



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
AUDIT
Lysholt Allé 10
7100 Vejle

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

UDKAST

BoliGrøn

Årsregnskab 2012

CVR-nr. 32 70 41 23
017872 BH nn / 2647551_1

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.
Medlem af KPMG International Cooperative ("KPMG International"), et schweizisk
kooperativ, som alle KPMG-firmaer er selvstændige og uafhængige medlemmer af.

UDKAST

Indhold

Boligorganisationsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab for boligorganisationen	4
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	6
Forretningsførers påtegning	7
Den uafhængige revisors erklæringer	8
Bestyrelsens påtegning	10
Spørgeskema	11
Bestyrelsens påtegning	13
Den uafhængige revisors erklæring	14

UDKAST

Almene Boligorganisationer

Regnskab for boligorganisation

Regnskabsår
1. januar til 31. december 2012

Boligorganisation

Tilsynsførende kommune

Boligorganisationsnr. 699

Kommune nr. 259

BoliGrøn
Graven 20
8000 Århus C

Køge Kommune
Torvet 1
4600 Køge

Tlf. 53 37 17 71
E-post: boliggroen@gmail.com
CVR-nr. 32 70 41 23

Tlf. 56 67 67 67
E-post: raadhus@koeg.dk

Boligorganisationen omfatter i alt:				
Antal afdelinger i drift	Antal lejemål	Brutto etageareal antal m ²	å lejemålsenhed	Antal leje- målsenheder
1) boliger	16	1.705	1	16
2) erhvervsmaal	0	0	1 pr. påbeg. 60m ²	0
3) institutioner	0	0	1 pr. påbeg. 60m ²	0
4) garager/carpote og andre bilejemål	0		1/5	0
5) lejemål, m ² og lejemålsenheder i alt	0	1.705		16

Ledelsesberetning

Året 2012 blev året, hvor de første 2 afdelinger i BoliGrøn kom i drift – nemlig de 16 ny opførte rækkehuse beliggende Kildebjergs Tofter i Bjæverskov (pr. 1. september 2012), samt de 14 ny opførte rækkehuse beliggende Svanelunden i Herfølge (pr. 31. december 2012). Ledelsen har valgt, at første regnskabsår for de pågældende afdelinger skal omfatte mere end 12 måneder og således først afsluttes pr. 31. december 2013.

Alle boligerne var fuldt udlejet pr. overtagelsesdagen, og afdelingerne har allerede formået at opbygge en pæn venteliste.

Der er i 2012 givet skema B tilsagn til afdeling 4 & 5. Byggeriet af disse 2 afdelinger er ligeledes påbegyndt i 2012 – det drejer sig om 42 rækkehuse beliggende Finkevænget i Ejby, samt 34 rækkehuse beliggende Bakkegårds Alle i Borup.

Boligerne står klar til indflytning medio 2013, og de er næsten alle fuldt udlejet her 3-4 måneder før indflytning.

Efter regnskabsåret udløb, er der sendt skema B ind på afdeling 3 – Uglevænget i Ejby vedr. 48 rækkehuse.

Derudover er BoliGrøn i samarbejde med Hedensted Kommune ved at færdiggøre en ny lokalplan i et boligområde, som giver mulighed for opførelse af op til ca. 100 almene familieboliger.

BoliGrøn har herudover flere projekter langt fremme i pipelinen, som der arbejdes på med henblik på indsendelse af skema A og B.

Driftsmæssigt har 2012 gået som forventet, og der forventes en øget aktivitet i 2013 med deraf forbedret resultat.

Medlems interessen omkring BoliGrøn er fortsat meget positiv, og vi runder snart 450 aktivt søgende medlemmer.

BOLIGORGANISATIONEN
Resultatopgørelse

Konto	Note		Ikke revideret		
			Realiseret 2012	Budget 2012	Budget 2013
Ordinære udgifter					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.:			
		2. Nybyggeri	0	385.000	0
502		Mødeudgifter, kontingenter m.v.	135.815	124.000	138.000
511	1	Personaleudgifter	1.020.463	1.022.000	1.000.500
512	2	Forretningsførelse	389.703	746.000	1.033.000
513	3	Kontorholdsudgifter	582.588	492.500	295.524
514		Kontorlokaleudgifter	118.228	112.500	65.600
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	11.350	0	0
521		Revision	26.250	25.000	50.000
530	4	Bruttoadministrationsudgifter	2.284.397	2.907.000	2.582.624
532	5	Renteudgifter (af bankgæld)	34.351	-23.000	
533	7	Henlæggelse af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden	1.211	0	0
540		Samlede ordinære udgifter	2.319.959	2.884.000	2.582.624
541		Ekstraordinære udgifter	0	0	0
550		Udgifter i alt	2.319.959	2.884.000	2.582.624
551		Overskudsfordeling			
	1.	Henlæggelse til arbejdskapitalen	1.284.890	1.617.000	3.273.940
560		Udgifter og overskud i alt	3.604.849	4.501.000	5.856.564
Ordinære indtægter					
601	4	1. Administrationsbidrag, egne afdelinger i drift	27.265	0	87.230
602		Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	53.490	41.000	52.500
604	7	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	1.211	0	0
605		1. Byggesagshonorar, nybyggeri	3.522.883	4.460.000	5.716.834
		2. Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0	0	0
610		Samlede ordinære indtægter	3.604.849	4.501.000	5.856.564
620		Indtægter i alt	3.604.849	4.501.000	5.856.564
621		Årets underskud overført til konto 805	0	0	0
630		Indtægter og evt. underskud i alt	3.604.849	4.501.000	5.856.564

BoliGrøn

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2012

BOLIGORGANISATIONEN

Balance

<u>Konto</u>	<u>Note</u>		Realiseret 2012	Realiseret 2011
		Aktiver		
		Anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver		
704	6	Driftsmidler	11.348	22.698
719		Andre finansielle anlægsaktiver (depositum)	42.638	23.438
720		Anlægsaktiver i alt	53.986	46.136
721		1. Tilgodehavende hos afdelinger i drift (Afd.2/BS)	12.949	0
732		2. Bankbeholdninger	323.031	0
740		Omsætningsaktiver i alt	335.980	0
750		Aktiver i alt	389.966	46.136
		Passiver		
		Egenkapital		
803	7	Dispositionsfond	1.211	0
805	8	Arbejds kapital	-79.592	-1.364.482
810		Egenkapital i alt	-78.381	-1.364.482
620		Kortfristede gældsforpligtelser		
824		Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	0	990.137
829		Feriepengeforpligtelse	72.000	72.000
830	9	Anden kortfristet gæld	396.347	348.481
840		Kortfristede gældsforpligtelser i alt	468.347	1.410.618
850		Passiver i alt	389.966	46.136

Eventualforpligtelser:

Boligorganisationen har indgået lejekontrakter vedrørende erhvervslejemål med 6 måneders opsigelsesvarsel. Den samlede lejeforpligtelse udgør 186 tkr. pr. år.

Boligorganisationen har herudover indgået aftale om administration og ejendomsforvaltning. Aftalen er uopsigelig frem til ultimo 2014. Det årlige administrationsbidrag afhænger af antal lejemålsenheder m.v.

BoliGrøn

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2012

BOLIGORGANISATIONEN

Noter	Konto	Note	Realiseret 2012	Ikke revideret	
				Budget 2012	Budget 2013
	511	1 Personaleudgifter			
		Lønninger, adm. personale	898.830	962.000	905.000
		Pension	60.000	60.000	60.000
		Andre udgifter til social sikring, forsikringer m.v.	10.383	0	6.500
		Fremmed assistance	51.250	0	29.000
		Forskydning i feriepengestilsvær, funktionærer	0	0	0
			1.020.463	1.022.000	1.000.500
		Gennemsnitligt antal ansatte	1	1	1
	512	2 Forretningsførelse			
		Byggeherrerådgivning	183.563	571.000	658.000
		Honorar, ekstern administration	18.740	60.000	60.000
		Øvrig ekstern assistance	6.750	65.000	165.000
		Repræsentation, rejsegilde	40.682	0	90.000
		Annoncer, reklame, markedsføringsomkostninger	139.968	50.000	60.000
			389.703	746.000	1.033.000
	513	3 Kontorholdsudgifter			
		Juridisk assistance	314.293	281.250	150.000
		Konsulentassistance	129.924	0	0
		Småanskaffelser	32.513	0	12.000
		Øvrige kontorholdsudgifter	105.858	211.250	133.524
			582.588	492.500	295.524
	530 / 601	4 Oversigt over administrationsomkostninger			
		Noten er ikke udarbejdet, da boligorganisationen først fra 1. september 2012 har haft én enkelt afdeling i drift.			
	532 / 632	5 Opgørelse af nettorenteudgift pr. lejemålsenhed			
		Noten er ikke udarbejdet, da boligorganisationen først fra 1. september 2012 har haft én enkelt afdeling i drift.			

BoliGrøn

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2012

BOLIGORGANISATIONEN

Noter

		Realiseret 2012	Realiseret 2011
704	6 Driftsmidler		
	Anskaffelsessum 1. januar	34.048	0
	Årets tilgang	0	34.048
	Anskaffelsessum 31. december	<u>34.048</u>	<u>34.048</u>
	Afskrivninger 1. januar	11.350	0
	Årets afskrivninger	11.350	11.350
	Afskrivninger 31. december	<u>22.700</u>	<u>11.350</u>
	Bogført værdi 31. december	<u>11.348</u>	<u>22.698</u>
803	7 Dispositionsfond		
	Saldo 1. januar	0	0
	Afdelingernes bidrag	1.211	0
	Rentetilskrivning	0	0
	Saldo 31. december	<u>1.211</u>	<u>0</u>
	Saldo 31. december opdelt		
	Bunden del	0	0
	Disponibel del	1.211	0
		<u>1.211</u>	<u>0</u>
805	8 Arbejdskapital		
	Saldo 1. januar	-1.364.482	0
	Årets resultat	1.284.890	-1.364.482
	Saldo 31. december	<u>-79.592</u>	<u>-1.364.482</u>
	Saldo 31. december opdelt		
	Bunden del	0	0
	Disponibel del	-79.592	-1.364.482
		<u>-79.592</u>	<u>-1.364.482</u>
830	9 Anden kortfristet gæld		
	Skyldig gage og pension, forretningsfører	300.000	275.000
	Skyldig husleje	0	36.250
	Afsat honorar til revisor for revision og øvrig assistance	86.250	36.250
	Øvrige skyldige omkostninger	10.097	981
		<u>396.347</u>	<u>348.481</u>



Forretningsførers påtegning

Årsregnskabet for 2012 for BoliGrøn er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser og god regnskabsskik således, at det på baggrund af bestemmelserne i lov om almene boliger m.v. og bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009 giver et retvisende billede af boligorganisationens økonomiske stilling og af årets resultat.

Århus, den 10. april 2013

Anders Bangsgaard
Forretningsfører

Den uafhængige revisors erklæringer

Til boligorganisationens øverste myndighed

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BoliGrøn for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabspraksis for almene boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med god regnskabspraksis for almene boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009. Boligorganisationens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som boligorganisationens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Her ud over er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt god offentlig revisionspraksis, jf. Indenrigs- og Socialministeriets revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber af 15. december 2009. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for boligorganisationens udarbejdelse af et årsregnskab. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabspraksis for almene boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med regnskabspraksis for almene boligorganisationer som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2012 medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2012 og 2013. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.



Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 10. april 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

UDDRAAG

Lars Koudal Jensen
statsautoriseret revisor

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Vejle, den 10. april 2013

Erik Svanvig
Formand

Flemming Christensen

UDKAST

Karsten Nørkjær

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Vejle, den 10. april 2013

Dirigent

Erik Svanvig
Formand

BoliGrøn

Spørgeskema

1. januar til 31. december 2012

Boligorganisation

Landsbyggefonden
Boligorganisationsnr. 699

BoliGrøn
Graven 20
8000 Aarhus C

Tlf. 53 37 17 71
E-post: boliggroen@gmail.com
CVR-nr. 32 70 41 23

Tilsynsførende kommune

Kommune nr. 259

Køge Kommune
Torvet 1
4600 Køge

Tlf. 56 67 67 67
E-post: raadhus@koege.dk

Vejledning

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

<u>Note</u>	<u>Spørgsmål</u>	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	<u>Irre-levant</u>
	Boligorganisationen			
	1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?			x
	2. Er sædvanlig afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret		x	
	3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?		x	
	4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. investeringer (herunder projekteringsudgifter)		x	
	b. udestående fordringer, herunder udlån til afdelinger		x	
	c. løbende retssager			x
	d. pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?		x	
	e. andre forhold?		x	
	5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/ henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?		x	
	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent		x	

Spørgeskema

Note	Spørgsmål	Ja	Nej	Irre-
				levant
	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 mellemregningsgæld til afdelinger?			
	8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		x	
	Afdelinger			
	9. Er der afdelinger:			
	a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?			x
	b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?		x	
	10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		x	
	11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		x	
	b. løbende retssager?		x	
	c. overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse		x	
	d. aktiverede projekteringsudgifter		x	
	e. udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		x	
	f. andre forhold?		x	
	12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
	a. planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		x	
	b. istandsættelse ved fraflytning?		x	
	c. tab ved fraflytning?		x	
	13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?			x

UDKAST

Bestyrelsens påtegning

Vejle, den 10. april 2013

Erik Svanvig
Formand

UDKAST

UDKAST

Den uafhængige revisors erklæring

Til boligorganisationens repræsentantskab

Vi har undersøgt vedlagte spørgeskema med tilhørende noter for BoliGron med tilhørende afdelinger for perioden 1. januar – 31. december 2012. Spørgeskemaet med tilhørende noter udarbejdes efter bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et spørgeskema, med regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Vores ansvar er på grundlag af vores udførte arbejde at udtrykke en konklusion om spørgeskemaet.

Det udførte arbejde

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt i henhold til Indenrigs- og Socialministeriets revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber af 15. december 2009. Dette kræver, at vi tilrettelægger og udfører arbejdet med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores arbejde omfatter stikprøvevis undersøgelser af information, der understøtter regnskabsoplysningerne i spørgeskemaet. Vi har som led i vores arbejde udført følgende handlinger:

- Vi har afstemt spørgeskemaets finansielle og ikke-finansielle oplysninger til boligorganisationens og tilhørende afdelingers årsregnskaber, som vi har revideret.
- Vi har forespurgt administrators ledelse, om der er indtruffet begivenheder efter statusdagen, der vil have negativ effekt på boligorganisationens eller afdelingernes soliditet og kapitalberedskab.
- Vi har påset, at boligorganisationen og afdelingernes fællesforvaltede midler pr. 31. december 2012 er anbragt i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Efter vores opfattelse er de i spørgeskemaet angivne regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Vejle, den 10. april 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Koudal Jensen
statsautoriseret revisor