



ORIGINAL

# *Vestsjællands Almene Boligselskab*

*CVR-nr. 13 15 21 28*

## Årsrapport 2019

## 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.

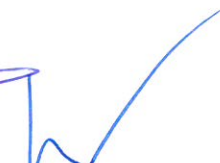
Årsregnskabet indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

Jyderup, den 19. marts 2020

### Ledelse



Karsten Krüger  
Administrerende direktør



Inge Nielsen  
Økonomi- og forvaltningschef



Kirstine Toft Dahl  
Teknisk direktør

### Bestyrelse




Jørgen Madsen  
formand



Steen Klink



Helge Jensen



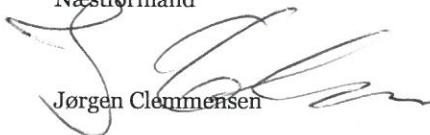
Jens-Erik Akselbo  
Næstformand



Jette Ovesen



Carsten Fink



Jørgen Clemmensen

### Øverste myndigheds påtegning

Foranstående regnskab er forelagt og godkendt, den 20/3 2020.

# ***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 2019 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019, 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.

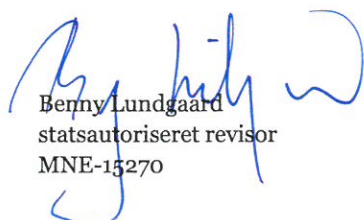
Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

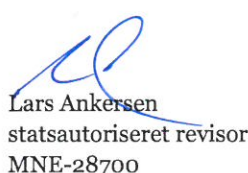
Ringsted, den 19. marts 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

  
Benny Lundgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-15270

  
Lars Ankersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-28700

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Vestsjællands Almene Boligselskab Elmevej 4 4450 Jyderup  Telefon: 5925 8000  Hjemmeside: <a href="http://vab.dk">vab.dk</a> E-mail: <a href="mailto:vab@vab.dk">vab@vab.dk</a>  CVR-nr. 13 15 21 28 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsteds- kommune: Holbæk
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Madsen, formand Jens-Erik Akselbo, næstformand Steen Klink Helge Jensen Jette Ovesen Carsten Fink Jørgen Clemmensen
<b>Ledelse:</b>	
<b>Administrerende direktør</b>	Karsten Krüger
<b>Økonomi- og Forvaltningschef</b>	Inge Nielsen
<b>Teknisk direktør</b>	Kirstine Toft Dahl
<b>Advokat</b>	Advodan Kanalstræde 10,1 4300 Holbæk
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Eventyrvej 16 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Finanscenter Sjælland Torvet 6 4100 Ringsted

## Ledelsens regnskabsredegørelse

Årets resultat udviser et overskud på TDKK 35, hvilket betragtes som værende et tilfredsstillende resultat. Resultatet er påvirket af salg af vores sommerhuse med TDKK 1.500, og manglende indtægter på byggesagshonorar grundet tidsforskydninger med TDKK 668 samt yderligere lønudgift i forbindelse med fusionen med AB Dianalund på TDKK 392.

Administrationshonoraret er indtægtsført med TDKK 18.218, hvoraf TDKK 904 vedr. administration af boliger for andre. Indtægter vedr. byggesagshonorar udgør TDKK 2.332.

Vores samlede egenkapital udgør TDKK 85.814, heraf udgør dispositionsfonden TDKK 72.467. Vi anser såvel egenkapitalen som dispositionsfonden for værende solide. Der er i regnskabsåret samlet set givet tilskud for i alt TDKK 9.316. Tilskuddene er givet til afdelinger med helhedsplaner, støtte til renoveringssager, løbende huslejetilskud ved energirenoveringer, tab ved fraflytninger, lejeledighed, afviste forsikringssager og skimmel.

Afdelingernes regnskab udviser igen i år meget fine resultater, hvilket primært kan henføres til en opnået forretning på 1,23 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 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 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	2019	Budget 2019	Budget 2020
			Ej revideret	Ej revideret
		<b>Ordinære udgifter</b>		
501		261.478	160.000	175.000
502	*	179.530	175.000	210.000
511	*	16.629.751	16.200.000	16.830.000
513	*	2.914.664	3.065.000	3.305.000
513	*	2.009.678	1.325.000	1.535.000
514	*	894.266	985.000	1.020.000
515	*	176.129	140.000	150.000
521		855.000	950.000	1.000.000
530		<b>23.920.495</b>	<b>23.000.000</b>	<b>24.225.000</b>
531	*	0	0	0
532	*	3.901.571	1.100.000	1.500.000
533	*	42.188.567	42.500.000	48.000.000
540		<b>70.010.633</b>	<b>66.600.000</b>	<b>73.725.000</b>
541	*	<b>9.356.317</b>	<b>8.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
550		<b>79.366.950</b>	<b>74.600.000</b>	<b>83.725.000</b>
551		35.423	0	0
560		<b>79.402.373</b>	<b>74.600.000</b>	<b>83.725.000</b>

# Vestsjællands Almene Boligselskab

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Konto	Note		2019	Budget 2019	Budget 2020
		<b>Ordinære indtægter</b>		Ej revideret	Ej revideret
601	*	Administrationsbidrag:			
		1. Beboelse	17.314.380	17.300.000	17.904.000
		2. Anden støttet boligbyggeri	904.400	900.000	1.046.000
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v.	1.641.454	1.500.000	1.700.000
603	*	Renteindtægter (inkl. kursgevinst m.v.)	4.049.764	1.400.000	1.575.000
604	*	Henlæg. af afdelingernes bidrag m.v. til disp.fond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	42.188.567	42.500.000	48.000.000
605		Honorarer og vederlag - nybyggeri			
		1. Byggesagshonorar	550.400	0	0
		2. Bestyrelsesvederlag	0	0	0
606		Forbedringsarbejder m.v.			
		1. Byggesagshonorar	1.781.919	3.000.000	3.500.000
		2. Bestyrelsesvederlag	0	0	0
607		Diverse	7.700	0	0
610		<b>Samlede ordinære indtægter</b>	<b>68.438.584</b>	<b>66.600.000</b>	<b>73.725.000</b>
611	*	<b>Ekstraordinære indtægter</b>	<b>10.963.789</b>	<b>8.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
620		<b>Indtægter i alt</b>	<b>79.402.373</b>	<b>74.600.000</b>	<b>83.725.000</b>
621		Årets underskud overført til konto 805	0	0	0
630		<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>79.402.373</b>	<b>74.600.000</b>	<b>83.725.000</b>

# Vestsjællands Almene Boligselskab

## Balance 31. december

Konto	Note		2019	2018
		<b>Aktiver</b>		
		<b>Anlægsaktiver</b>		
		<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
701	*	Administrationsbygning	7.583.657	7.691.431
		Kontantværdi pr. 01.10.2019 kr. 5.300.000		
		Heraf grundværdi - 452.000		
702	*	Inventar	353.439	158.139
704	*	EDB - anlæg	314.539	93.257
709		Andre anlægsaktiver	635.356	699.025
		<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
714		Dispositionsfond/lån til afdelinger	9.711.230	6.028.133
714		Dispositionsfond/Antennelån	777.505	1.272.043
716	*	Indskud i landsbyggefonden	12.251.938	11.442.458
720		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.627.664</b>	<b>27.384.486</b>
		<b>Omsætningsaktiver</b>		
		<b>Tilgodehavender</b>		
721	*	Afdelinger i drift	28.508.607	50.776.767
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	14.381.560	21.311.820
725		Debitorer	139.764	884.035
727		Forudbetalte udgifter	6.837.857	5.485.666
730		Tilgodehavende renter mv.	468.496	852.240
731	*	Værdipapirer/obligationsbeholdning	283.637.261	292.820.737
732	*	Likvide beholdninger	41.900.932	5.572.108
740		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>375.874.476</b>	<b>377.703.373</b>
750		<b>Aktiver i alt</b>	<b>407.502.139</b>	<b>405.087.859</b>

# Vestsjællands Almene Boligselskab

## Balance 31. december

Konto	Note		2019	2018
		<b>Passiver</b>		
		<b>Egenkapital</b>		
801	*	Boligforeningsandele	277.885	277.885
803	*	Dispositionsfond	72.467.300	67.951.341
805	*	Arbejds kapital	13.069.369	13.033.946
810		<b>Egenkapital i alt</b>	<b>85.814.554</b>	<b>81.263.172</b>
		<b>Langfristet gæld</b>		
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	2.956.859	3.207.560
820		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>2.956.859</b>	<b>3.207.560</b>
		<b>Kortfristet gæld</b>		
821	*	Afdelinger i drift	306.206.303	283.756.704
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	0	212.062
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	0	26.015.302
825		Leverandører	5.514.165	3.442.581
826		Omkostninger	1.918.786	2.411.280
829		Feriepengeforpligtelse	4.706.250	4.404.929
830	*	Anden kortfristet gæld	385.221	374.269
		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>318.730.726</b>	<b>320.617.127</b>
		<b>Passiver i alt</b>	<b>407.502.139</b>	<b>405.087.859</b>

### Sikkerhedsstillelser

I Danske Bank er depotafkastkonto på TDKK 429 stillet til sikkerhed for mellemværende på boligselskabets driftskonto i Danske Bank (4645 4691169030).

### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelse fra operationel leasing. Samlet fremtidig leasingydelse TDKK 112 over de næste 14 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		2019	Budget 2019	Budget 2020
			Ej revideret	Ej revideret
502	<b>Mødeudgifter, kontingenter m.v.</b>			
	Interne Møder	38.626	30.000	30.000
	Eksterne møder	16.215	45.000	40.000
	Repræsentation	87.928	50.000	40.000
	Fælles- og formandsmøde mv.	36.760	50.000	100.000
	<b>Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt</b>	<b>179.530</b>	<b>175.000</b>	<b>210.000</b>
511	<b>Personaleudgifter</b>			
	Lønninger	13.917.284	13.500.000	13.950.000
	Pensionsbidrag	2.208.078	2.000.000	2.250.000
	Forskydning i feriepengetilsvar	212.209	300.000	200.000
	Udgifter til social sikring	410.693	400.000	430.000
	Lønrefusion	-118.513	0	0
	<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>16.629.751</b>	<b>16.200.000</b>	<b>16.830.000</b>
	Det gennemsnitlige antal ansatte i administrationen udgør i 2019	26		
513	<b>Kontorholdsudgifter</b>			
	Kontorartikler	101.088	175.000	150.000
	Porto	216.677	225.000	260.000
	PBS betalingservice	382.220	340.000	400.000
	Forsikringer	246.800	315.000	315.000
	Telefon mv.	304.514	360.000	370.000
	Kontorinventar	236.512	220.000	220.000
	Juridisk assistance	7.001	50.000	60.000
	Bøger og tidsskrifter	46.765	60.000	60.000
	Regnskabs- og rådgivningsmæssig assistance	120.000	120.000	120.000
	Diverse gebyrer	44.441	150.000	150.000
	Edb-udgifter:			
	Småanskaffelser	152.659	0	0
	Service og vedligeholdelse maskiner	184.604	0	0
	Programmer og teknisk service	871.384	1.208.647	1.200.000
	<b>Kontorholdsudgifter i alt</b>	<b>2.914.664</b>	<b>3.065.000</b>	<b>3.305.000</b>
513	<b>Andre Udgifter</b>			
	Autodrift	121.851	145.000	145.000
	Kørsel	383.025	360.000	400.000
	Personale- og kursusudgifter	668.953	420.000	470.000
	Kontingenter	333.115	125.000	260.000
	Annoncer mv.	260.676	250.000	250.000
	Lønberegning	31.929	15.000	10.000
	Konsulentbistand	208.619	0	0
	Diverse	1.510	10.000	0
	<b>Andre udgifter i alt</b>	<b>2.009.678</b>	<b>1.325.000</b>	<b>1.535.000</b>

# Vestsjællands Almene Boligselskab

## Noter til resultatopgørelsen

Konto		2019	Budget 2019	Budget 2020
514	<b>Kontorlokaleudgifter</b>		Ej revideret	Ej revideret
	1. Nettokapitaludgifter:			
	Prioritetsrenter	28.744	0	35.000
	Ydelsesstøtte	0	28.744	0
	3. Ejendomsskatter mv.		25.871	30.000
	4. El		70.759	240.000
	5. Vand	6.675	0	0
	Varme	149.611	0	0
	Renovation		9.693	0
	7. Vedligeholdelse mv.	333.654	400.000	400.000
	Rengøring	161.484	175.000	200.000
	9. Afskrivninger		107.775	115.000
	<b>Kontorlokaleudgifter i alt</b>		<b>894.266</b>	<b>1.020.000</b>
515	<b>Afskrivninger</b>			
	1. Inventar		120.808	140.000
	3. EDB		55.321	0
	<b>Afskrivninger, driftsmidler i alt</b>		<b>176.129</b>	<b>140.000</b>
533	<b>Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfond</b>			
	1. Afdelingens bidrag til dispositionsfond		0	42.500.000
	2. Ydelser fra afd. med udamortiserede lån		39.589.065	0
	8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden (kto. 803.11)		2.599.502	0
	<b>Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfond i alt</b>		<b>42.188.567</b>	<b>42.500.000</b>
541	<b>Ekstraordinære udgifter</b>			
	Tilskud afdeling		9.316.109	8.000.000
	Tilskud til afdelingerne (jubilæumsfond)		21.260	0
	Diverse		18.948	0
			<b>9.356.317</b>	<b>8.000.000</b>



# Vestsjællands Almene Boligselskab

## Noter til resultatopgørelsen

Konto		2019	Budget 2019	Budget 2020
601	<b>Oversigt over administrationsomkostninger</b>		Ej revideret	Ej revideret
	<b>Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)</b>	23.920.495	23.000.000	24.225.000
	Eksterne afdelinger, andelsboliger	549.546	900.000	1.046.000
	Eksterne afdelinger, kommunale	354.854	0	0
	Lovmæssige gebyrer (konto 602)	1.641.454	1.500.000	1.700.000
	Byggesagshonorarer (konto 605/606)	2.332.319	3.000.000	3.500.000
	<b>Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:</b>			
	I alt	<b>19.042.322</b>	<b>17.600.000</b>	<b>17.979.000</b>
	Pr. lejemålsenhed	<b>4.620</b>	<b>4.274</b>	<b>4.271</b>
	<b>Opgørelse af administrationsbidrag</b>			
	1.1 Bidrag pr lejemålsenhed	4.200	4.200	4.300
	1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
	1.3 Delt Grundbidrag			
	Egne afdelinger i drift	17.314.380	17.300.000	17.904.000
	<b>Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet</b>	<b>17.314.380</b>	<b>17.300.000</b>	<b>17.904.000</b>
602	<b>Lovmæssige gebyrer m.v.</b>			
	1. Indmeldelsesgebyr	615.140	1.500.000	1.700.000
	3. Restancegebyr	193.068	0	0
	4. Ventelistegebyr	711.983	0	0
	5. Antenneregnskabsgebyr	75.263	0	0
	6. Øvrige gebyrer	46.000	0	0
	<b>Lovmæssige gebyrer m.v. i alt</b>	<b>1.641.454</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.700.000</b>
	<b>Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift</b>			
	Anvendt renteberegningsmetode: Dag til dag			
603	<b>Renteindtægter</b>			
	1. Afdelingerne	423.136	0	0
	Byggesager	373.905	0	0
	VAB-lån	184.443	0	0
		981.484		
	Afdelingernes rentesats	1,23%		
	Afdelingernes gennemsnitssaldo	34.401.301		
	2. Bankbeholdning	0		
	3. Obligationer (inkl. realiserede kursgevinster)	3.068.281	1.400.000	1.575.000
	<b>Renteindtægter i alt</b>	<b>4.049.764</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.575.000</b>

# Vestsjællands Almene Boligselskab

## Noter til resultatopgørelsen

Konto		2019	Budget 2019	Budget 2020
532	<b>Renteudgifter</b>		Ej revideret	Ej revideret
	Dispositionsfond, rentesats 0,00%			
	Dispositionsfond, gennemsnitssaldo			
	Dispositionsfond (kto. 532.11)	0	0	0
	2. Afdelinger, rentesats 1,23%			
	Afdelinger gennemsnitssaldo <u>302.000.000</u>			
	Afdelinger (kto. 532,2)	3.714.600	1.100.000	1.500.000
	6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	139.933		
	8. Andet	47.038	0	0
	Renteudgifter i alt	3.901.571	1.100.000	1.500.000
	<b>Netto renteindtægt/-udgift</b>	<b>148.193</b>	<b>300.000</b>	<b>75.000</b>
	Nettorenteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	36	73	18
604	<b>Henlæg. af afdelingernes bidrag m.v. til disp.fond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden.</b>			
	1. Afdelingernes bidrag til disp.fonden (kto. 803.2)	39.589.065	42.500.000	48.000.000
	2. Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lån (kto. 803.4)	0	0	0
	8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden (kto. 803.11)	2.599.502	0	0
		<b>42.188.567</b>	<b>42.500.000</b>	<b>48.000.000</b>
611	<b>Ekstraordinære indtægter</b>			
	7. Tilskud afdeling	9.316.109	8.000.000	10.000.000
	Honorar HMO 2019	150.000	0	0
	Provenu ved salg af 3 sommerhuse	1.497.680	0	0
		<b>10.963.789</b>	<b>8.000.000</b>	<b>10.000.000</b>

# Vestsjællands Almene Boligselskab

## Noter til balancen

Konto		2019	2018
701	<b>Administrationsbygning</b>		
	Anskaffelsessum	17.443.949	17.443.949
	Indeksring af prioritetsgæld	548.443	548.443
		17.992.392	17.992.392
	Afskrivninger primo	10.300.961	10.193.186
	Årets afskrivninger	107.775	107.775
	Afskrivninger 31. december	10.408.735	10.300.961
	<b>Administrationsbygning ultimo</b>	<b>7.583.657</b>	<b>7.691.431</b>
702	<b>Inventar</b>		
	Anskaffelsessum 1. januar	1.743.490	1.743.490
	Tilgang i året	316.108	0
	Anskaffelsessum 31. december	2.059.598	1.743.490
	Afskrivninger 1. januar	1.585.351	1.504.321
	Afskrevet i året	120.808	81.030
	Afskrivninger 31. december	1.706.159	1.585.351
	<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>353.439</b>	<b>158.139</b>
704	<b>EDB - anlæg</b>		
	Anskaffelsessum 1. januar	1.310.668	1.275.517
	Tilgang i året	276.603	35.151
	Anskaffelsessum 31. december	1.587.271	1.310.668
	Afskrivninger 1. januar	1.217.411	1.170.887
	Afskrevet i året	55.321	46.524
	Afskrivninger 31. december	1.272.732	1.217.411
	<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>314.539</b>	<b>93.257</b>
716	<b>Indestående Landsbyggefonden</b>		
	1. Bundne A- og G-indskud		
	2. C-Indskud	2.786.449	2.786.449
	3. Egen trækingsret:		
	Primosaldo	8.656.009	13.655.696
	Årets tilgang	1.559.701	1.530.313
	Årets afgang	-750.221	-6.530.000
	Tilskrevne renter	0	0
	Ultimosaldo	9.465.489	8.656.009
	<b>Indestående Landsbyggefonden i alt</b>	<b>12.251.938</b>	<b>11.442.458</b>

# Vestsjællands Almene Boligselskab

## Noter til balancen

Konto		2019	2018
721	<b>Afdelinger i drift</b>		
	Mellemregningerne er afstemt. Der henvises i øvrigt til de enkelte afdelingsregnskaber.	28.508.607	50.776.767
722	<b>Afdelinger under opførelse</b>		
	Afdeling 15, Vesterledet, LBF sag	23.432	0
	Afdeling 807, Vølund grunden	0	10.925.689
	Afdeling 809, Holbæk Havneby	13.751.738	0
	Afdeling 810, Lupinvej, Kalundborg	43.717	2.513.308
	Afdeling 811, Bobjercenteret serviceareal, Stadionvej	0	56.210
	Afdeling 812, Vølund grunden, etape 2	145.960	7.816.613
	Afdeling 813, Gyden i Asnæs	416.713	0
		<b>14.381.560</b>	<b>21.311.820</b>
731	<b>Værdipapirer</b>		
	Frie depoter:		
	Danske Capital	121.822.394	128.881.645
	LC FM	49.792.753	53.404.583
	Nykredit Portefølje	111.393.258	111.126.659
	<b>Kursværdi 31. december</b>	<b>283.008.405</b>	<b>293.412.887</b>
	Urealiseret kurstab	0	-1.006.259
	Urealiseret kursgevinst	628.855	414.109
	Samlede værdireguleringer ultimo	628.855	-592.150
	<b>Bogført værdi 31. december</b>	<b>283.637.261</b>	<b>292.820.737</b>
732	<b>Likvide beholdninger</b>		
	1. Kassebeholdning	11.500	11.500
	2. Bankbeholdning	41.889.432	5.560.608
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>41.900.932</b>	<b>5.572.108</b>

# Vestsjællands Almene Boligselskab

## Noter til balancen

Konto		2019	2018
801	<b>Boligforeningsandele</b>		
	Overført fra Boligforeningen Præstevænget	277.885	277.885
803	<b>Dispositionsfond</b>		
	1. Saldo 1. januar	67.951.341	68.762.745
	<b>Tilgang:</b>		
	4. Ydelser, udamortiserede lån	39.849.716	43.206.507
	6. Tidligere afskrevet fraflyttere	788	10.030
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	2.599.502	2.550.522
	<b>Afgang:</b>		
	21. Tilskud til afdelingerne:		
	Tilskud til afdelinger med skimmel	-239.192	-28.008
	Tilskud tab ved fraflytning	-904.993	-1.001.715
	Tilskud vandskade i flere afdelinger	0	-934.353
	Tilskud til afdeling 7, advokat	-17.499	0
	Tilskud afdeling 10, henhusning	-8.914	0
	Tilskud afdeling 22, driftstilskud	0	-148.000
	Tilskud afdeling 28, varmeanlæg	0	-14.787
	Tilskud afdeling 30, renovering	-1.008.643	0
	Tilskud afdeling 36, rentesikring	-60.000	0
	Tilskud afdeling 37, renovering	-300.000	0
	Tilskud afdeling 40, spjæld	0	-192.500
	Tilskud afdeling 41, driftstilskud	0	-15.000
	Tilskud afdeling 42, renovering	-400.000	0
	Tilskud afdeling 43, renovering	-800.000	0
	Tilskud afdeling 44, renoveringssag	0	-225.000
	Tilskud afdeling 46, advokat	0	-37.882
	Tilskud afdeling 48, renovering	-20.000	0
	Tilskud afdeling 52, driftstilskud	0	-200.000
	Tilskud afdeling 59, varmeafregning	-52.707	0
	Tilskud afdeling 59, rotter	0	-55.233
	Tilskud afdeling 60, driftstilskud	0	-105.431
	Tilskud afdeling 107, driftstilskud	-34.907	-24.097
	Tilskud afdeling 123, forsikringsag ej dækket	0	-122.876
	Tilskud afdeling 77, udskiftning af døre og vinduer	-88.988	-279.255
	Tilskud afdeling 80, opretning af fliser	0	-15.500
	Tilskud afdeling 82, renovering	-203.125	0
	Tilskud afdeling 114, renovering	-487.850	0
	Tilskud afdeling 99, driftstilskud	0	-7.640
	Tilskud afdeling 29, driftstilskud	-50.000	0
	Tilskud afdeling 88, godgørelse af ting i skur	0	-5.000
	Tilskud afdeling 88, udskudt indflytning	0	-8.963
	Tilskud afdeling 99, advokatomkostninger	-35.375	0
	Tilskud afdeling 124 og 154, rest vedr. afhændelse	-2.340	0
	Tilskud afdeling 138, renovering	-250.000	0
	Tilskud afdeling 214, tilskud til låneydelse	-87.543	-92.595
	Tilskud afdeling 161, etape II	0	-144.430
	Tilskud afdeling 161, fælleshus	0	-114.615
	Tilskud afdeling 187, vand og varme	0	-226.131

# Vestsjællands Almene Boligselskab

## Noter til balancen

Konto		2019	2018
803	<b>Dispositionsfond (fortsat)</b>		
	<b>Afgang:</b>		
	Tilskud afdeling 194, rottebekæmpelse	-48.460	0
	Tilskud afdeling 58, driftstilskud	0	-36.500
	Tilskud afdeling 174, driftstilskud	-62.000	-65.000
	Tilskud afdeling 178, driftstilskud	-42.000	-27.390
	Tilskud afdeling 184, regulering af vand/varme	0	-4.596
	Tilskud afdeling 187, kapitaltilførelse	0	-600.000
	Tilskud afdeling 191, tilbagekøbsdekleration	-357.568	0
	Tilskud afdeling 192, tilbagekøbsdekleration	-1.150.990	0
	Tilskud afdeling 193, driftstilskud	-60.460	-12.000
	Tilskud afdeling 196, tilskud anskaffelsessum	0	-55.582
	Tilskud afdeling 197, advokat	-5.500	0
	Tilskud afdeling 206, renovering	-100.000	0
	Tilskud afdeling 3, reguleringskonto	-1.231.000	-1.231.000
	Tilskud afdeling 3, 5. dels løsning	0	-500.000
	Tilskud afdeling 134, tab ved afhændelse af afdeling	-60.806	-1.123.000
	Tilskud viceværtsordning, vikar	-114.692	0
	Tilskud afdeling 22, 41, 52, 58, 60 og 99, låneydelse	-466.940	0
	Tilskud til sommerhuse	0	-11.500
	Tilskud til hjertestarter	0	-16.488
	Tilskud til projektudvikling	0	-75.000
	Tilskud til Boligsocial helhedsplan	0	-9.235
	Tilskud diverse afdelinger angående rentesikring	0	-1.514.540
	22. Tilskud til tab v/lejeledighed	-564.406	-490.743
	24. Indbetaling til Landsbyggefonden	-27.866.928	-30.276.878
	26. Tilskud fra LBF til overførsel til afd. (egen trækningsret)	-750.221	-6.530.000
	<b>Saldo 31. december</b>	<b>72.467.300</b>	<b>67.951.341</b>
	Saldo 31. december opdelt:		
	Bunden del:		
	31. Udlån	10.488.735	7.300.176
	32. Finansiering af administrationsejendom	4.626.797	4.483.871
	35. Indskud i Landsbyggefonden (kto. 716)	12.251.938	11.442.458
	40. Disponibel del	45.099.829	44.724.836
	<b>Saldo 31. december</b>	<b>72.467.300</b>	<b>67.951.341</b>

# Vestsjællands Almene Boligselskab

## Noter til balancen

Konto		2019	2018
805	<b>Arbejdskapital</b>		
	1. Saldo 1. januar	13.033.946	13.028.446
	Tilgang:		
	2. Årets overskud	35.423	5.500
	<b>Saldo 31. december</b>	<b>13.069.369</b>	<b>13.033.946</b>
	Saldo 31. december opdelt:		
	Bunden del:		
	Materielle anlægsaktiver	1.303.334	2.019.657
	10. Disponibel del	11.766.036	11.014.289
	<b>Saldo 31. december</b>	<b>13.069.369</b>	<b>13.033.946</b>
821	<b>Afdelinger i drift</b>		
	Mellemregningerne er afstemt.	<b>306.206.303</b>	<b>283.756.704</b>
	Der henvises i øvrigt til de enkelte afdelingsregnskaber		
822	<b>Afdelinger under opførelse</b>		
	Afdeling 808, afd. 132, stadionvej etape 4	0	212.062
		<b>0</b>	<b>212.062</b>
824	<b>Bankgæld</b>		
	Danske Bank	0	26.015.302
		<b>0</b>	<b>26.015.302</b>
830	<b>Anden kortfristet gæld</b>		
	Skyldig pension	115.608	108.110
	Skyldig ATP	43.513	42.471
	Skyldig moms	226.100	223.688
	<b>Anden kortfristet gæld i alt</b>	<b>385.221</b>	<b>374.269</b>