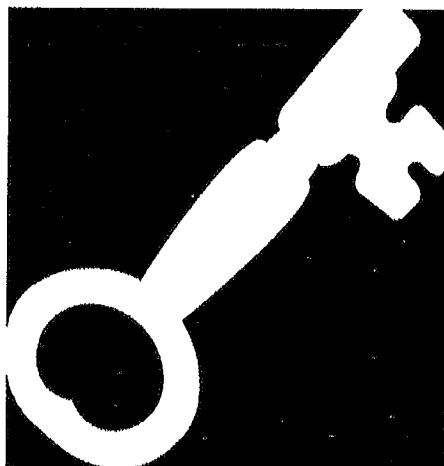


BOLIGORGANISATION :	FORRETNINGSFØRER- SELSKAB :	TILSYNSFØRENDE KOMMUNE :
Esbjerg Sociale Byggeselskab Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg post@ungdomsbo.dk www.ungdomsbo.dk	Ungdomsbo Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg Tlf. 76 13 50 50 post@ungdomsbo.dk www.ungdomsbo.dk	Esbjerg Kommune Torvegade 74 6700 Esbjerg Tlf. 76 16 16 16

Årsregnskab 2019



Esbjerg Sociale Byggeselskab

Esbjerg maj 2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Årsberetning	2 - 4
Den uafhængige revisors påtegning	5 - 7
Påtegning, forretningsfører, bestyrelse & øverste myndighed ...	8
Regnskabsprincipper	9
Spørgeskema	10 - 11
Revisionserklæring til spørgeskema	12 - 13
<u>Selskabet :</u>	
Driftsregnskab	14
Balance	15
Noter	16-17
<u>Afdeling :</u>	
Afdeling 1	afd. 1, s. 1-9

ÅRSBERETNING

Selskabet

Årets resultat

Selskabet udviser et overskud på kr. 25.474,17 mod et budgetteret overskud på kr. 200 overskuddet overføres til selskabets arbejdskapital.

Afvigelsen på kr. 25.274,17 skyldes bl.a. besparelse på kontorholdsudgifter kr. 5.712,25 samt et nettorenteoverskud på kr. 21.361,92 mod et forventet budgetteret renteoverskud på kr. 200.

Dispositionsfonden og arbejdskapital

Dispositionsfonden udgør pr. 31.12.2019 i alt kr. 3.244.081,49, pr. lejemål kr. 42.130,93 (disponibel del udgør kr. 235.948,00 kr. 3.064,26 pr. lme.) og arbejdskapitalen er på kr. 318.680,45 pr. lejemål kr. 4.138,71.

Værdipapirer

Selskabets likvide midler udgør i alt kr. 6.304.150,87, hvoraf kr. 1.198.706,29 er placeret i værdipapirer med en nominal værdi på kr. 1.185.568,96.

Afdelingen

Årets driftsresultat

Afdelingens overskud udgør kr. 67.638,27. Overskuddet overføres til afskrivning på vinduesudskiftning (underfinansiering) med kr. 34.190,57, som herefter er fuldt ud afskrevet, resten af overskuddet kr. 33.447,70 overføres til resultatkontoen. Årets overskud skyldes bl.a. færre udgifter til ejendomsskatter, forsikring, afdelingens energiforbrug, diverse udgifter (advokat) og færre ydelser til forbedringsarbejder, modregnet højere udgifter til renovation, alm. vedligeholdelse og højere nettorenteudgifter.

Mellemregningsrenten er beregnet i.h.t. markedsafkast og udgør i regnskabsåret negativ rente på -0,23% mod et budgetniveau på 0,25%.

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse (konto 401) udgør kr. 3.798.287,48, pr. lejemål kr. 49.328,41 og der henlægges i budgetåret 2019 i alt kr. 1.036.700,00/ pr. m2 kr. 163,21.

Henlæggelser til tab ved fraflytning

Afdelingen har pr. 31.12.2019 opsparet kr. 56.406,71 til fremtidige tab.

Renovering i ht. § 91, almenboligloven

Afdelingens beboere godkendte d. 6. april 2017 helhedsplanen med anlægssum på ca. kr. 22 mio., og Skema C er p.t. under udarbejdelse. Renoveringen blev indledt i 2012 pga. problemer med bl.a. kulde fra krybekældre i byggeafsnit 1-2-3.

ÅRSBERETNING

Forvaltningsrevision:

Der er nedsat et målsætningsudvalg bestående af 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 administrative medarbejdere. Fire grundlæggende målsætninger er defineret, selskabets vision er nedfældet og skal sikre, at boligerne er indrettet således, at beboerne kan blive længere tid i eget hjem. Siden 2012 har målsætningsudvalget arbejdet med energibesparende foranstaltninger. Dette har bl.a. resulteret i opstarten af helhedsplanen, som omtalt tidligere.

Sammenligning af nøgletal:

Foreningen:

Opkrævet administrationsbidrag

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2019 (Pr. lme kr. 4.395 + kr.10.000 pr. afdeling)	kr. pr. lme	4.525
Nybo 2019 (41 lme)	-	5.226
Ungdomsbo 2018/19 (3.792 lme)	-	3.097

Bortset fra Ungdomsbo indeholder alle administrationsbidrag 25% moms.

Afdelingen:

Landsbyggefonden har udviklet et værktøj "Tvillingeværktøjet", der gør det muligt at finde "tvillinger" blandt andre boligorganisationer, som man kan sammenligne sig med. Fra Landsbyggefondens database har vi fundet 10 "tvillinger" valgt ud fra både størrelse/stamdata og socio-økonomiske forhold. Regnskabsdata for 2018 fra disse "tvillinger" samt landsgennemsnit er sammen med Boligforeningen Nybo og Ungdomsbos årsregnskab for 2018/19 anvendt som grundlag for sammenligning af afdelingernes økonomi.

Årlige udgifter til alm. vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2019 (s.å. kr. 22)	kr. pr. m ²	24
Nybo 2019	-	23
Ungdomsbo 2018/19	-	25
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2018	-	26
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2018	-	28

Årlige henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2019 (s.å. kr. 175)	kr. pr. m ²	163
Nybo 2019	-	178
Ungdomsbo 2018/19	-	135
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2018	-	156
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2018	-	164

ÅRSBERETNING

Opsparede midler til periodisk og planlagt vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2019 (s.å. 40.862).....	kr. pr. lme	49.328
Nybo 2019.....	-	21.537
Ungdomsbo 2018/19	-	36.133
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2018.....	-	40.121
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2018	-	40.588

Bemærkning til opsparede midler til periodisk og planlagt vedligeholdelse

Forbruget af henlæggelserne til periodisk og planlagt vedligeholdelse var i regnskabsåret på kr. 61 pr. m², mod sidste år kr. 86. Afdelingens henlæggelser vurderes konkret hvert år i forbindelse med udarbejdelse af rullende 20 års vedligeholdelsesplaner. Henlæggelsen i året (kr. 163 pr. m²) er væsentligt over gennemsnittet ved sammenligning med øvrige boligorganisationer i lokalområdet, men det skyldes dog bl.a. type af byggeri i afdelingen, idet række- og enkelthuse ofte har større vedligeholdelsesudgifter end eksempelvis etagebyggeri.

REVISIONSPÅTEGNING

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Esbjerg Sociale Byggeselskab

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Esbjerg Sociale Byggeselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl 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.

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.

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.

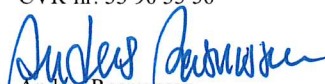
Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Esbjerg, den 22. maj 2020

Deloitte

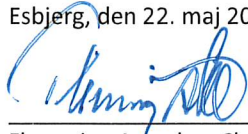
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56


Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 34316

Administrators påtegning

Esbjerg, den 22. maj 2020

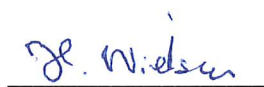


Flemming Agerskov Christensen
Administrator

Bestyrelsens påtegning:

Boligorganisationsregnskab samt regnskabet for afdeling 1 har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Esbjerg, den . juni 2020



Hanne Nielsen
Formand



Britta Nielsen
Næstformand



Jane Jespersen



Jane Nielsen



Lone Rise

Øverste myndigheds påtegning

Årsregnskabet for boligorganisationen samt afdelingen 1 har været forelagt øverste myndighed til godkendelse.

Esbjerg, den . juni 2020

Dirigent:

REGNSKABSPRINCIPPER

Regnskaberne er udarbejdet i overensstemmelse med Transport-, Bygnings og Boligministeriets vejledning om almene boliger samt regnskabsbestemmelserne i vedtægterne.

Regnskabet er udarbejdet efter samme regnskabsprincipper som sidste år.

Afdelingsmidler skal altid tilskrives den faktiske forrentning. Dette kan i princippet indebære, at midlerne i en periode forrentes negativt.

Indestående på mellemregningskonti er forrentet med faktisk opnået afkast på det finansielle marked og forrentet i forhold til afdelingsmidlernes andel af de samlede fællesforvaltede midler. I 2019 er markedsafkast beregnet til -0,23% p.a.

Indestående på dispositionsfond er forrentet med diskontoen - 2 %, svarende til 0% i regnskabsåret.

Byggesager bliver mellemregningsforrentet efter samme rentesats som ved udlån på byggekrediten.

Obligationsbeholdning er optaget til markedskurs pr. statusdagen. Afkast af værdipapirer danner således grundlag for beregning af afdelingernes renteafkast (mellemregningskonti).

I afdelingernes regnskaber foretages henlæggelser på samlet konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Henlæggelserne foretages på grundlag af 20-årige vedligeholdelsesbudgetter baseret på tilstandsvurderinger af de enkelte bygninger.

Afdelingernes vedligeholdelses- og fornyelsesplaner er udarbejdet efter en konkret vurdering af levetidsbetragtninger for de enkelte bygningskomponenter og tekniske installationer m.v. Planerne ajourføres løbende i forbindelse med den årlige budgetlægning.

Planerne er som nævnt for en 20-årig periode, og omfatter udskiftning og vedligeholdelse af bygningsdele, som skal udskiftes indenfor denne periode. Herfra er undtaget større genopretningsarbejder og moderniseringer, såsom fornyelse af vinduer og døre, modernisering af køkkener og badeværelser og lignende, idet sidstnævnte finansieres ved brug af trækingsretsmidler og/eller eksterne lån.

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelser foretages efter de udarbejdede planer.

Periodisering af prioritetsydelse i de enkelte afdelinger er gennemført.

SPØRGESKEMA

BOLIGFORENING

Esbjerg Sociale Byggeselskab
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Tlf. 76 13 50 50

Administrator

Ungdomsbo
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Tlf. 76 13 50 50

TILSYNSFØRENDE KOMMUNE

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Tlf. 76 16 16 16

FORENINGEN		JA	NEJ	BEMÆRKNING
1.	Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		X	
2.	Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		X	
3.	Er der foretaget opskrivning på aktiver?		X	
4.	Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
A	Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
B	Udestående fordringer, herunder udlån og /eller garantistillelse til afdelinger?		X	
C	Løbende retssager?		X	
D	Pantsætninger, kaution- og garantiforpligtelser, (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?		X	
E	Andre forhold?		X	
5.	Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?		X	
6.	Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
7.	Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvor vidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
8.	Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	

		JA	NEJ	BEMÆRKNING
AFDELINGER				
9.	Er der afdelinger:			
A	Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
B	Med underskudssald og/eller underfinansiering		X	
10.	Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder		X	
11.	Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
A	Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
B	Løbende retssager?		X	
C	Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (Skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
D	Aktiverede projekteringsudgifter?		X	
E	Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		X	
F	Andre forhold?		X	
12.	Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
A	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		X	
B	Istandsættelse ved fraflytning?		X	
C	Tab ved fraflytning?		X	
13.	Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

PÅTEGNING SPØRGESKEMA

DIREKTØRENS PÅTEGNING

Esbjerg, den 22. maj 2020


Flemming Agerskov Christensen
Direktør

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Esbjerg, den 16. juni 2020


Hanne Nielsen
Formand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING PÅ SPØRGESKEMA

Til øverste myndighed i Esbjerg Sociale Byggeselskab

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Esbjerg Sociale Byggeselskab for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Ledelsens ansvar

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

Revisors ansvar

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

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

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisors retningslinjer for revisors etiske adfærd (Etiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

PÅTEGNING SPØRGESKEMA (fortsat)

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

Konklusion

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

Esbjerg, den 22. maj 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 34316

Boligselskab:	Administrator	Tilsynsførende Kommune
Esbjerg Sociale Byggeselskab Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg Telefon 76 135050 www.ungdomsbo.dk Bif. Boligselskabsnr. 682	Ungdomsbo Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg Telefon 76 135050 www.ungdomsbo.dk	Esbjerg Kommune Torvegade 74 6700 Esbjerg Telefon 76 161616 Forretn.f.nr. 378 Kommunernr. 561

SELSKABSREGNSKAB

Antal enh.	Antal lejligh. heder	Antal værelser	Antal erhvervs- lejemål	Antal institu- tioner	Antal andre lejemål	Antal lejemåls- enheder
1	77	0	0	0	0	77
Bruttoetageareal m²		6.352 m²				
		Lejemålsenhed:	Forrentning:			
Erhvervslejemål		1 pr. påbeg. 60 m ²	Afdelingsmidler=>		-0,23%	
Institutioner		2 pr. påbeg. 60 m ²	Dispositionsfond=>		0,00%	
Garager		*1/5				

DRIFTSREGNSKAB FOR 2019

Udgifter

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultatopg. 2019	*) Budget indeværende år tusind kr.	*) Budget kommende år tusind kr.
		Ordinære udgifter			
502		Mødeudgifter, kurser, gaver	21.115,00	20	18
512		Forretningsførelse: 77 enh. a kr. 2.934,-	225.920,00	225	217
		Grundbidrag	10.000,00	10	10
		Moms af administrationsbidrag	58.980,00	59	57
513	1	Kontorholdsudgifter	2.287,75	8	6
521		Revision	26.000,00	26	26
530	2	Bruttoadministrationsomkostninger	344.302,75	348	334
532	3	Renteudgifter:			
		* Afdeling I	0,00	7	2
		* Bankgæld	2.366,07	0	0
		* Kurstab	7.871,80	0	0
			10.237,87	7	2
533		Henlæggelser af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden	199.276,10	199	221
540		Samlede ordinære udgifter	553.816,72	554	557
551		Årets overskud overført til arbejdskapitalen	25.474,17	0	0
560		Udgifter i alt	579.290,89	554	557

Indtægter

		Ordinære indtægter:			
601		Administrationsbidrag:			
		* 77 lejligheder a kr. 4.395	338.415,00	338	324
		* Grundbidrag	10.000,00	10	10
603	3	Renteindtægter:			
		* Renteindtægter	31.367,22	7	2
		* Real. kursgevinst	232,57	0	0
		* Renter fra LBF vedr. egen trækingsret	0,00	0	0
604		Afd. bidrag m.v. til dispositionsfond	199.276,10	199	221
620		Indtægter i alt	579.290,89	554	557

*) "Budgettal er ikke underlagt revision"

Konto	Note	Specifikation	Indførende år 31.12.2019	Sidste år tusind kr.
AKTIVER:				
716	5	Indskud i Landsbyggefonden	3.008.133,49	2.949
720		Anlægsaktiver i alt	3.008.133,49	2.949
Tilgodehavender:				
726		Tilgodehavende Ungdomsbo	35.281,59	0
730		Tilgodehavende renter	139,16	0
Værdipapirer:				
731	8	Værdipapirer (omsættelige/obligationsbeholdning)	1.198.706,29	1.214
732		Likvide midler:		
		* Indestående i bank	5.105.444,58	391
740		Omsætningsaktiver i alt	6.339.571,62	1.605
750		Aktiver i alt	9.347.705,11	4.554

PASSIVER:

Egenkapital:				
801		Boligforeningsandele	19.350,00	19
803	4	Dispositionsfond	3.244.081,40	3.163
805	6	Arbejdskapital	318.680,45	293
810		Egenkapital i alt	3.582.111,94	3.475
Kortfristet gæld:				
821		Gæld til afdeling 1	5.683.479,75	995
825		Kreditorer	12.290,27	8
830	7	Anden kortfristet gæld	69.823,15	76
840		Kortfristet gæld ialt	5.765.593,17	1.079
850		Passiver i alt	9.347.705,11	4.554

NOTER

16

Konto nr.	Specifikation	pct/antal lejemål	Resultat indeværende år. kr.	*) Budget indeværende år tusind kr.	*) Budget kommende år tusind kr.
513	Note 1				
	Kontorholdsudgifter:				
	Gebyrer & porto		1.000,01		
	Annonce		541,14		
	PBS- udgifter		746,60		
	I alt		2.287,75	8	6
530	Note 2				
	Bruttoadministrationsomkostninger ialt		344.302,75	348	334
	Bruttoadm. pr. lejemål=>	77	kr 4.471	kr 4.519	kr 4.338
603	Note 3				
	Renteindtægter				
	1. Afdeling 1	-0,23% p.a.	30.350,29		
	2. Bank		0,00		
	3. Obligationer		1.016,93		
	4. Kursgevinst		232,57		
	5. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret		0,00		
	Ialt renteindtægter		31.599,79	7	2
532	Renteudgifter				
	2. Afdeling 1	-0,23% p.a.	0,00		
	3. Bankgæld		2.366,07		
	4. Kurstab		7.871,80		
	5. renter egen trækingsret		0,00		
	Ialt renteudgifter		10.237,87	7	2
	Nettorenteindtægt/udgift	77	21.361,92	0	0
	Nettorenteindt./udgift pr. bolig		277,43	kr. 0	kr. 0
803	Note 4				
			Pr. 31.12.2019		<i>Regnskab 2018</i>
			kr.		<i>(hele tusind kr.)</i>
	Dispositionsfond:				
	1. Saldo primo		3.162.572,23		4.046
	2. Bidrag fra afdelingen		21.983,50		0
	3. Rentetilskrivning		0,00		0
	4. Ydelse vedr. udamortiserede lån		78.083,00		73
	4. Besparelse på sidste ydelse		0,00		3
	11. Pligtæssing bidrag fra afdelingen		99.209,60		99
	12. Rente af egen trækingsret		0,00		0
	21. Tilskud m.m. jf. spec		0,00		-900
	22. Tilskud til tab ved lejeledighed & fraflytning (afd. 1)		0,00		-46
	24. Ydelse, udamortiserende lån til LBF		-78.083,00		-72
	Indbetalinger til LBF A&G indskud i året		-39.683,84		-40
	Saldo ultimo		3.244.081,49		3.163

Konto nr.	Specifikation	per/antal (lejemål)	Resultat indeværende år kr.	Regnskab 2018 IUSD kr.
716	Note 5			
	Indestående i Landsbyggefonden, bunden del af disp.fonden:			
	1.		469.196,00	469
	2.		1.551,00	2
	3.			
		Primo saldo	2.477.860,73	2.418
		Årets tilgang	59.525,76	60
		Årets afgang	0,00	0
		Tilskrevne renter	-	0
			2.537.386,49	
		Indestående i alt/bunden del f disp.fonden	3.008.133,49	2.949
	40	Disponibel del	235.948,00	214
		Disponibel del pr. lejemål	3.064,26	3
	50	Saldo ultimo	3.244.081,49	3.163
805	Note 6:			
	Arbejdskapital			
	1.	Saldo primo	293.206,28	267
	2.	Overskud	25.474,17	26
		Saldo ultimo	318.680,45	293
830	Note 7:			
	Anden kortfristet gæld			
		Periodeafgrænsning	69.823,15	69
		Mellemregning Ungdomsbo	0,00	7
		I alt	69.823,15	76
731	Note 8			
	Værdipapirer			
		Anskaffelsessum primo	1.202.191,77	2.805
		+ Tilgang i året	0,00	0
		- Afgang i året	-8.050,14	-1.603
		+/- kursregulering	31,14	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.194.172,77	1.202
		Samlede opskrivninger primo	17.073,05	36
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	-691,21	-19
		+ Opskrivninger i året	232,57	0
		Samlede opskrivninger ultimo	16.614,41	17
		Samlede nedskrivninger primo	-4.869,16	-23
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver	238,26	23
		+ Nedskrivninger i året	-7.449,99	-5
		Samlede nedskrivninger ultimo	-12.080,89	-5
		Bogført værdi ultimo	1.198.706,29	1.214
		Oblgationsbeholdning:	Nominel værdi	Bogført værdi
		Nordea	3.175,29	3.630,57
		Nykredit	1.182.393,67	1.195.075,72
			1.185.568,96	1.198.706,29

*) "Budgettal er ikke underlagt revision"

Boligorganisation:
 Esbjerg Sociale Byggeselskab
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50
 BLF boligorg.nr. 0682
 Forretningsfører nr. 0378
 www.ungdomsbo.dk



**Esbjerg
 Sociale
 Byggeselskab**

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16
 Kommun.nr. 561

Afdeling 1

BLF afd. nr. 00101-00105

**Stavangervej 17-31+49-63, Mellemvangs Allé 22-42, Pilevej 16-24
 Grønvangsvej 44-66, Rahbecks Allé 23-29, Jagtvej 83-103
 Spangsbjerg Møllevvej 267-271, Rosenvængets Allé 61-89**

Specifikation lejligheder/lejemålsenheder:	Antal lejemål	Areal m ² pr. lejemål	Areal m ² Ialt	á lejemåls- enhed	Lejemåls- enheder
4 rum	48	84,0	4.032,0	1	48,0
4 rum	29	80,0	2.320,0		29,0
	77		6.352,0		77,0
Andre lejemål:					
Nej					
Ialt	77		6.352,0		77,0

Tekniske installationer:		Beboerfaciliteter:	
Køleskab	Nej	Beboerhus	Nej
Komfur	Ja	Selskabs- og mødelokaler	Nej
Bad	Ja		
Vaskeinstallation	Ingen		
Kildesortering	Udenfor boligen		
Vandmåling	Individuel		
Varmemåling	Individuel		
El-måling	Individuel		
Opvarmning	Fjernvarme		
		Ejendomsoplysninger:	
		Matrikelnr.:	3co, 1bc m.fl., Jerne - 1li, Rørkær- 2 ix m.fl., 3cf Gammelby
		BBR-ejendomsnr.:	07964-1, 13189-9, 15307-8 12562-7, 12753-0
		Skæringsdato:	1953-1959

Kollektiv individuel råderetsarbejder:

Der er i afdelingen udført i alt 26 individuelle renoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive individuelle råderetsarbejder, jf. kt. 303 pkt. 4 restsaldo 615.269,26,-. I regnskabsåret har der ingen tilgang været.

Regnskab for 2019

Gennemsnitlig leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet:	kr.	762,38
Lejeregulering i årets løb:		Ja
Dato for lejeregulering		01.01.19
Regulering pr. m ² (kr.):	14,23	%: 2,00 Årsbasis: kr. 90.360

Kommentar til regnskabet:

Årets overskud udgør kr. 67.638,27. Der er overført kr. 34.190,57 til afvikling af underfinansiering (afskrivning på vinduesudskiftning), som herefter er fuldt ud afviklet. Resten af overskuddet på kr. 33.447,70 overføres til resultatkontoen og bliver indregnet i kommende budgetter.

Budgetafvigelse:

Overskuddet skyldes færre udgifter til ejendomsskatter, forsikring, afdelingens energiforbrug, diverse udgifter (advokat) og ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder, modregnet højere udgifter til renovation, alm. vedligeholdelse og renteudgifter som skyldes at de likvide midler (mellemløbet) er forrentet med -0,23% mod budgetteret 0,25%. Afvigelsen på huslejeindtægter skyldes helhedsplanen.

*) Budgettal er ikke underlagt revision.

REVISORS PÅTEGNING

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet for afdelingen

Til afdelingsbestyrelsen og øverste myndighed i afdeling 1 i Esbjerg Sociale Byggeselskab

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Esbjerg Sociale Byggeselskab, afdeling 1, for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med Internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med Internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

REVISORS PÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og sparsommelighed

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; og at der er taget skyldigt hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

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

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

Esbjerg, den 22. maj 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56


Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 34316

RESULTATOPGØRELSE FOR 2019**UDGIFTER :**

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultat 2019 (Kr.)	*) Budget 2019 (Kr.)	*) Budget 2020 (Kr.)
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER :	78.083,00	82.600	78.100
106		Ejendomsskatter	417.542,98	425.600	439.900
107		Målerpasning - vand	4.400,00	4.400	4.500
109		Renovation	155.879,89	151.600	167.400
110		Forsikring	76.081,19	84.100	84.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	6.473,57	11.500	9.500
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	73.300,00	73.300	75.000
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 10.000	10.000,00	10.000	10.000
		Administrationsgebyr kr. 4.396 pr. lejemålsenh.	338.415,00	338.400	323.500
		2. Dispositionsfond 571 kr. pr. lejemålsenhed	21.983,50	21.800	44.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-Indskud	21.080,00	21.100	21.100
		2. G-Indskud	78.129,60	78.100	78.100
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.203.285,73	1.219.900	1.267.600
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	8.051,58	8.000	6.500
115	3	Almindelig vedligeholdelse	155.209,95	145.000	130.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	384.790,37	2.017.000	815.100
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-384.790,37	0,00	-815.100
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	2.923,48	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.923,48	0,00	0
119	4	Diverse udgifter	10.722,63	20.800	20.900
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	173.984,16	173.800	157.400
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.036.700,00	1.036.700	897.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	49.000,00	49.000	45.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	30.000,00	30.000	30.000
124	5	Andre henlæggelser	786.641,72	186.900	0
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.902.341,72	1.302.600	972.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.357.694,61	2.778.900	2.465.000
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	994.702,30		
		2. Renter m.v.	433.664,51		
		3. Administrationsbidrag	54.621,14		
		4. Ydelser overført til reg. konto	-37.625,57	1.889.400	2.402.100
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	107.141,82	88.600	95.200
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	89.446,91		
		2. Renter m.v.	-14.385,39		
		3. Administrationsbidrag	6.644,41		
		4. Ydelsesstøtte	-81.705,93	0,00	0
131		Andre renter:			
		1. Renter af mellemregning	11.451,96	0	0
134	6	Korrektioner vedr. tidligere år	210,00	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.554.066,06	1.978.000	2.497.300
139		UDGIFTER I ALT	4.921.760,67	4.756.900	4.962.300
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	34.190,57		
		2. Overført til opsamlet resultat	33.447,70	67.638,27	
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	4.989.398,94	4.756.900	4.962.300

RESULTATOPGØRELSE FOR 2019**INDTÆGTER :**

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultat 2019 (Kr.)	*) Budget 2019 (Kr.)	*) Budget 2020 (Kr.)
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Bollgafgifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	4.616.904,00	4.650.700	4.804.300
		Særlig forh. i forbr. Løjemål (kollektiv råderet)	76.281,00	57.600	23.700
		9. Merleje	-57.673,80	-57.700	-57.700
202		Renter	0,00	6.800	2.000
		5. Indeksoverskud	887,00	0	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.636.398,20	4.657.400	4.772.300
204	7	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	350.909,00	99.500	190.000
206	8	Diverse Indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	2.091,74	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	353.000,74	99.500	190.000
209		INDTÆGTER I ALT	4.989.398,94	4.756.900	4.962.300

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Konto nr.	Note	Spødfikation	Balance pr. 31.12.2019 (Kr.)	Balance pr. 31.12.2018 (Kr.)
AKTIVER :				
301		Ejendommens anskaffelsessum:	3.748.800,61	3.748.800,61
		1. kontantværdi pr. 01.10.2019 kr.	41.800.000	
		2. heraf grundværdi kr.	16.928.400	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	3.748.800,61	3.748.800,61
303	9	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Forbedringsarbejde udsk. vinduer	0,00	65.190,57
		Facaderenovering 1	3.850.000,00	3.906.047,17
		Facaderenovering 2	10.274.689,23	9.434.938,12
		Kollektiv råderetsarbejder	615.269,26	691.411,08
		Facaderenovering 3	2.662.000,00	2.712.086,20
	10	Igangværende byggesag, helhedsplan krybekælder	16.214.755,87	7.286.508,77
304		Andre anlægsaktiver:		
		1. Driftstabslån	380.000,00	29.091,00
		5. Andre driftsstøttelån	600.000,00	400.000,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	38.345.514,97	28.274.073,52
305		Tilgodehavender :		
		2. Beboerindskud	0,00	2.560,00
		4. Fraflytninger, heraf til incasso kr.	47.433,70	10.458,66
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0,00	3.036,37
		7. Forudbetalte udgifter	45.407,13	177.000,00
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.683.479,75	995.002,85
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	5.776.320,58	1.188.057,88
310		AKTIVER I ALT	44.121.835,55	29.462.131,40

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Konto nr.	Note	Specifikation	Balance pr. 31.12.2019 (Kr.)	Balance pr. 31.12.2018 (Kr.)
PASSIVER :				
401	11	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	3.798.287,48	3.146.377,85
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	89.683,31	43.606,79
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	56.406,71	26.406,71
406	12	Andre henlæggelser:		
		3. Reguleringskonto (1)	1.141.186,97	392.170,92
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	5.085.564,47	3.608.562,27
407	11	Opsamlet resultat	33.447,70	0,00
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	5.119.012,17	3.608.562,27
409		Beboerindskud	188.446,61	188.446,61
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebem.	1.092.954,00	1.092.954,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.467.400,00	2.467.400,00
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	3.748.800,61	3.748.800,61
413		Andre lån :		
		Lån helhedsplan Jyske Realkredit kr. 4.209.000	4.180.984,93	0,00
		Lån facaderenovering Nykredit kr. 3.850.000	3.850.000,00	3.906.047,17
		Lån facaderenovering Nykredit kr. 2.662.000	2.662.000,00	2.712.086,20
		Lån renovering Jyske Realkredit hovedstol kr. 10.417.000	10.274.689,23	9.434.938,12
		Lån Nordea kr. 1.250.000	1.188.756,81	0,00
		Lån helhedsplan Jyske Realkredit kr. 11.044.000	10.954.553,09	0,00
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet Indskud ved genudlejning	620.235,00	604.378,00
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	380.000,00	29.091,00
		5. Andre driftsstøttelån	600.000,00	400.000,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	38.460.019,67	20.835.341,10
421	13	Skyldige omkostninger	404.207,39	1.513.262,89
422		Mellemregning med fraflyttere	0,00	2.625,00
423		Deposita og forudbetalt leje m.v.	16.757,50	0,00
424		Banklån	0,00	3.352.507,53
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje	0,00	57.673,80
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	121.836,82	92.158,81
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	542.803,71	5.018.228,03
430		PASSIVER I ALT	44.121.835,55	29.462.131,40

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år					
105	1	Ydøelser og bøbeørbetaling vedr. afviklede prioriteter m.v.:						
		2. Andel til Landsbyggefonden						78.083,00
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT						78.083,00
114	2	Renholdelse						
		1. Ejendomsfunktionærer/gårdmænd						8.051,58
		I alt						8.051,58
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser				kt. 115	kt. 116	
		1. Terræn				26.856,41	49.611,49	
		2. Bygning, klimaskærm				35.582,49	0,00	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed				35.585,20	120.856,18	
		5. Bygning, tekniske installationer				57.185,86	214.322,70	
		I alt				155.209,96	384.790,37	
119	4	Diverse udgifter				*) Budget 2019		
		1. Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			10.300			10.322,62
		5. Advokatombkostninger			10.000			0,00
		6. Gebyr ved låneombægning			500			400,01
		I alt			20.800			10.722,63
124	5	Diverse henlæggelser:						
		Ydøelser reguleringskonto (kt. 406.3)						786.641,72
		I alt						786.641,72
134	6	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Forbrugsregnskaber tidligere år						210,00
		I alt						210,00
204	7	Driftsskring o.a. løbende særlig støtte						
		Andre driftsskr. o.a. løb. særl. dr. støt						350.909,00
		I alt						350.909,00
206	8	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		2. Diverse indtægter:						
		Låneombægning mv.						2.091,74
		I alt						2.091,74
303.1	9	Forbedringsarbejder :	Kt. 303.10	Kt. 303.12	Kt. 303.14	Kt. 303.16	Kt. 303.18	
		Saldo primo	65.190,57	3.906.047,17	9.434.938,12	691.411,08	2.712.086,20	
		Tilgang	0,00	202.397,16	1.280.733,24	0,00	147.074,57	
		Afdrag	0,00	-258.444,33	-440.982,13	0,00	-197.160,77	
		Afskrivning	-65.190,57	0,00	0,00	-76.141,82	0,00	
		Saldo ultimo	0,00	3.850.000,00	10.274.689,23	615.269,26	2.662.000,00	
303.1-3	10	Igangværende byggesager:					Kt. 303.28	
		Saldo primo					8.786.508,77	
		Tilgang					9.315.809,08	
		Anskaffelsessum I alt					18.102.317,85	
		Tilskud primo					-1.500.000,00	
		Tilskud I året					-200.000,00	
		Afdrag					-187.561,98	
		Saldo ultimo					16.214.755,87	
401-407	11	Henlæggelser		Kt. 401	Kt. 402	kt. 405	kt. 407	
		Saldo primo		3.146.377,85	43.806,79	26.406,71	0,00	
		Anvendt		-384.790,37	-2.923,48	0,00	0,00	
		Budgethenlæggelse		1.036.700,00	49.000,00	30.000,00	0,00	
		Årets resultat		0,00	0,00	0,00	33.447,70	
		Saldo ultimo		3.798.287,48	89.683,31	56.406,71	33.447,70	
406	12	Henlæggelser					Kt. 406.3 (1)	
		Saldo primo					392.170,92	
		Forbrugt I året					-37.625,67	
		Årets henlæggelser					786.641,72	
		Saldo ultimo					1.141.186,97	

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	
421	13	Skyldige omkostninger	Indeværende år	Sidste år
		Periodeafgrænsning	135.373,80	98.525,64
		Periodeafgrænsning forbrugsafgifter	0,00	5.013,74
		Skyldige kreditorer	100.103,25	225.132,27
		Skyldige kreditorer vedr. byggesag	168.730,34	1.175.307,30
		Skyldig vedr. byggeri	0,00	9.283,94
		Skyldige omkostninger i alt	404.207,39	1.513.262,89

Esbjerg Sociale Byggeselskab

Revisionsprotokollat til årsrapport 2019

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
1. Revision af årsregnskabet	206
1.1 Tilsynsmyndighedens gennemgang og godkendelse af årsregnskabet for 2018	206
2. Revisionens gennemførelse	206
2.1 Bogføring - forretningsgang mv.	206
2.2 Fuldmagtsforhold	207
2.3 Drøftelser med direktør om risikoen for besvigelser samt bestyrelsens bekræftelse	207
3. Forvaltningsrevision	207
3.1 Juridisk kritisk revision	208
3.2 Konklusion revision, juridisk kritisk- & forvaltningsrevision	209
4. Kommentarer til årsregnskabet	209
4.1 Årets resultat	209
4.2 Udlån af afdelingsmidler	210
4.3 Kommentarer til afdelingsregnskaberne	210
5. Øvrige forhold	211
5.1 Ledelsens regnskabserklæring	211
5.2 Byggeaktiviteter	211
5.3 Eftersyn af bestyrelsens protokoller mv.	211
6. Andre opgaver	212
7. Konklusion på den udførte revision	212
8. Revisionens formål og omfang samt ansvarsfordeling	212
8.1 Revisionens formål og omfang	212
8.2 Revisionens udførelse	214
8.3 Revision af ledelsesberetningen	215
8.4 Revisors rapportering	216
8.5 Ansvarsfordeling	217
8.6 Revisors dokumentationsmateriale	218
8.7 Kvalitetssikring af den udførte revision	219
8.8 Boligorganisationens offentliggørelse af årsregnskab mv.	219
8.9 Grundlag for revisionen	219
8.10 Rådgivnings- og assistanceopgaver	220
9. Erklæring	220

Revisionsprotokollat til årsrapport 2019

1. Revision af årsregnskabet

Som boligforeningens repræsentantskabsvalgte revisor har vi afsluttet revisionen af det af ledelsen aflagte årsregnskab for 2019.

1.1 Tilsynsmyndighedens gennemgang og godkendelse af årsregnskabet for 2018

Esbjerg Kommune har via styringsdialogen fra den 27. november 2019 godkendt årsregnskabet for 2018 med følgende bemærkninger:

- Henlæggelsesniveauet skal harmonere med vedligeholdelsesplanerne.

Den nuværende helhedsplan blev drøftet. Det blev oplyst, at renoveringen er afsluttet, men skema C er endnu ikke godkendt. Der er nogle få, som mangler at få renoveret skure og bryggers.

2. Revisionens gennemførelse

Revisionen er foretaget i overensstemmelse med instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber samt internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk lovgivning. Revisionen har hovedsageligt omfattet de regnskabsposter og de dele af boligforeningens registreringssystemer og forretningsgange, hvor risikoen for væsentlige fejl eller mangler er størst.

Revisionen gennemføres med udgangspunkt i en af os udarbejdet revisionsstrategi. Revisionsstrategien skal sikre, at revisionen fokuseres mod de væsentligste og mest risikofyldte forretningsmæssige og administrative områder, der er af betydning for årsregnskabet.

Revisionen er foretaget såvel i årets løb som i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet.

2.1 Bogføring - forretningsgang mv.

Boligforeningens bogføring og administration varetages af Boligforeningen Ungdomsbo. Vi har under vores revision af Boligforeningen Ungdomsbo foretaget en vurdering af, om foreningen rapporteringssystemer, forretningsgange og interne kontroller fungerer forsvarligt. Formålet hermed er at påse, om der forefindes lovrette, troværdige, og rettidige bogholderi registreringer som grundlag for regnskabsaflæggelsen

Ved hensigtsmæssigt udvalgte stikprøver i boligforeningens regnskabsmateriale, samt ved et uanmeldt eftersyn af likvide beholdninger, har vi overbevist os om bogføringens egnethed som grundlag for udarbejdelsen af årsregnskabet.

Boligforeningens bogføring er foretaget ordentligt og omhyggeligt, og de bogholderi- og regnskabsmæssige forretningsgange er betryggende. Det er i øvrigt vores opfattelse, at boligforeningen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven.

2.2 Fuldmagtsforhold

Vi har som en del af vores revision indhentet engagementsforespørgsel fra boligorganisationens pengeinstitutter. Pengeinstitutterne har oplyst om personkredsen, der har adgang til boligorganisationens netbank og fuldmagt til at disponere over boligorganisationens midler. Vi har konstateret, at betalinger skal foretages af to personer i forening, og at fuldmagtsforholdene rettes og ajourføres løbende i overensstemmende med hensigtsmæssige forretningsgange.

2.3 Drøftelser med direktør om risikoen for besvigelser samt bestyrelsens bekræftelse

Vi har med direktøren drøftet risikoen for besvigelser i boligforeningen og de interne kontroller, som Ungdomsbo har implementeret for at forebygge sådanne risici. Direktøren har i denne forbindelse oplyst, at direktøren ikke har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, ligesom der ikke vurderes at være særlig risiko for væsentlige fejl i boligforeningens årsregnskab som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af boligforeningens aktiver. Vi skal i denne forbindelse bemærke, at vi ikke under vores revision har konstateret fejl i årsregnskabet som følge af besvigelser.

Ved underskrift af nærværende revisionsprotokol bekræfter bestyrelsen, at de ikke har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, eller at der ikke vurderes at være særlig risiko for væsentlige fejl i boligforeningens årsregnskab som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af boligforeningens aktiver.

3. Forvaltningsrevision

Formålet med forvaltningsrevision er at vurdere, om der ved forvaltningen er taget skyldige økonomiske hensyn, og vurderingen tager udgangspunkt i boligforeningens rapportering om mål og opnåede resultater, herunder om der er udvist:

- sparsommelighed
- produktivitet
- effektivitet

Det er boligorganisationens opgave at udføre forvaltningsrevision. I henhold til Bekendtgørelse om drift af almene boliger skal der i årsberetningen rapporteres om mål og opnåede resultater på baggrund af den gennemførte forvaltningsrevision.

Som boligorganisationens revisorer har vi gennemgået den af Esbjerg Sociale Byggeselskab udførte forvaltningsrevision, herunder rapportering om fastlagte målsætninger og opnåede resultater for sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

Ledelsen har besluttet, at boligorganisationen skal følge de forretningsgange, der er gældende hos Boligforeningen Ungdomsbo. Vi har gennemgået forretningsgange hos Boligforeningen Ungdomsbo i forbindelse med vores årsrevision og henviser til protokolafsnittet omkring forvaltningsrevision ved Boligforeningen Ungdomsbo.

Der arbejdes fortsat i bestyrelsen med de tidligere definerede målsætninger ud fra de ressourcer, bestyrelsen har til rådighed.

Vi henviser til ledelsens beskrivelse af forvaltningsrevisionen i årsberetningen.

I forbindelse med den finansielle revision, er vi ikke stødt på forhold, der indikerer, at boligforeningen ikke lever op til kravene om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

3.1 Juridisk kritisk revision

Som led i vores revision har vi, på udvalgte områder, vurderet hvorvidt boligorganisationen lever op til bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.

Hovedmål	Vurdering	Lovhjemmel
<u>Vedligeholdelse af bygninger</u> <ul style="list-style-type: none"> Krav om 20 års planer Involvering af byggesagkyndig 	Vi anbefaler, at boligorganisationen involverer en ekstern byggesagkyndig til gennemgang af ejendommen.	Bekendtgørelsen om drift af almen boliger mv. § 63 pkt. 2 stk. 3
<u>Effektiv drift</u> <ul style="list-style-type: none"> Skriftlige forretningsgange på væsentlige driftsområder 	Gennemgangen har ikke givet anledning til bemærkninger. Boligorganisationen følger de skriftlige forretningsgange der er nedskrevet hos Boligforeningen Ungdomsbo.	Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. §13 stk. 5 & 6
<u>Øvrige</u> <ul style="list-style-type: none"> Målsætningsprogram Egenkontrol 	Boligorganisationens størrelse og kompleksitet er vurderet lav, hvorfor der henvises til den hos Boligforeningen Ungdomsbos udførte egenkontrol.	

3.2 Konklusion revision, juridisk kritisk- & forvaltningsrevision

Vi har afsluttet vores revision af årsregnskaberne for 2019 for Esbjerg Sociale Byggeselskab og tilhørende afdeling, som ledelsen har udarbejdet.

Vi har udført revisionsarbejder i overensstemmelse med afsnit 2 side 207, gennemgået boligorganisationens bogholderi samt regnskabsvæsen og interne kontroller. Endvidere har vi foretaget vurdering af boligorganisationens økonomistyring.

Vi skal oplyse at,

- Vi opfylder lovgivningens habilitetsbestemmelser
- Vi har modtaget de oplysninger vi har anmodet om
- Revisionen ikke har givet anledning til bemærkninger med hensyn til, om statslige kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens og afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december samt af resultatet af boligorganisationens og afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

I forhold til den udførte forvaltningsrevision, kan vi konkludere, at vi ikke har væsentlige kritiske bemærkninger, samt at vores gennemgang indikerer, at boligforeningen har generelt velindrettede forretningsgange.

4. Kommentarer til årsregnskabet

4.1 Årets resultat

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgør pr. 31.12.2019, 3.244.081 kr., svarende til 42.131 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible del udgør 3.064 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket ikke overstiger minimumskravet pr. lejemålsenhed, hvorfor der skal indbetales bidrag til dispositionsfonden.

Vi har kontrolleret, at dispositionsfonden er forrentet i henhold til gældende regler. Årets anvendte rentesats udgør diskontoen ÷ 2%, tilsvarende 0%.

Henlæggelsen til dispositionsfonden er opgjort således:

	<u>kr.</u>
Dispositionsfond 31. december 2019	3.244.081
Heraf bunden del (indskud i Landsbyggefonden)	<u>(3.008.133)</u>
Disponibel del	<u>235.948</u>
Disponibel del pr. lejemålsenhed (77 lejemålsenheder)	<u>3.064</u>

Mellemregning med afdelingen

Mellemregningen med afdelingen forrentes med -0,13%, hvilket opfylder gældende regler.

4.2 Udlån af afdelingsmidler

Ifølge ministeriets revisionsinstruks skal vi vurdere, om der er uomtvistelig god sikkerhed for boligorganisationens udlån af afdelingsmidler, hvilket pr. 31. december 2019 kan opgøres således:

<u>Konto</u>		<u>kr.</u>
721 Tilgodehavende hos afdelinger i drift	0	
726 Andre tilgodehavender	35.281	
730 Tilgodehavende renter	139	
731 Obligationer	1.198.706	
732 Likvide beholdninger	<u>5.105.445</u>	6.339.571
803 Disponibel del af dispositionsfonden	(235.948)	
821 Gæld til afdelinger i drift	(5.683.480)	
825 Kreditorer	(12.290)	
830 Øvrig kortfristet gæld	<u>(69.823)</u>	<u>(6.001.541)</u>
Forskel, svarende til sikkerhedsmargin		<u>338.030</u>

Baseret på ovenstående beregning er det vores opfattelse, at der er betryggende sikkerhed for udlån af afdelingsmidler.

4.3 Kommentarer til afdelingsregnskaberne

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Vi har påset, at årets henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse - konto 401 - sker i overensstemmelse med den godkendte vedligeholdelses- og fornyelsesplan, som dækker en 20 årig periode.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning

Der har i afdelingen været udgifter for 3 t.kr. vedrørende istandsættelser ved fraflytning, som er dækket af tidligere års henlæggelser på konto 402. Der er henlagt 49 t.kr. til kontoen i 2019, og budgetteres med 45 t.kr. i 2020.

Ufinansieret forbedringsarbejder

I 2012 blev der foretaget ufinansieret vinduesudskiftning i afdelingen. Udskiftningen afvikles over 20 år. I 2019 er der afskrevet 31.000 kr. og af årets overskud på 67.638 kr. er ligeledes anvendt 34.190 kr. til afvikling af underfinansieringen. Underfinansieringen er herefter fuldt afviklet.

5. Øvrige forhold

5.1 Ledelsens regnskaberklæring

Fra administrationen/Ungdomsbo v/direktør Flemming Agerskov Christensen har vi indhentet bekræftelse om regnskabets fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelse, retssager, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

5.2 Byggeaktiviteter

Helhedsplaner

Boligorganisationens afdeling 1 er involveret i helhedsplan med en foreløbig anskaffelsessum på 16,2 mio.kr. Den samlede byggesum udgør 22,2 mio.kr.

Boligorganisationens ledelse har oplyst, at arbejderne forløber planmæssigt.

Vi har stikprøvevist gennemgået omkostninger og godkendelsesprocedurer for helhedsplanen uden bemærkninger.

	kr.
Afdeling 1, foreløbig	16.214.756
	16.214.756

5.3 Eftersyn af bestyrelsens protokoller mv.

Vi har foretaget kontrol af, at bestyrelsen overholder de pligter, som den i henhold til lovgivningen er pålagt med hensyn til at oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller m.m. Endvidere har vi påset, at boligorganisationen på alle væsentlige områder overholder bogføringsloven.

6. Andre opgaver

Siden afgivelsen af vores revisionsprotokollat af 9. maj 2019 har vi efter anmodning fra boligforeningens ledelse udført følgende opgaver:

- Attesteret låneindberetninger til Landsbyggefonden.
- Attesteret BLIS-regnskabsindberetning for regnskabsåret 2018.

7. Konklusion på den udførte revision

Hvis bestyrelsen godkender årsrapporten i den foreliggende form, vil vi forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold men med fremhævelser vedrørende budgettal for hovedselskabet, med fremhævelser vedrørende budgettal for afdelingerne og uden fremhævelser vedrørende spørgeskemaet.

8. Revisionens formål og omfang samt ansvarsfordeling

Vi vil til bestyrelsens orientering kort redegøre for revisionens formål og udførelse, vores rapportering i årets løb og i forbindelse med årsregnskabet samt ansvarsfordelingen mellem bestyrelsen og revisor.

8.1 Revisionens formål og omfang

Det er revisionens formål at styrke årsregnskabet troværdighed. Vi vil undersøge, om årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser samt relevante regnskabsstandarder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi skal herudover spørge bestyrelsen, hvordan den øver tilsyn med de aktiviteter og procedurer, bestyrelsen har iværksat for at identificere og reagere på risikoen for besvigelser i administrationen, og de interne kontroller, bestyrelsen har implementeret for at forebygge disse risici.

Vi skal derudover spørge bestyrelsen, om den har kendskab til konstaterede, formodede eller påståede besvigelser, der påvirker boligorganisationen.

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

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

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

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

8.2 Revisionens udførelse

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

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

Ved revisionen af årsregnskabet vil vi overbevise os om, at aktiverne er til stede, at de tilhører boligorganisationen, og at de er indregnet og målt forsvarligt. Vi vil endvidere overbevise os om, at de gældsforpligtelser og øvrige forpligtelser, herunder eventualforpligtelser mv., der påhviler boligorganisationen, er indregnet og målt forsvarligt. Desuden vil vi påse, at regnskabsposterne er periodiseret og korrekt præsenteret i årsregnskabet.

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Revision af ledelsesberetningen

Årsregnskabsloven kræver, at vi gennemlæser ledelsesberetningen for at påse, at informationerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision. Denne gennemlæsning omfatter også en vurdering af, om ledelsesberetningen indeholder de oplysninger, som ifølge årsregnskabsloven skal indgå i ledelsesberetningen.

Vi har imidlertid med boligorganisationens ledelse aftalt, at vi i stedet for ovenfor anførte gennemlæsning foretager en revision af ledelsesberetningen, således at vores revision både omfatter ledelsesberetningen og årsregnskabet.

8.4 Revisors rapportering

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

- at årsregnskabet er aflagt og revideret i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser samt relevante regnskabsstandarder
- at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver og passiver, pengestrømme, finansielle stilling og resultatet af boligorganisationens aktiviteter
- at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

I tilslutning til revisionens afslutning vil vi afgive et revisionsprotokollat til årsregnskabet, hvori vi i hovedtræk vil redegøre for væsentlige regnskabs- og revisionsmæssige forhold samt udførte revisionsarbejder og konklusionerne herpå. Vi vil i dette revisionsprotokollat også informere bestyrelsen om eventuelle ikke-korrigerede fejl i årsregnskabet, som bestyrelsen har vurderet som uvæsentlige for årsregnskabet som helhed. Hvis vi i forbindelse med revisionen af årsregnskabet har fået forelagt interne specifikationer, rapporter eller lignende, som efter vores opfattelse er nødvendige for bestyrelsens stillingtagen til årsregnskabet, vil vi gøre opmærksom herpå i protokollatet.

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

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

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

- straffelovens kapitel 28 samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen
- den for boligorganisationen fastsatte selskabsretlige eller tilsvarende lovgivning
- lovgivningen om regnskabsaflæggelse, herunder om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale.

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

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

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

8.5 Ansvarsfordeling

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

Bestyrelsens ansvar

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

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

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

Bestyrelsen har endvidere ansvar for, at der hvert år udarbejdes et årsregnskab, der opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser samt relevante regnskabsstandarder. Det er også bestyrelsens ansvar, at revisor har adgang til samtlige de oplysninger, som revisor anser for nødvendige til løsning af revisionsopgaven.

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

Revisors ansvar

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

Ifølge revisorloven er revisor offentlighedens tillidsrepræsentant i forbindelse med afgivelse af erklæringer, der kræves ifølge lovgivningen eller ikke udelukkende er bestemt til hvervgivers eget brug. Dette indebærer, at vi i forbindelse med erklæringsafgivelsen også skal varetage hensynet til andre regnskabsbrugere end boligorganisationens bestyrelse.

Det er ikke vores opgave at udføre revision for at udøve kritik af boligorganisationens forretningsmæssige dispositioner.

Yder vi efter aftale med boligorganisationens ledelse rådgivning og assistance - eksempelvis i forbindelse med udarbejdelse af selvangivelse - har vi som rådgivere et selvstændigt ansvar herfor.

8.6 Revisors dokumentationsmateriale

Arbejdspapirer og anden dokumentation, herunder både elektroniske og fysiske arbejdspapirer, der tilvejebringes som led i revisionen, tilhører alene Deloitte. Efter gældende praksis kan sådan dokumentation makuleres eller slettes efter 5 år, medmindre vi anser dokumentationen for fortsat at være af betydning for revisionen.

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

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

8.7 Kvalitetssikring af den udførte revision

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

Dette medfører, at vores arbejdsdokumentation, herunder også for revisionen af Esbjerg Sociale Byggeselskab, stikprøvevis kan blive udvalgt til kvalitetskontrol.

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

8.8 Boligorganisationens offentliggørelse af årsregnskab mv.

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

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

8.9 Grundlag for revisionen

Som grundlag for revisionen foretager boligorganisationen gennemgang af drifts- og balancekonti for korrekt kontering og periodisering samt udarbejder afstemninger, specifikationer, opgørelser og analyser mv.

Ungdomsbo udarbejder derudover årsregnskabet i overensstemmelse med den gældende lovgivning.

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

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

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

8.10 Rådgivnings- og assistanceopgaver

Hvis der herudover træffes særlige aftaler om at udføre detaljeret kontrol, afgive særlige erklæringer eller lignende, vil dette blive omtalt i revisionsprotokollen.

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

Det er bestyrelsens ansvar, at boligorganisationen bogføring sker efter lovgivningens regler herom, og at der hvert år udarbejdes et årsregnskab.

9. Erklæring

Med henvisning til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber skal vi erklære,

- at vi opfylder de i lovgivningen fastsatte habilitetsbestemmelser, og
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om til bekræftelse af regnskabets rigtighed.
- at revisionen ikke har givet anledning til bemærkninger med hensyn til, om statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

Esbjerg, den 22. maj 2020

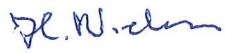
Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den

Bestyrelse



Hanne Nielsen



Britta Nielsen



Jane Jespersen



Jane Nielsen



Lone Rise