 48, 52, 58, 60, 99, 206, 214	-889.446	0
Tilskud til advokat afdeling 7, 31, 33, 46, 98, 99, 191, 193, 227, 303, 31	-224.128	0
Tilskud afdeling 3, reguleringskonto	0	-1.231.000
Tilskud afdeling 134, tab ved afhændelse af afdeling	0	-60.806
Tilskud viceværtsordning, vikar	0	-114.692
Tilskud afdeling 22,41,52,58,60 og 99, låneydelse	0	-466.940
Tilskud afdeling 301 (Tidlig. Dianalund)	0	-8.130.000

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til balancen

Konto	2020	2019
Tilskud til tidligere dianalund afdeling	0	-50.000
Tilskud afd 20 (gl Dianalund nr)	0	-1.440.398
Driftstilskud fælleshus (Dianalund)	0	-105.175
22. Tilskud til tab v/ lejeledighed	-903.648	-569.551
24. Indbetaling til Landsbyggefonden	-34.414.295	-30.877.457
26. Tilskud fra LBF til overførsel til afd. (egen trækingsret)	-2.000.000	-750.221
Saldo 31. december	92.160.270	84.013.035
Saldo 31. december opdelt:		
Bunden del:		
31. Udlån	16.477.749	14.965.196
32. Finansiering af administrationsejendom	7.218.387	6.689.801
33. Finansiering af EDB-anlæg		
35. Indskud i Landsbyggefonden (kto. 716)	18.869.736	16.696.928
40. Disponibel del	49.594.398	45.661.110
Saldo 31. december	92.160.270	84.013.035

Vestsjællands Almene Boligselskab

Noter til balancen

Konto		2020	2019
805	Arbejds kapital		
	1. Saldo 1. januar	14.464.945	15.258.970
	Tilgang:		
	2. Årets overskud	1.659.358	105.975
	Overført fra Boligselskabet af 1942 i Nykøbing Sj.	7.088.879	0
	Afgang:		
	4. Årets underskud	0	0
	5. Overførsel til dispositionsfonden	0	-900.000
	Saldo 31. december	23.213.182	14.464.945
	Saldo 31. december pr. lejemålsenhed	4.545	2.832
	Saldo 31. december opdelt:		
	Bunden del:		
	Materielle anlægsaktiver	2.148.696	2.665.969
	10. Disponibel del	21.064.486	11.798.976
	Saldo 31. december	23.213.182	14.464.945
821	Afdelinger i drift		
	Mellemregningerne er afstemt.	377.408.478	338.065.020
	Der henvises i øvrigt til de enkelte afdelingsregnskaber		
830	Anden kortfristet gæld		
	Skyldig AM-bidrag og A-skat	904.580	0
	Skyldig pension	167.630	136.954
	Skyldig ATP	56.767	50.045
	Skyldig moms	326.832	226.100
	Anden kortfristet gæld i alt	1.455.808	413.099