

Boligorganisation

LBF-nr.: **0069**

Navn - adresse:

Nykøbing F. Boligselskab
Slotsgade 20
4800 Nykøbing F.

Telefon: **54 84 19 70**

Fax: **54 84 19 80**

E-postadresse:

nfbo@nfbo.dk

Hjemmeside:

www.nfbo.dk

CVR-nr.: **39260328**

Administrationsorganisation

LBF-nr.:

Navn - adresse:

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: **376**

Navn - adresse:

Guldborgsund Kommune
Parkvej 37
4800 Nykøbing F.

Telefon: **54731000**

Fax: **54731020**

E-postadresse:

kommunen@guldborgsund.dk

Antal afdelinger: 29 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	1.876	136.646	1	1.876
2) Erhvervslejemål	10	1.591	1 pr. påbeg. 60 m ²	27
3) Institutioner	2	1.281	1 pr. påbeg. 60 m ²	22
4) Garager/carporte	232		1/5	46
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	2.120	139.518		1.971

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
BOLIGORGANISATIONEN					
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	89.947	98	101
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	234.555	263	276
511	*	Personaleudgifter	6.240.565	6.431	6.803
512	*	Forretningsførelse			
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	719.662	913	917
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	264.009	302	289
515	*	Afskrivning, driftsmidler	45.237	45	45
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	164.000	152	164
530		Bruttoadministrationsudgifter	7.757.975	8.204	8.595
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	1.492.295	1.126	1.236
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	14.551.006	14.049	14.289
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	23.801.276	23.379	24.120
541	*	Ekstraordinære udgifter	9.451.088		
550		UDGIFTER I ALT	33.252.364	23.379	24.120
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	3.095.615	2	16
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	36.347.979	23.381	24.136

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601		Administrationsbidrag			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	7.155.537	7.158	7.260
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger	324.499	197	199
		Konto 601 i alt	7.480.036	7.355	7.459
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	433.145	344	375
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	1.509.960	1.079	1.217
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	14.551.006	14.049	14.289
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri	1.654.639	100	394
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt	1.654.639	100	394
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.	1.183.435	404	367
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt	1.183.435	404	367
607		Diverse	63.987	50	35
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	26.876.208	23.381	24.136
611	*	Ekstraordinære indtægter	9.471.771		
620		INDTÆGTER I ALT	36.347.979	23.381	24.136
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	36.347.979	23.381	24.136

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2019	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning		
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar	207.336	253
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg		
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed	3.000	3
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	5.742.939	6.171
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)		
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	28.779.145	27.077
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver	198.936	199
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	34.931.356	33.703
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	78.816	177
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	1.284.298	11
		Afdelingstilgodehavender i alt	1.363.114	188
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer	178.246	131
726		Andre tilgodehavender		
727		Forudbetalte udgifter	169.863	168
730		Tilgodehavende renter m.v.	543.711	628
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	108.454.982	108.274
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning	4.781	14
	*	2. Bankbeholdning	559.706	269

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	111.274.403	109.672
750		AKTIVER I ALT	146.205.759	143.375

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele		
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	43.409.302	46.845
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	12.563.120	10.548
810		EGENKAPITAL I ALT	55.972.422	57.393
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld	158.508	
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT	158.508	
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	83.888.156	78.111
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	83.888.156	78.111
823		Godkendt administrationsorganisation		
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	1.242.270	2.746
825		Leverandører	258.218	177
826		Omkostninger	127.654	96
827	*	Afsætninger	4.062.454	4.171
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	406.993	612
830	*	Anden kortfristet gæld	89.084	69
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	90.074.829	85.982
850		PASSIVER I ALT	146.205.759	143.375

Eventualforpligtelse:

"Nykøbing F. Boligselskab bor til leje i to lejemål. Lejemålene kan opsiges med seks måneders varsel svarende til en huslejeforpligtelse på ca. 95.000 kr. ""Der er risiko for tab på inkassotilgodehavender, der overstiger 332 kr. pr. lejemålsenhed, som afdelingerne selv skal afholde. Tabsrisikoen for dispositionsfonden udgør på baggrund heraf 3.435 t.kr. "

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
502		MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V			
		Bestyrelsesmøder m.v.	181.098	198	200
		Repræsentation	16.544	20	26
		Kursus	11.200	10	15
		Kontigent	16.588	25	25
		Andre ordinære udgifter	9.125	10	10
		Konto 502 i alt	234.555	263	276
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	3.444.949	3.400	3.600
		2. Pension/pensionsbidrag	419.041	460	480
		3. Andre udgifter til social sikring	295.679	398	380
		4. Fremmed assistance	8.250	25	25
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	-46.303	18	23
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.			
		Personaleudgifter i alt	4.121.616	4.301	4.508
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Løn og pension ledelsen	2.118.949	2.130	2.295
		Ledelsesudgifter i alt	2.118.949	2.130	2.295
		Samlede personaleudgifter	6.240.565	6.431	6.803
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Konto 512 i alt			
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Porto	3.321	40	25
		Kontorartikler	50.230	62	95
		Telefon	53.593	60	60
		Diverse kontorholdudg.	612.518	751	737
		Konto 513 i alt	719.662	913	917
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
		2. Lejede lokaler, leje	190.476	193	194
		3. Ejendomsskatter			
		4. El	22.701	40	32

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		5. Vand, varme	26.226	34	28
		6. Forsikringer	5.177	7	7
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	19.429	28	28
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom			
		Kontorlokaleudgifter i alt	264.009	302	289
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	264.009	302	289
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar	45.237	45	45
		2. Bil			
		3. EDB			
		4. Andet			
		Konto 515 i alt	45.237	45	45
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Konto 516 i alt			
531		TILSKUD TIL AFDELINGER			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)			
		Konto 531 i alt			
533/604		HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN OG ARBEJDSKAPITAL SAMT INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden jf. konto 803.2			
		2. Ydelser (beboerbetalning) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	3.045.081	2.966	2.973
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	8.021.642	7.600	7.768
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25			
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmedlems bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	3.484.283	3.483	3.548
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3			
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	14.551.006	14.049	14.289

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Ekstraordinære udgifter, tilskud dispositionsfond	6.417.335		
		Ekstraordinære udgifter, tilskud arbejdskapital	1.080.778		
		og fraflytning	1.952.975		
		Konto 541 i alt	9.451.088		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	7.757.975	8.204	8.595
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)	324.499	197	199
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	433.145	344	375
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)	2.838.074	504	761
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	4.162.257	7.159	7.260
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	2.112	4	4
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	6.271.117	6.271	6.249
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelser	884.420	887	1.011
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	7.155.537	7.158	7.260
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger	324.499	197	199
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	72.952	75	75
		4. Ventelistegebyr	360.058	269	300
		5. Antenneregnskabsgebyr	135		
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rameaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	433.145	344	375
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:	Dag til dag		
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	3.390		
		Afdelinger, rentesats	,27		
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo	80.999.241		
		2. Bankbeholdning			
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	1.361.299	1.077	1.083
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret			
		7. Andet	145.271	2	134
		Konto 603 i alt	1.509.960	1.079	1.217
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	186.772	150	271
		Dispositionsfond, rentesats	,27		
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	232.592	791	781
		Henlagte midler, rentesats	,27		
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats	,27		
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats	,27		
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld	43.442	40	40
		4. Kreditorer	53	2	1

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		5. Kurstab, obligationer m.v.	896.123		
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning			
		7. Egen trækningsret			
		8. Andet	133.313	143	143
		Konto 532 i alt	1.492.295	1.126	1.236
		Nettorenteindtægt / -udgift	17.665	-47	-19
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed	9		
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Ekstraordinære indtægter, tilskud dispositionsfond	6.417.335		
		Ekstraordinære indtægter, tilskud arbejdskapital	1.080.778		
		ledighed og fraflytning	1.952.975		
		Diverse	20.683		
		Konto 611 i alt	9.471.771		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	252.573	298
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	252.573	298
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	45.237	45
		Af- og nedskrivninger ultimo	45.237	45
		Bogført værdi ultimo	207.336	253
703		BIL		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
704		EDB-ANLÆG		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
713		AKTIER OG ANDELE		
		Hvilke aktier/andele:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
716		INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN		
		1. Bundne A-og G indskud	5.095.732	5.096
		2. C-indskud	39.535	40
		3. Egen trækningsret:		
		Primosaldo	21.940.513	25.257
		Årets tilgang	2.090.570	2.053
		Årets afgang	387.205	5.369
		Tilskrevne renter		
		Ultimosaldo	23.643.878	21.941
		Indestående i alt	28.779.145	27.077
719		ANDRE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke finans. anlægsaktiver?		
		Anskaffelsessum primo	198.936	199
		+ Tilgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	198.936	199
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo	198.936	199
721.1		TILGODEHAVENDER, AFDELINGER I DRIFT		
		Afdeling 23	78.816	177
		Konto 721.	78.816	177
721.2		TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt		
722		TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE		
		Afdeling 54	1.978	
		Afdeling 58	1.282.320	11
		Konto 722 i alt	1.284.298	11
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	108.273.800	107.677
		+ Tilgang i året	47.822.638	36.661
		- Afgang i året	47.242.131	35.956
		Samlet anskaffelsessum ultimo	108.854.307	108.382
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		-108
		Samlede opskrivninger ultimo		-108
		Samlede nedskrivninger primo		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året	399.325	
		Samlede nedskrivninger ultimo	399.325	
		Bogført værdi ultimo	108.454.982	108.274
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Bankbeholdninger	559.706	269
		Konto 732.2 i alt	559.706	269
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Konto 801 i alt		
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	46.844.394	49.689
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger		
		3. Rentetilskrivning	186.772	185
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	11.066.723	10.512
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)		
		8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisation		
		9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom		
		10. Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	3.484.283	3.421
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden		
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	6.417.335	1.355
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	1.952.975	1.270
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	9.415.355	8.968
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden		
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)	387.205	5.369
		50. Saldo ultimo	43.409.302	46.845

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	5.742.939	6.171
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation		
		33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser		
		34. Indskud i administrationsorganisation og/ eller byfornyelsesselskab. Jf. specifikation, årets bevægelser	3.000	3
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	28.779.145	27.077
		40. Disponibel del:	8.884.218	13.594
		50. Saldo ultimo	43.409.302	46.845
804		OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER		
		1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Konto 804 i alt		
805		ARBEJDSKAPITAL		
		1. Saldo primo	10.548.283	9.871
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	3.095.615	1.103
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud		
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation	1.080.778	426
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	13.643.898	10.974
		Saldo ultimo	12.563.120	10.548
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser	406.272	451
		10. Disponibel del:	12.156.848	10.097
		5.Saldo ultimo	12.563.120	10.548
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Lønmodtagernes Feriemidler (afsætning)	158.508	
		Konto 812 i alt	158.508	
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	12.255.013	12.048
		Afdeling 3	4.725.759	4.962
		Afdeling 4	2.259.464	2.319
		Afdeling 5	1.625.158	2.814
		Afdeling 6	8.880.942	7.944
		Afdeling 7	604.572	859
		Afdeling 9	6.160.765	5.793
		Afdeling 11	6.224.306	5.792
		Afdeling 13	6.265.389	6.333
		Afdeling 17	2.170.792	2.185
		Afdeling 19	813.234	641
		Afdeling 20	203.350	146
		Afdeling 21	1.364.111	1.198
		Afdeling 24	1.057.508	1.063
		Afdeling 25	2.295.543	2.617
		Afdeling 32	1.715.339	1.859
		Afdeling 34	1.908.504	2.090
		Afdeling 35	11.474.722	5.821
		Afdeling 36	5.842.665	6.044
		Afdeling 37	2.275.473	2.347
		Afdeling 38	568.958	692
		Afdeling 39	894.054	927
		Afdeling 40	1.362.228	1.375
		Afdeling 48	49.104	53
		Afdeling 49 - 99	891.203	189
		Konto 821.1 i alt	83.888.156	78.111

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt		
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Bankgæld	1.242.270	2.746
		Konto 824 i alt	1.242.270	2.746
827		AFSÆTNINGER		
		Afsætninger, revision	114.000	116
		Afsætninger, Landsbyggefond 4. kv.	2.876.481	2.755
		Afsætninger, diverse	1.000.769	1.185
		Afsætninger, løn	71.204	115
		Konto 827 i alt	4.062.454	4.171
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldig løn m.m.	89.084	69
		Konto 830 i alt	89.084	69

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER					
AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION					
		1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§5), som en afdeling ikke har skøde på.			
		2. Administration og drift af kommunale beboelsesejendomme (§11)			
		3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§12).			
		4. Administration og opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§13).			
		5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§14).			
		6. Administration af drift af visse private kollegier (§15)			
		7. Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§16)	209.349		
		8. Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 31, stk. 2)			
AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER					
		9. Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 31, stk. 3)			
AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKSVIRKSOMHED					
		10. Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværkssvirksomhed (§19).			
AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER					
		11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).			
		11.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
		12. Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)			
		13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).			
		13.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
		14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)			
		14.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
		15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).			
		16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).			3.000
		16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			
		17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).			
		17.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital			

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
		18. Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 24).			
		19. Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 31, stk.4)			
		20. Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 31, stk. 5).			
		UDENFOR SIDEAKTIVITETSAFDELINGER rubriceres følgende aktiviteter			
		21. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3).	1.322.324	35.616	1.784.833
		22. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§5).	531.982	27.550	1.280.656
		23. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§7)			
		24. Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger derfalder inden for formålet (§8, stk. 1 og 2)			
		25. Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§9, stk. 1)			
		26. Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o.lign. (§18).			
		27. Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§12).	71.449	4.504	49.827
		28. Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§25)			
		29. Afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§26).			
		Note: Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 23, stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt., men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.			

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

Besvarelser med »Ja« skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen »Irrelevant«. Spørgsmål:

ORGANISATIONEN / SELSKABET

- | | |
|--|-----|
| 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? | Nej |
| 2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret? | Nej |
| 3. Er der foretaget opskrivning på aktiver? | Nej |
| 4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 4a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)? | Nej |
| 4b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger? | Nej |
| 4c. Løbende retssager? | Nej |
| 4d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? | Nej |
| 4e. Andre forhold? | Nej |
| 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? *) | Ja |
| 6. Er forfaldne ydelser betalt for sent? | Nej |
| 7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregninger til afdelingerne? | Nej |
| 8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien? | Nej |
- *) Besvares ikke af administrationsorganisationer uden dispositionsfond.

AFDELINGER

- | | |
|--|-----|
| 9. Er der afdelinger: | |
| 9a. 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? | Nej |
| 9b. med underskudssaldi og/eller underfinansiering? | Ja |
| 10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder? | Nej |
| 11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom? | Nej |
| 11b. Løbende retssager? | Nej |
| 11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse? | Nej |
| 11d. Aktiverede projekteringsudgifter? | Nej |
| 11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer? | Nej |
| 11f. Andre forhold? | Nej |
| 12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: | |
| 12a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse? | Ja |
| 12b. Istandsættelse ved fraflytning? | Nej |
| 12c. Tab ved fraflytning? | Ja |
| 13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler? | Nej |

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5

Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af lejeledighed i følgende afdelinger: afdeling 5 med 7.826 kr., afdeling 6 med 38 kr., afdeling 9 med 900 kr., afdeling 11 med -358 kr., afdeling 23 med 8.261 kr. og afdeling 25 med -62 kr.

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

Følgende afdelinger har underfinansiering: afdeling 4 med 1.088.964 kr., afdeling 5 med 1.692.404 kr., afdeling 6 med 138.079 kr., afdeling 7 med 453.027 kr., afdeling 23 med 320.603 kr., afdeling 25 med 67.036 kr., afdeling 35 med 62.507.441 kr., afdeling 36 med 289.842 kr. og afdeling 37 med 36.750 kr.

Spørgsmål 10

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a

De akkumulerede henlæggelser i afdeling 23 er utilstrækkelige. Afdelingen, som kun består af 13 lejemål, har tidligere år haft store ekstraordinære udgifter til istandsættelse i forbindelse med fraflytning, hvor der har været ekstraordinært mange fraflytninger af beboere, som har boet i afdelingen i en årrække - med dyre istandsættelser til følge. Herudover har der i 2019 været ekstraordinært mange varmepumper, som er blevet udskiftet.

Spørgsmål 12b

Spørgsmål 12c

De akkumulerede henlæggelser i afdeling 6 er utilstrækkelige. Afdelingen har haft en del store tab de seneste år, og afdelingen har opbrugt tidligere års opsparede henlæggelser og begynder på ny at henlægge i budget 2019, men det har ikke været tilstrækkeligt. Henlæggelsen er forøget i 2020.

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Regnskab godkendt
By for underskrift	Nykøbing F.
Dato for underskrift	08-04-2020
Underskrift (sign.)	Lis Bentin

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning	"Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til den øverste myndighed i Nykøbing F. Boligselskab Revisionspåtegning på årsregnskabet Konklusion Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Nykøbing F. Boligselskab 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 medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision. Ledelsens ansvar for årsregnskabet Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften
By for underskrift	København
Dato for underskrift	08-04-2020
Underskrift (sign.)	Lars Rasmussen

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning	Regnskab forudsættes godkendt på bestyrelsesmødet den 27. maj 2020. Regnskab har ikke kunnet godkendes før på grund af Corona-situationen.
By for underskrift	Nykøbing F.
Dato for underskrift	27-05-2020
Underskrifter (sign.)	Robert Madsen, Linda Larsen, John Nilsson, Annemarie Hagendam, Anders Enevoldsen, Erik Lagerberg, Knud Weiss

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Regnskab forudsættes godkendt på repræsentantskabsmøde den 10. juni 2020. Regnskab har ikke kunnet godkendes før på grund af forsamlingsforbud, jf. Corona-situationen.
By for underskrift	Nykøbing F.
Dato for underskrift	10-06-2020
Underskrifter (sign.)	Lis Bentin og Robert Madsen