

Esbjerg almennyttige Boligselskab

Regnskab for afdeling Spangsbjergparken

Regnskabsår

2018

Fra

01-01-2018

Til

31-12-2018

Boligorganisation

LBF-nr.: 0234

Afdeling

LBF-nr.: 003

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: 561

Navn - adresse:

**Esbjerg almennyttige Boligselskab
c/o Finsensvej 33
v/DAB
2000 Frederiksberg**

Navn - adresse:

**Spangsbjergparken
c/o Finsensvej 33
v/ DAB
2000 Frederiksberg**

Navn - adresse:

**Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg**

Telefon: 77320000

Fax: 77320001

E-postadresse:

dab@dabbolig.dk

Hjemmeside:

www.dabbolig.dk

CVR-nr.: 26387167

Telefon: 77320000

Fax: 77320001

E-postadresse:

dab@dabbolig.dk

Hjemmeside:

www.dabbolig.dk

CVR-nr.: 26387167

Status: **1 - Almindeligt driftsregnskab**

Telefon: 76161616

Fax: 76161617

E-postadresse:

raadhuset@esbjergkommune.dk

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		50.909	636	1	636
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		50.909	636	1	636
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	430	14		
	2	3.628	51		
	3	29.811	372		
	4	16.332	192		
	5	708	7		
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m ²	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte			106	1/5	21
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		50.909	742		657

Matrikel nr. og tekst	Vognsbøl, Esbjerg Jord 5 M Vognsbøl, Esbjerg Jorder 5 K Spangsbjerg, Esbjerg Jord 4 dh Spangsbjerg, Esbjerg Jord 4 CX Spangsbjerg, Esbjerg Jord 1 AL Spangsbjerg, Esbjerg Jord 1 AN Spangsbjerg, Esbjerg Jord 1 AR Spangsbjerg, Esbjerg Jord 4 DA Spangsbjerg, Esbjerg Jord 4 DC Spangsbjerg, Esbjerg Jord 4 DE Spangsbjerg, Esbjerg Jord 4 DG Spangsbjerg, Esbjerg Jord 1 AB					
BBR-ejendomsnummer	561007454	561019657	561144486	561144494	561144508	561144524
	561149704	561150036	561150044	561150060	561150079	561150087

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses- dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	636	50.908	01-01-1950	01-01-1952
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	449	35.137		
Boliger i tæt/lavt byggeri	187	15.772		

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Ja	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- mødelokale	Ja	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Nej	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Ja	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Nej
Vandmåling, kollektiv	Ja	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Ovne	Nej
Varmemåling, individuel	Ja	Regnvand, genanvendelse	Nej	Elpaneler	Nej
Varmemåling, kollektiv	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
El-måling, individuel	Ja	Spildevand, bioværk	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
El-måling, kollektiv	Nej	Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

Lejeoplysninger for boligen:

 Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

599

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2018

 Forhøjelse pr. m² i kr.:

9

Forhøjelse pr. m ² i %:	1,49
Forhøjelse i alt på årsbasis:	449.000

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
ORDINÆR DRIFT					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	760.190	764	771
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	2.247.171	2.253	2.261
107	*	Vandafgift	16.116	15	5
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	1.024.281	1.079	1.048
110		Forsikringer	955.435	951	1.114
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	742.925	1.109	864
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	248.247	267	279
		Konto 111 i alt	991.172	1.376	1.143
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	2.498.654	2.545	2.516
		2. Dispositionsfond	371.975	368	372
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	2.870.629	2.913	2.888
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud	194.560		
		2. G-indskud	626.181	840	840
		Konto 113 i alt	820.741	840	840
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	8.925.545	9.427	9.299
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	3.269.965	3.671	3.746
115	*	Almindelig vedligeholdelse	93.164	262	150
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	3.093.460	4.016	3.473
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	3.093.459	4.016	3.473
		Konto 116 i alt	1		
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	692.832	675	486

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	692.832	675	486
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	176.175	272	260
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	52.927	91	68
		Konto 118 i alt	229.102	363	328
119	*	Diverse udgifter	261.008	329	332
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	3.853.240	4.625	4.556
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	3.995.000	3.995	4.905
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	675.000	675	486
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	20.000	20	214
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	4.690.000	4.690	5.605
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	18.228.975	19.506	20.231
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	4.857.392	7.689	7.713
		2. Renter m.v.	2.497.476		
		3. Administrationsbidrag	343.208		
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	7.698.076	7.689	7.713
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	2.585.968	2.586	3.113
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt	2.585.968	2.586	3.113
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	3.593.342	4.175	4.100
		2. Renter m.v.	1.378.098		

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag	229.717		
		4. Overskydende beboerbetalning til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	1.111.766		
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt	4.089.391	4.175	4.100
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	2.128		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.			
		Konto 129 i alt	2.128		
130		1. Tab ved fraflytninger	144.612	206	337
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	18.407	148	262
		3. Dækket af dispositionsfonden			
		Konto 130 i alt	126.205	58	75
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen			
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt			
132		Ydelse vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt			
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)		98	
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt		98	
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	2.052		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	14.503.820	14.606	15.001
139		UDGIFTER I ALT	32.732.795	34.112	35.232
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	1.440.877		
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	34.173.672	34.112	35.232

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	32.921.364	32.917	34.056
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv			
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.	204.194	219	205
		7. Garager/Carporte	230.232	220	239
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje	22.800		
		Lejeindtægter i alt	33.332.990	33.356	34.500
202	*	Renter	41.673	7	25
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	606.132	638	629
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	66.005	111	78
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat			
		ORDINÆRE INDTÆGTER	34.046.800	34.112	35.232
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte			
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	126.872		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	126.872		
209		INDTÆGTER I ALT	34.173.672	34.112	35.232
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	34.173.672	34.112	35.232

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2018	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	30.296.672	30.297
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2016	
		1. Kontant ejendomsværdi	357.120.000	
		2. Heraf grundværdi	89.396.100	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	30.296.672	30.297
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	114.900.566	123.784
	*	2. Bygningsrenovering m.v	74.506.308	78.100
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån	400.000	400
	*	5. Andre driftsstøttelån		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	220.103.546	232.581
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	27.212	48
		2. Beboerindskud	27.067	18
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	4.025.864	4.134
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	5.729	72
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	17.432	17
		6. Andre debitorer	7.918	4
		7. Forudbetalte udgifter	829	124
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	4.112.051	4.417
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	14.124.470	9.181
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	18.236.521	13.598
310		AKTIVER I ALT	238.340.067	246.179

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.228.261	7.327
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	92.077	110
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	141.399	140
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	8.461.737	7.577
407	*	Opsamlet resultat		
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	8.461.737	7.577
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Lån i afdelingen	304.358	418
Konto 408 i alt			304.358	418
409		Beboerindskud	1.410.005	1.410
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	293.966	294
411		Afskrivningskonto for ejendommen	28.288.342	28.175
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	30.296.671	30.297
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	111.358.488	116.216
		2. Bygningsrenovering m.v.	74.506.308	78.100
		Konto 413 i alt	185.864.796	194.316
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	6.291.931	6.080
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	6.291.931	6.080
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån	400.000	400

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt	400.000	400
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	222.853.398	231.093
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	5.335.456	5.454
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	1.510.778	1.859
422		Mellemregning med fraflyttere		33
423	*	Deposita og forudbetalt leje	155.897	143
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)	22.800	23
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt	22.800	23
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	7.024.931	7.512
430		PASSIVER I ALT	238.340.066	246.182

Noter om eventualforpligtigelse og øvrige forhold:

Tilbagekøbsklausul:

På ejendommen var der tidligere tinglyst deklaration, ifølge hvilken Esbjerg Kommune har ret til at overtage ejendommen år 2035 eller senere mod tilbagebetaling af grundkøbesummen og erstatning for påståede bygninger i henhold til vurdering.

Denne deklaration er i regnskabsåret 2010, med støtte fra Landsbyggefonde, tilbagekøbt fra Esbjerg Kommune.

Fritagelse for indbetaling til selskabets dispositionsfond:

Afdeling Spangsbjergparken har fået fritagelse for betaling af 50 % af den andel af ydelser vedrørende afviklede prioriteter, oprindelig finansiering (beregnet efter eventuel konvertering), der ikke indbetales til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Fritagelsen er meddelt i brev af 3. maj 2006 fra Landsbyggefonden og i brev af 23. februar 2005 fra Esbjerg Kommune.

Delvis fritagelse for indbetaling af pligtmæssige bidrag:

Afdelingen har modtaget tilsagn om fritagelse for den del af de pligtmæssige bidrag der overstiger de i 1982 betalte bidrag

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING					
Prioritering ved nominallån					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	113.302	764	771
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	1.115		
101.3		Administrationsbidrag			
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden	645.773		
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	760.190	764	771
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte			
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)			
		Nettokapitaludgifter i alt	760.190	764	771
107		VANDAFGIFT			
		Faste bidrag	16.116	15	5
Konto 107 i alt			16.116	15	5

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
109		RENOVATION			
		Fast renovation	1.024.281	1.079	1.048
		Konto 109 i alt	1.024.281	1.079	1.048
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	2.498.654	2.545	2.516
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægssydelse r, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	2.498.654	2.545	2.516
114		RENHOLDELSE			
		Funktionæromkostninger m.v.	2.669.401	3.103	3.143
		Trappevask m.v.	593.073	550	580
		Boligtilskud til ejendomsfunktionærer	7.491	8	8
		Anden renholdelse		10	15
		Konto 114 i alt	3.269.965	3.671	3.746
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn			
115.2		Bygning, klimaskærm	62.294	147	85
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	12.979		
115.4		Bygning, fælles indvendig		45	30
115.5		Bygning, tekniske installationer	16.080	70	35
115.6		Materiel	1.811		
		Konto 115 i alt	93.164	262	150
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	355.767	487	359
116.2		Bygning, klimaskærm	423.644	614	711
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	996.215	1.186	1.258
116.4		Bygning, fælles indvendig	43.751	154	99
116.5		Bygning, tekniske installationer	661.460	810	747
116.6		Materiel	612.623	765	299
		Konto 116 i alt	3.093.460	4.016	3.473
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Renholdelse, energi	51.896	272	260

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	124.279		
		Konto 118.1 i alt	176.175	272	260
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Renholdelse, energi	23.301	46	
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	23.980	45	68
		Diverse	5.646		
		Konto 118.3 i alt	52.927	91	68
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	229.102	363	328
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	606.132	638	629
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	66.005	111	78
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	-443.035	-386	-379
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontigent Boligselskabernes Landsforen.	83.171	112	114
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	13.024	5	42
		Beboerudgifter	24.770	52	25
		Administration i afdelingen	111.529	130	120
		Andre udgifter	28.514	30	31
		Konto 119 i alt	261.008	329	332
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
		Samlet henlæggelse i alt			
		Hovedstandsættelse	3.995.000	3.995	4.905
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 120 i alt	3.995.000	3.995	4.905
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Konto 124 i alt			
132		YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
132.1		Driftstabslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		Midlertidige driftslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		Beboerindskudslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		Særstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		Andre driftsstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Diverse	2.052		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Konto 134 i alt	2.052		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Tilgodehavende hos boligorganisationen	41.378	7	25
		Øvrige renteindtægter	295		
		Konto 202 i alt	41.673	7	25
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt			
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Indgået fra tidl. afskrevne fordringer	126.872		
		Konto 206 i alt	126.872		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		NOTER TIL STATUS		
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	30.296.672	30.297
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	30.296.672	30.297
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	123.784.803	130.150
		+ Forbedringsarbejder i året		614
		- Tilskud i året	1.440.877	592
		Samlet anskaffelsessum ultimo	122.343.926	130.172
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag	4.857.392	4.753
		Afskrivning	2.585.968	1.635
		Afdrag og afskrivning ultimo	7.443.360	6.388
		Bogført værdi ultimo	114.900.566	123.784
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo	100.691.000	100.691
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	100.691.000	100.691
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag	26.184.692	22.591
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	26.184.692	22.591
		Bogført værdi ultimo	74.506.308	78.100
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning		
		Saldo ultimo konto 303.3		
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Kommune	200.000	200
		Realkreditinstitut	200.000	200
		Konto 304.4 i alt ultimo	400.000	400
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	27.212	48
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	27.212	48
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	2.544.909	2.722
		El		
		Vand	1.480.955	1.412
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	4.025.864	4.134
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	30.852	14
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Forlig flyttesager + div.	-25.123	58
		Konto 305.4 i alt	5.729	72
		Heraf til inkasso		
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Varme	17.432	17
		El		
		Vand		
		Antenne		
Konto 305.5 i alt			17.432	17
306		VÆRDIPAPIRER		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	7.326.720	5.690
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	3.093.459	2.663
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	3.995.000	4.300
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	8.228.261	7.327
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	139.806	211
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	18.407	182
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	20.000	111
		Saldo ultimo	141.399	140
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo		
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo		
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo		
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)		
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)		
		Saldo ultimo		
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo		
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 416 i alt		
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	3.513.061	3.620
		El		
		Vand	1.822.395	1.834
		Antenne		
		Konto 419 i alt	5.335.456	5.454
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Afsatte rekvisitioner + lønomkostninger	336.000	497
		byggeregnskab + skyldige kreditorer	297.571	521
		depositum + skyldig NI	554.207	439
		Energi + div. omkostninger	323.000	402
		Konto 421 i alt	1.510.778	1.859
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	66.018	60
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Midlertidigt forudbetalt/tilflytter Depositum	89.879	83
Forudbetalinger i alt			155.897	143
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		
		Antenne		
Konto 425 i alt				

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstaaende aarsregnskab godkendes af administrator
By for underskrift	Frederiksberg
Dato for underskrift	29-05-2019
Underskrift (sign)	Niels Olsen / Anders Kristiansen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til afdelingen og øverste myndighed i Esbjerg almennyttige Boligselskab:

Revisionspåtegning på årsregnskabet:

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Esbjerg almennyttige Boligselskab, afdeling Spangsbjergparken, for regnskabsåret 1 januar 2018 - 31. december 2018, 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 afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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:

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet 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 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 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 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 afdelingen, 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 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 i denne udtalelse.

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

København, den 29. maj 2019
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21390

By for underskrift København
Dato for underskrift 29-05-2019
Underskrift/-er (sign) René Hattens

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning Foranstaaende aarsregnskab godkendes af afdelingsmødet
By for underskrift Esbjerg
Dato for underskrift 29-05-2019
Underskrift/-er (sign) Afdelingsbestyrelsen

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning Foranstaaende aarsregnskab godkendes af bestyrelsen
By for underskrift Esbjerg
Dato for underskrift 29-05-2019
Underskrift/-er (sign) Selskabsbestyrelsen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning Foranstaaende aarsregnskab godkendes af øverste myndighed
By for underskrift Frederiksberg
Dato for underskrift 29-05-2019

Underskrift/-er (sign)

Repræsentantskabet