

Boligorganisation

 LBF-nr.: **0067**
Afdeling

 LBF-nr.: **011**
Tilsynsførende kommune

 Kommunenr.: **259**

Navn - adresse:

Køge almennyttige Boligselskab
c/o Finsensvej 33
v/DAB
2000 Frederiksberg

Navn - adresse:

Torpgården
c/o Finsensvej 33
v/DAB
2000 Frederiksberg

Navn - adresse:

Køge Kommune

Torvet 1
4600 Køge

 Telefon: **77320000**

 Fax: **77320001**

E-postadresse:

dab@dabbolig.dk

Hjemmeside:

www.dabbolig.dk

 CVR-nr.: **26384451**

 Telefon: **77320000**

 Fax: **77320001**

E-postadresse:

dab@dabbolig.dk

Hjemmeside:

www.dabbolig.dk

CVR-nr.:

 Status: **1 - Almindeligt driftsregnskab**

 Telefon: **56676767**

 Fax: **56655446**

E-postadresse:

raadhus@koege.dk

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		12.830	178	1	178
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		12.830	178	1	178
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	950	29		
	2	2.802	50		
	3	3.825	45		
	4	4.601	48		
	5	652	6		
- 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			21	1/5	4
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		12.830	199		182

Matrikel nr. og tekst	12 F m.fl. Herfølge
BBR-ejendomsnummer	259108136

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	176	12.830	21-01-1978	01-07-1979
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	176	12.830		

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Ja	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Nej
Særskilte selskabs- mødelokale	Nej	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	Ja
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	Nej	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

Lejeoplysninger for boligen:Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

955

Dato for lejeforhøjelse:

01-07-2018

Forhøjelse pr. m² i kr.:

9

Forhøjelse pr. m² i %:

1

Forhøjelse i alt på årsbasis:

121.000

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)	3.979.214	4.100	4.066
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskat	769.309	769	769
107	*	Vandafgift	15.509		
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	267.189	168	168
110		Forsikringer	232.764	255	244
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	151.607	259	172
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	64.891	45	73
		Konto 111 i alt	216.498	304	245
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	684.280	721	713
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen	18.220	18	18
		Konto 112 i alt	702.500	739	731
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	2.203.769	2.235	2.157
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	1.589.877	1.403	1.460
115	*	Almindelig vedligeholdelse	813.711	80	80
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	3.237.435	3.018	3.194
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	3.237.435	3.018	3.194
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	117.567	90	60

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	117.567	90	60
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	78.932	100	40
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	87.522	70	50
		Konto 118 i alt	166.454	170	90
119	*	Diverse udgifter	95.242	67	57
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	2.665.284	1.720	1.687
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	4.519.000	4.579	4.873
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	90.000	90	20
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	59.000	59	59
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	4.668.000	4.728	4.952
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	13.516.267	12.783	12.862
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)			
		2. Renter m.v.			
		3. Administrationsbidrag			
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	51.000	51	102
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt	51.000	51	102
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	823.706	630	630
		2. Renter m.v.	69.369		

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	34.465		
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	309.709		
		Konto 127 i alt	617.831	630	630
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	165		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	165		
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	259.737	200	235
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	197.061	200	235
		3. Dækket af dispositionsfonden			
		Konto 130 i alt	62.676		
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen			
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt			
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	19.549		
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	751.056	681	732
139		UDGIFTER I ALT	14.267.323	13.464	13.594
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	14.267.323	13.464	13.594

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	12.413.238	12.401	12.643
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv			
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.	34.073	30	30
		7. Garager/Carporte	27.720	28	28
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje			
		Lejeindtægter i alt	12.475.031	12.459	12.701
202	*	Renter	43.154	18	13
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	109.540		
		2. Drift af fællesvaskeri	103.091	118	118
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	28.100	30	30
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	189.000	189	732
		ORDINÆRE INDTÆGTER	12.947.916	12.814	13.594
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	250.000	250	
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	443.281	400	
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	693.281	650	
209		INDTÆGTER I ALT	13.641.197	13.464	13.594
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)	626.124		
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	14.267.321	13.464	13.594

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	30-06-2019	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	85.521.519	85.522
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2014	
		1. Kontant ejendomsværdi	78.000.000	
		2. Heraf grundværdi	31.478.700	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	85.521.519	85.522
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	349.227	
	*	2. Bygningsrenovering m.v	9.314.390	9.931
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån	780.000	1.560
	*	5. Andre driftsstøttelån		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	95.965.136	97.013
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	79.229	84
		2. Beboerindskud	29.850	13
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	923.088	1.120
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	158.056	236
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	57.547	167
		6. Andre debitorer	267.895	131
		7. Forudbetalte udgifter		
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	1.515.665	1.751
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	1.038.183	1.045
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning	639.891	629

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	12.391.535	13.400
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	15.585.274	16.825
310		AKTIVER I ALT	111.550.410	113.838

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.815.022	7.533
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	646.625	674
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	59.999	388
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	9.521.646	8.595
407	*	Opsamlet resultat	1.289.206	2.104
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	10.810.852	10.699
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Lån i afdelingen	14.802.610	17.162
Konto 408 i alt			14.802.610	17.162
409		Beboerindskud	1.747.471	1.747
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede		
411		Afskrivningskonto for ejendommen	68.971.438	66.612
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	85.521.519	85.521
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.		
		2. Bygningsrenovering m.v.	9.314.390	9.931
		Konto 413 i alt	9.314.390	9.931
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	540.942	524
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	540.942	524
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån	780.000	1.560

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt	780.000	1.560
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	96.156.851	97.536
		KORTFRISTET GÆLD		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.213.447	1.163
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	1.881.614	2.622
422		Mellemregning med fraflyttere	12.697	2
423	*	Deposita og forudbetalt leje	46.876	140
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto	1.428.074	1.673
		Anden kortfristet gæld i alt	1.428.074	1.673
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	4.582.708	5.600
430		PASSIVER I ALT	111.550.411	113.835

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Eventualforpligtelser:	I forbindelse med kapitaltilførelsen har afdelingen modtaget særstøttelån der tilbagebetales, når afdelingens økonomi tillader det. Lån – Landsbyggefonden: kr. 780.000 Lån – Køge Kommune: kr. 780.000 Lån – Realkreditinstitution: kr. 780.000 I alt: kr. 2.340.000 Lånet til Realkreditinstitution er i regnskabsåret 2014 indfriet. Lånet til Landsbyggefonden er i regnskabsåret 2018 indfriet. Den samlede kapitaltilførelse lyder på kr. 3.900.000, hvoraf kr. 2.340.000 er lån og kr. 1.560.000 er tilskud fra Boligorganisation samt LBF Landsbyggefonden. Kapitaltilførelsen på oprindeligt i alt kr. 3.400.000 er pr. 30.06.2017 bundet i obligationer, samt en spærret konto i Danske Bank. Der udbetales et driftstilskud fra depotet på kr. 250.000 pr. 30.06 første gang den 30.06.2001, indtægtsføres i afdelingen. Afdelingen har i aflagte regnskabsåret afsat driftstilskuddet, som vil blive udbetalt i kommende regnskabsår. Værdipapirkontoen (kto. 306) kan opgøres på følgende måder: Værdipapirer Obligationer: 7,00 % Nykredit 3A 32 Nominelt beløb: 7.930 Kurs: 125,25 % Beløb: kr. 9.933 Obligationer: 1,00 % Nykredit 13H ap 21RF Nominelt beløb: 1.000.000 Kurs: 102,83 % Beløb: kr. 1.028.250 I alt: kr. 1.038.183 Kursreguleringskontoen (kto. 425) kan opgøres på følgende måder: Obligationsbeholdning/bankbeholdning oprindeligt: kr. 3.400.000 Løbende kursreguleringer: kr. -5.770 Akkumuleret rente: kr. 1.783.843 Akkumuleret driftstilskud: kr. -3.750.000 I alt: kr. 1.428.073 Fremtidssikring Afdelingen har igangsat en proces omkring fremtidssikring, og udarbejdelse af en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden. Der er i 2012 blevet udarbejdet en tilstandsrapport som danner grundlag for projektet. Landsbyggefonden har den 16. september 2014 været på besigtigelse i afdelingen, og der er nu nedsat et byggeudvalg. Landsbyggefonden har foreløbigt afsat 12.356 t.kr. til sagen i støttede lån, 400 t.kr. i kapitaltilførsel og 3.520 t.kr. i fællespuljeindskud. Fritagelse for indbetalinger for udamortiserede lån. Landsbyggefonden har ændret Afdeling Torpgårdens fritagelse pr 1. januar 2021, fra 50 % til 33,3 %. Lånene 11144790010 og 11144790011 er pr. 1. januar 2019 ikke længere fritaget for indbetaling til selskabet. Udamortiseret lån 11144790012 og 11144790013 er fritaget. Pr. 1. januar 2021 skal fritagelsen anvendes til fast støtteanvendelse af kapitaltilførslen. Ejerpantebreve, henholdsvis kr. 52.691.000 og kr. 13.445.000, henligger ubenyttet i DAB.	

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)	2.359.703	4.100	4.066
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	12.041		
101.3		Administrationsbidrag	109.164		
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten	-381.594		
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	1.116.712		
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	3.979.214	4.100	4.066
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	3.979.214	4.100	4.066
107		VANDAFGIFT			
		Variable bidrag	15.509		
		Konto 107 i alt	15.509		

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	211.564	163	163
		Container m.v.	37.499	5	5
		Affaldsposer etc.	300		
		Øvrig renovation, bortkørsel af affald	17.826		
		Konto 109 i alt	267.189	168	168
112.1		ADMINISTRATIONSBI DRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	684.280	721	713
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse r, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	684.280	721	713
114		RENHOLDELSE			
		Funktionæromkostninger m.v.	1.560.380	1.370	1.429
		Trappevask m.v.	2.659		
		Boligtilskud til ejendomsfunktionærer	26.838	30	31
		Anden renholdelse		3	
		Konto 114 i alt	1.589.877	1.403	1.460
115		ALMINDELIG VEDLIGEHO LDELSE			
115.1		Terræn	-500		
115.2		Bygning, klimaskærm	1.074		
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	801.503	80	80
115.4		Bygning, fælles indvendig	1.305		
115.5		Bygning, tekniske installationer	5.533		
115.6		Materiel	4.796		
		Konto 115 i alt	813.711	80	80
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHO LDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	238.124	333	355
116.2		Bygning, klimaskærm	542.587	976	905
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.388.451	946	1.087
116.4		Bygning, fælles indvendig	41.489	164	51
116.5		Bygning, tekniske installationer	841.255	465	482
116.6		Materiel	185.529	134	314
		Konto 116 i alt	3.237.435	3.018	3.194

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Renholdelse, energi	59.045	100	40
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	19.887		
		Konto 118.1 i alt	78.932	100	40
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Renholdelse, energi	69.676	70	50
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	8.352		
		It udgifter, diverse	9.494		
		Konto 118.3 i alt	87.522	70	50
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	166.454	170	90
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	103.091	118	118
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	28.100	30	30
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	35.263	22	-58
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontigent Boligselskabernes Landsforen.	23.863	23	24
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	8.155	7	5
		Beboerudgifter	11.598	15	12
		Administration i afdelingen	6.695	7	1
		Andre udgifter	44.931	15	15
		Konto 119 i alt	95.242	67	57
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	352		
		Samlet henlæggelse i alt			
		Hovedstandsættelse	4.519.000	4.579	4.873
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	4.519.000	4.579	4.873
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	7		
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			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Andre driftsstøttelån i alt			
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Diverse	19.549		
		Konto 134 i alt	19.549		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		Konto 136 i alt			
202		RENTER			
		Tilgodehavende hos boligorganisationen	43.058	18	13
		Øvrige renteindtægter	96		
		Konto 202 i alt	43.154	18	13
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring	250.000	250	
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt	250.000	250	
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Indgået fra tidl. afskrevne fordringer	62.675	400	
		Overskud ved konvertering af lån	850		
		Korrektion vedr. tidligere år	17.934		
		Regulering af henlæggelser til tab ved fraflytning	326.869		
		Øvrige korrektioner	34.953		
		Konto 206 i alt	443.281	400	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
NOTER TIL STATUS				
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	85.521.519	85.522
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	85.521.519	85.522
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo		
		+ Forbedringsarbejder i året	400.227	32
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	400.227	32
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag		
		Afskrivning	51.000	32
		Afdrag og afskrivning ultimo	51.000	32
		Bogført værdi ultimo	349.227	
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo	12.630.000	12.630
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	12.630.000	12.630
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag	3.315.610	2.699
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	3.315.610	2.699
		Bogført værdi ultimo	9.314.390	9.931
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	780.000	780
		LBF - Landsdispositionsfond		780
		Konto 304.4 i alt ultimo	780.000	1.560
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Konto 304.5 i alt ultimo		
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	79.229	84
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.1 i alt	79.229	84
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	519.304	598
		El		
		Vand	403.784	410
		Maskiner		
		Antenne		112
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	923.088	1.120
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner		52
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Forlig flyttesager + div.	158.056	184
		Konto 305.4 i alt	158.056	236
		Heraf til inkasso		
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Varme	3.465	68
		El		
		Vand	54.082	99
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt	57.547	167
306		VÆRDIPAPIRER		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo	1.038.183	1.045
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.038.183	1.045
		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	1.038.183	1.045
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	7.533.457	7.176
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	3.237.435	3.083
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	4.519.000	3.440
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	8.815.022	7.533
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	387.630	447
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	386.631	59
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	59.000	
		Saldo ultimo	59.999	388
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	2.104.330	567
		- Årets underskud (konto 210)	626.124	-1.624
		+ Årets overskud (konto 140)		
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	189.000	87
		Saldo ultimo	1.289.206	2.104
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	1.289.206	2.104
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	733.786	736
		El		
		Vand	479.661	427
		Antenne		
		Konto 419 i alt	1.213.447	1.163
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Skyldige kreditorer	533.921	601
		Afsatte lønningsomkostninger	166.801	135
		Moms	6.798	24
		Afsatte rekvisitioner	12.500	178
		Prioritetsydelse + diverse	1.161.594	1.684
		Konto 421 i alt	1.881.614	2.622
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	8.846	
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Forudbetalt antenne		
		Midlertidigt forudbetalt/tilflytter	38.030	140
		Depositum		
		Forudbetalinger i alt	46.876	140
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	13-11-2019
Underskrift (sign)	Ole Jacobsen / Søs Holmlund

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Til afdelingsbestyrelsen og øverste myndighed i Køge almennyttige Boligselskab;

Revisionspåtegning på årsregnskabet;

Konklusion;

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Køge almennyttige Boligselskab, afdeling Torpgården, for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 – 30. juni 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift;

I henhold til revisionsinstruksen skal revisor påse, at afdelingens indtægter og udgifter er i balance, herunder at afdelingen foretager henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i fornødent omfang. På vores forespørgsel oplyser administrator, at afdelingen med baggrund i udarbejdet tilstandsrapport om bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand snarest vil udarbejde en helhedsplan, jf. almenboliglovens regler, omfattende påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder mv., idet manglende støtte vil have for store konsekvenser for huslejeniveauet, idet påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder mv. forventeligt vil udgøre et tre cifret millionbeløb indebærende et behov for en ikke-markedskonform lejestigning, idet boniteten af afdelingens lejemål ikke vil være tilfredsstillende som følge af kombinationen af afdelingens beliggenhed, bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand samt det påkrævede lejeniveau. Afdelingen har endnu ikke modtaget de fornødne tilsagn om økonomisk støtte til finansiering af påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder mv. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt 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 13. november 2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21390

By for underskrift	København
Dato for underskrift	13-11-2019
Underskrift/-er (sign)	René Hattens

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

Påtegning	Foranstaaende aarsregnskab godkendes af afdelingsmodet
By for underskrift	Køge
Dato for underskrift	13-11-2019
Underskrift/-er (sign)	Afdelingsbestyrelsen

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

Påtegning	Foranstaaende aarsregnskab godkendes af bestyrelsen
By for underskrift	Køge
Dato for underskrift	13-11-2019

Underskrift/-er (sign) Selskabsbestyrelsen

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

Påtegning Foranstaaende aarsregnskab godkendes af overste myndighed

By for underskrift Frederiksberg

Dato for underskrift 13-11-2019

Underskrift/-er (sign) Repræsentantskabet