

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune
LBF-nr.: 0615		LBF-nr.: 016		Kommunenr.: 259
Navn - adresse:		Navn - adresse:		Navn - adresse:
Køge Boligselskab		Tornegården		Køge Kommune
		c/o		
Langelandsvej 32		Tornegården 1-95, 2-156 (1. & 2. etape),		Torvet 1
		Tornegården 1-95, 2-156 (1. & 2. etape)		
4600 Køge		4600 Køge		4600 Køge
Telefon: 56637500		Telefon: 56637500		Telefon: 56676767
Fax: 5663 7007		Fax: 56637007		Fax: 56632494
E-postadresse:		E-postadresse:		E-postadresse:
kbs@kbs.dk				raadhus@sepo.koege.dk
Hjemmeside:		Hjemmeside:		
www.kbs.dk				
CVR-nr.: 18234947		CVR-nr.:		
		Status:	1 - Almindeligt driftsregnskab	

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		9.962	123	1	123
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		9.962	123	1	123
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1				
	2	4.207	58		
	3	5.004	59		
	4	596	6		
	5				
- 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		5		1/5	
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		9.967	123		123

Matrikel nr. og tekst	12 ca og 12 by Åshøje by, Herfølge			
BBR-ejendomsnummer	122031	122031	122031	122031

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	123	9.807		01-08-1992
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri				
Boliger i tæt/lavt byggeri	123	9.962		

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Ja	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Nej
Særskilte selskabs- mødelokale	Ja	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Ja	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Nej
Vandmåling, kollektiv	Nej	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	Ja	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

Lejeplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

996

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2022

Forhøjelse pr. m² i kr.:

20

Forhøjelse pr. m² i %:

2

Forhøjelse i alt på årsbasis:

199.962

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)	4.478.050	4.555	4.558
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskat	785.250	780	785
107	*	Vandafgift			
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	282.223	283	298
110		Forsikringer	123.448	142	143
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	126.765	131	131
		2. El og varme til ungdomsboliger	1.974		
		3. Målerpasning m.v.	49.579	41	41
		Konto 111 i alt	178.318	172	172
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	521.680	522	541
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	521.680	522	541
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud			
		Konto 113 i alt			
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	1.890.919	1.899	1.939
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	1.070.386	1.233	1.245
115	*	Almindelig vedligeholdelse	92.120	196	142
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	1.037.510	1.542	1.673
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	1.037.509	1.542	1.673
		Konto 116 i alt	1		
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	103.301	155	155

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	103.301	155	155
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	131.323	225	159
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift	4.248	43	43
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	30.789	42	33
		Konto 118 i alt	166.360	310	235
119	*	Diverse udgifter	123.091	176	178
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.451.958	1.915	1.800
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.600.100	1.600	1.760
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	100.000	100	50
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	40.000	40	40
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.740.100	1.740	1.850
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	9.561.027	10.109	10.147
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	264.352	237	280
		2. Renter m.v.	156.515	212	141
		3. Administrationsbidrag			
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	420.867	449	421
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	348.701	336	311
		2. Fraflyttede lejes godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt	348.701	336	311
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)			
		2. Renter m.v.			

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag			
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt			
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	370		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	370		
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	15.081	42	21
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	15.081	40	21
		3. Dækket af dispositionsfonden		2	
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	353.693		
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			69
		Konto 131 i alt	353.693		69
132		Ydelser 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)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år			
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.	45.293	69	69

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.168.554	854	870
139		UDGIFTER I ALT	10.729.581	10.963	11.017
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat	583.167		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	11.312.748	10.963	11.017

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	10.296.990	10.287	10.479
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv			
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.			
		7. Garager/Carporte			
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	10.296.990	10.287	10.479
202	*	Renter	430.204	70	81
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	60.469	59	58
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	26.100	26	40
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	440.824	441	281
		ORDINÆRE INDTÆGTER	11.254.587	10.883	10.939
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	45.293	69	69
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	12.870	10	9
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	58.163	79	78
209		INDTÆGTER I ALT	11.312.750	10.962	11.017
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)		2	
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	11.312.750	10.962	11.017

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2022	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	96.691.009	96.691
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2021	
		1. Kontant ejendomsværdi	78.000.000	
		2. Heraf grundværdi	37.065.800	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	42.352.077	40.843
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	139.043.086	137.534
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	8.016.459	8.286
	*	2. Bygningsrenovering m.v		
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	147.059.545	145.819
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	5.258	2
		2. Beboerindskud	50.601	85
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.039.259	1.069
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	24.657	125
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		6. Andre debitorer		
		7. Forudbetalte udgifter		
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	1.119.775	1.281
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning	9.755	5

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.572.014	3.156
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.701.544	4.443
310		AKTIVER I ALT	151.761.089	150.262

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.553.736	2.345
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	866.604	870
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	115.451	91
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	3.535.791	3.305
407	*	Opsamlet resultat	1.030.789	888
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.566.580	4.194
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkredit Danmark	45.179.797	46.944
		Landsbyggefonden	3.867.641	3.868
Konto 408 i alt			49.047.438	50.812
409		Beboerindskud	1.940.623	1.941
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	88.055.026	84.781
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	139.043.087	137.534
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	6.434.164	6.699
		2. Bygningsrenovering m.v.		
		Konto 413 i alt	6.434.164	6.699
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	200.910	201
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	200.910	201
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		4. Særstøttelån		
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt		
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	145.678.161	144.433
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.345.602	1.320
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	145.356	245
422		Mellemregning med fraflyttere		
423	*	Deposita og forudbetalt leje	25.391	70
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.516.349	1.635
430		PASSIVER I ALT	151.761.090	150.262
		Eventualforpligtelser:		

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)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)		2.420	1.148
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			
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)		2.420	1.148
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	3.273.770	3.391	3.393
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)	2.311.595		1.174
101.3		Administrationsbidrag			
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte	1.107.315	1.256	1.157
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)	4.478.050	2.135	3.410
		Nettokapitaludgifter i alt	4.478.050	4.555	4.558
107		VANDAFGIFT			
		Vandudgifter alt i alt	483.888		
		Overført til fx vaskeri	-483.888		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
Konto 107 i alt					
109		RENOVATION			
		Betaling til fælles renovationsordning	269.214	269	284
		Egne udgifter til renovation	13.009	14	14
Konto 109 i alt			282.223	283	298
112.1		ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt	521.680	522	541
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	521.680	522	541
114		RENHOLDELSE			
		Fremmed renholdelse	985.385	1.077	1.107
		Henlæggelser	85.001	156	138
Konto 114 i alt			1.070.386	1.233	1.245
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	7.813	84	37
115.2		Bygning, klimaskærm	20.529	7	11
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	4.633	17	19
115.4		Bygning, fælles indvendig		2	1
115.5		Bygning, tekniske installationer	58.164	61	64
115.6		Materiel	981	25	10
Konto 115 i alt			92.120	196	142
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	11.812	132	132
116.2		Bygning, klimaskærm	155.492	507	532
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	474.927	414	525
116.4		Bygning, fælles indvendig	48.377	95	40
116.5		Bygning, tekniske installationer	291.974	306	356
116.6		Materiel	54.928	88	88
Konto 116 i alt			1.037.510	1.542	1.673
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Vaskeri	54.609	117	54

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Vedligeholdelse		25	25
		El	76.714	83	80
		Konto 118.1 i alt	131.323	225	159
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Aktiviteter for egne beboere	4.248	30	30
		Aktiviteter sammen med andre afdelinger		13	13
		Konto 118.2 i alt	4.248	43	43
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Rengøring	14.481	19	15
		Vedligeholdelse		3	3
		El	16.308	20	15
		Konto 118.3 i alt	30.789	42	33
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	166.360	310	235
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	60.469	59	58
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	26.100	26	40
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	79.791	225	137
119		DIVERSE UDGIFTER			
		BL Kontingent	18.397	17	19
		Afdelingsbestyrelsen	11.381	68	67
		Fællesudgifter m. øvrige afdelinger	90.704	87	87
		Diverse - bl.a advokatomkostninger	2.609	4	5
		Konto 119 i alt	123.091	176	178
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	160,64		
		Samlet henlæggelse i alt			
		Hovedstandsættelse	1.600.100	1.600	1.760
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	1.600.100	1.600	1.760
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	10,4		
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			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Konto 134 i alt			
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere	45.293	69	69
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt	45.293	69	69
202		RENTER			
		Diverse renter	430.204	70	81
		Konto 202 i alt	430.204	70	81
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver	45.293	69	69
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt	45.293	69	69
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		0	8.359	1	1
		Tidligere afskrevne fraflyttere	3.665	8	8
		Øvrige	846	1	
		Konto 206 i alt	12.870	10	9

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
NOTER TIL STATUS				
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	96.691.009	96.691
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	96.691.009	96.691
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	8.285.659	8.478
		+ Forbedringsarbejder i året	343.853	2.014
		- Tilskud i året		1.388
		Samlet anskaffelsessum ultimo	8.629.512	9.104
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag	264.352	263
		Afskrivning	348.701	555
		Afdrag og afskrivning ultimo	613.053	818
		Bogført værdi ultimo	8.016.459	8.286
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo		
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
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		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	5.258	2
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	5.258	2
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	555.371	578
		El		
		Vand	483.888	492
		Maskiner		
		Antenne		
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	1.039.259	1.069
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	24.657	125
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	24.657	125
		Heraf til inkasso		
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		
		El		
		Vand		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt		
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	2.344.838	2.126
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	1.037.509	1.521
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	1.246.407	1.740
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	2.553.736	2.345
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	90.532	90
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	15.081	39
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	40.000	40
		Saldo ultimo	115.451	91
406		ANDRE HENLÆGSELSE		
		Saldo primo		
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo		
407		OPSAMLET RESULTAT		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
1.		Saldo primo	888.446	1.239
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)	583.167	41
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	440.824	392
		Saldo ultimo	1.030.789	888
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	1.030.789	888
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	812.622	801
		El		
		Vand	532.980	520
		Antenne		
		Konto 419 i alt	1.345.602	1.320
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Kreditorer	133.650	263
		Diverse	11.706	-18
		Konto 421 i alt	145.356	245
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	5.728	6
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		6
		Forudbetalt indskud	19.663	58
		Depositum		
		Forudbetalinger i alt	25.391	70
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt		

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning

Forretningsførerens påtegning

"Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med gældende bestemmelserne i bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse skema i bilag 2 jf. bekendtgørelsens bestemmelser. Regnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år."

Anvendt regnskabspraksis

"Forvaltningsprincipper

Afdelingen har været i fællesforvaltning af boligorganisationen midler. De likvide midler er placeret i pengeinstitut eller værdipapirer eller ved udlån til andre afdelinger.

Periodisering

Der er foretaget periodisering, således at der tages hensyn til indtægter og udgifter vedrører det år som årsregnskabet omfatter, uanset betalingstidspunkt. Undtagen er dog mindre poster som El og telefon hvor årsafslutninger falder på forskellige tidspunkter, dvs. i nogle tilfælde er der 1 af 3 måneder i et år og to i det andet. Årsagen skyldes at disse beløb betales via BS."

Resultatopgørelse

Nettokapitaludgifter

"I nettokapitaludgifter indregnes afdrag og renter mv. minus støtte på prioritetsgæld.

I nettokapitaludgifterne indregnes endvidere afdelingens andel vedrørende afviklede prioriteter på udamortiserede lån.

Offentlig og andre faste udgifter

Udgifterne indregnes i det år udgiften vedrører uanset betalingstidspunktet.

Forsikringer der er tegnet en fælles bygnings- og brandpolice for alle afdelinger, udgiften er fordelt efter bygningsareal."

Variable udgifter

"Udgifterne indregnes i det år udgiften vedrører uanset betalingstidspunktet, men for kontiene 116 og 117 modregnes udgifter, der dækkes af tidligere års henlæggelser.

Der bogføres kun på konto 116 i det omfang der er budgetlagt med aktiviteten, sker der et merforbrug på en aktivitet og der sammenlagt er et større forbrug end planlagt medfører dette en driftspåvirkning under variable udgifter, såfremt der ikke er overskudslikviditet i de følgende 10 år."

Henlæggelser

Henlæggelser indregnes med de ved budgetlægning for regnskabsåret fastsatte henlæggelser.

Ekstraordinære udgifter

Afvikling af tidligere års underskud afvikles over 3 år - i henhold til bekendtgørelsen.

Ordinære indtægter

"Huslejeindtægter indregnes i overensstemmelse med de fastsatte huslejer jf. huslejekontrakter m.v.

Renteindtægter indregnes på baggrund af afdelingens andel af midler i boligorganisationen fælles kapitalforvaltning.

Andre indtægter indregnes i det år indtægten vedrører uanset om betalingen er modtaget. "

Ekstraordinære indtægter

Ekstraordinære indtægter indregnes i det omfang disse kan henføres til tidligere år.

Årets resultat

Er der et overskud skal det først anvendes til at afvikle eventuelle forbedringsarbejder med underfinansiering. Dette gælder også for igangværende forbedringsarbejder selvom der er vedtaget en finansieringsplan for arbejdet. Dernæst skal overskuddet overføres til resultat kontoen. Et underskud skal altid overføres til resultatkontoen.

Statusbalance

Anlægsaktiver

"I anlægsaktiverne indregnes ejendommen anskaffelsessum på anskaffelsestidspunkt tillagt evt.

indeksreguleringer, hvis ejendommen er finansieret med indeksslån.

I anlægsaktiverne indregnes endvidere anskaffelsessummen af forbedrings- og bygningsarbejder mv. minus afdrag på lånefinansierede arbejder eller afskrivninger på egen finansierede arbejder."

Omsætningsaktiver

"Tilgodehavender og forudbetalt udgifter er indregnet til nominelle værdier, men der foretages

afskrivning af tilgodehavender, når kravet overgår til selskabet advokat.

Tilgodehavende hos boligorganisationen (likvide beholdninger) er indregnet som mellemværendet med boligorganisationen, som indgår i fællesforvaltning af boligorganisationens midler."

Henlæggelser

"Henlæggelser indregnes med det akkumulerede beløb svarende til tidligere års saldo, minus året forbrug af henlæggelser plus året budgetterede henlæggelser.

I opgørelsen af likviditeten indgår realiserede og urealiserede kursreguleringer af vores investering i obligationer.

Resultatkonto er indregnet det akkumulerede beløb af tidligere år og indeværende år over- eller underskud. "

Langfristet gæld

"Restgæld på oprindelig prioritetsgæld indregnes til nominelværdi.

Beboerindskud og kapitalindskud indregnes med de oprindelige indskud ved finansiering af den oprindelige afskaffelsessum af ejendommen.

Afdrag på den oprindelige prioritetsgæld indregnes i afskrivningskontoen.

Restgæld på lån vedrørende forbedrings- og bygningsrenoveringsarbejder optages til nominelværdi.

Forhøjet indskud ved genudlejning indregnes til nominel værdi."

Kortfristet gæld

"I Kortfristet gæld indregnes forfaldne, men ikke betalte omkostninger til nominel værdi.

I kortfristet gæld er indregnet afsatte feriepengeforpligtelser til afdelingens ansatte."

Resultatkontoen

"Den budgetlagte afvikling i årets efter regnskabsåret skal altid følges, uanset om det påvirker resultatkontoen negativt. Et nyt underskud eller overskud fordeles som udgangspunkt altid over de efterfølgende 3 år. Der foretages en konkret vurdering af, hvilke afvikling der giver det mest afbalancerede driftspåvirkning.

En eventuel egenfinansiering af diverse forbedringsarbejder – afholdt i perioden for overskuddets afvikling, skal – som udgangspunkt - ikke dækkes af resultatkontoens indestående, men kan afvikles i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens §66 stk. 3, svarende til en afviklingsperiode på højst 10 år.

Afviklingen af resultatkontoens overskud skal tilgå driftsregnskabet som en ekstraordinær indtægt og

kan i budgetårene indregnes til eksempelvis henlæggelse til vedligeholdelse såfremt det sker i overensstemmelse med den fastlagte og ajourførte 10-årige vedligeholdelsesplan, denne disponering sker dog kun for et år af gangen."

By for underskrift Køge
Dato for underskrift 30-03-2023
Underskrift (sign) René Nielsen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Til afdelingen og øverste myndighed i Køge Boligselskab
Påtegning på årsregnskabet
Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.
Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Køge Boligselskab, afdeling Tornegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter.
Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.
Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen
Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.
Ledelsens ansvar for regnskabet
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.
2
Revisors ansvar for revisionen af regnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.
Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks om almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:
• Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
• Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
• Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
• Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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.
3
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 boligafdelingen, 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 boligafdelingen, 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.

By for underskrift	Ringsted
Dato for underskrift	08-05-2023
Underskrift/-er (sign)	Mette Holy Jørgensen statsautoriseret revisor mne34359

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

Påtegning	Foranstående regnskab er godkendt af afdelingsbestyrelsen.
By for underskrift	Køge
Dato for underskrift	09-04-2023
Underskrift/-er (sign)	Pia Sølyst m.fl.

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

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt bestyrelsen til godkendelse.
By for underskrift	Køge
Dato for underskrift	16-05-2023
Underskrift/-er (sign)	Martin Hoffmann (formand) og Mads Andersen (næstformand)

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

Påtegning	Foranstående årsregnskab har været forelagt den øverste myndighed til godkendelse.
By for underskrift	Køge
Dato for underskrift	16-05-2023
Underskrift/-er (sign)	Martin Hoffmann (formand) og Mads Andersen (næstformand)