

Byggeregnskab

Skælskør Boligselskab – Afd. 6

Januar 2021

Indhold

| | | |
|----|------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 | Stamdata | 3 |
| 2 | Byggeriets parter | 4 |
| 3 | Entreprenørliste | 4 |
| 4 | Garantier | 5 |
| 5 | Byggeregnskab, støttede arbejder, opgørelse, balance og specifikation | 6-9 |
| 6 | Byggeregnskab, støttede arbejder, noter | 10 |
| 7 | Byggeregnskab, støttede arbejder, byggesagsadministrators påtegning | 11 |
| 8 | Byggeregnskab, støttede arbejder, revisors erklæring | 12 |
| 9 | Byggeregnskab, ustøttede arbejder, opgørelse, balance og specifikation | 15-18 |
| 10 | Byggeregnskab, ustøttede arbejder, noter | 19 |
| 11 | Byggeregnskab, ustøttede arbejder, byggesagsadministrators påtegning | 20 |
| 12 | Byggeregnskab, ustøttede arbejder, revisors erklæring | 21 |

1 Stamdata

Adresse: Jernbanevej 11-15, 4230 Skælskør
Bygherre: Skælskør Boligselskab
Projekt: Renoverings- og ombygningsarbejder
Byggeri påbegyndt: 03.12.2018
Byggeri afleveret: 11.06.2020
Skæringsdato: 01.07.2020
1 års garanti: 11.06.2021
5 års garanti: 11.06.2025
BOSSID støttet: 330 91 01-03-2017
BOSSID ustøttet: 330 92 27-09-2016

2 Byggeriets parter

Bygherre:

Skælskør Boligselskab
v/DAB
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Byggesagsadministration:

Kuben Management A/S
Jupitervej 1
6000 Kolding
Tlf. 7938 1380

Totalrådgiver:

EKAS Rådgivende Ingeniører A/S
Trørødvej 74
2950 Vedbæk
Tlf. 4565 0111

Revisor:

Deloitte
Weidekampsgade 6
2300 København S
Tlf. 3610 2030

3 Entreprenørliste

Hovedentreprise:

Georg Berg A/S
Skovsøvej 23
4200 Slagelse

4 Garantier

Garantierne beror hos Kuben Management A/S indtil 1-års garantigennemgangen har været afholdt, mangler udbedret og garantierne er nedskrevet til 2%, hvorefter de overlades til bygherren.

Garantierne beror herefter hos bygherren som senere skal forestå frigivelse af dem efter 5-års eftersyn er afholdt.

Skælskør Boligselskab
Afd. 6 - støttet

BYGGEREGNSKAB

| | SKEMA B | AFVIGELSE | SKEMA C |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| ENTREPRISEUDGIFTER | | | |
| Georg Berg | 13.069.049,00 | -843.283,46 | 13.912.332,46 |
| | 13.069.049,00 | -843.283,46 | 13.912.332,46 |
| Byggepladsdrift | 326.726,00 | 208.327,75 | 118.398,25 |
| Vinterfoanstaltninger | 130.690,00 | 130.690,00 | |
| Reguleringer og uforudsigelige udgifter | | -1.767.394,94 | 1.767.394,94 |
| ENTREPRISEUDGIFTER I ALT | 13.526.465,00 | -2.271.660,65 | 15.798.125,65 |
| OMKOSTNINGER: | | | |
| TEKNISK RÅDGIVNING | 2.111.313,00 | -336.933,69 | 2.448.246,69 |
| BYGGESAGSHONORAR - Kuben | 438.736,00 | 0,00 | 438.736,00 |
| BESTYRELSEUDGIFTER | 23.948,00 | 23.948,00 | |
| GENHUSNINGSUDGIFTER | 950.000,00 | -182.152,87 | 1.132.152,87 |
| UDGIFTER TIL BYGGEADM. | 407.040,00 | 124.283,42 | 282.756,58 |
| BYGGELÅNSRENTER | 204.405,00 | 119.955,83 | 84.449,17 |
| ØVRIGE FINANSIELLE UDGIFTER | 324.105,00 | -30.820,27 | 354.925,27 |
| OMKOSTNINGER IALT | 4.459.547,00 | -281.719,58 | 4.741.266,58 |

Skælskør Boligselskab
Afd. 6 - støttet

BYGGEREGNSKAB

| | SKEMA B | AFVIGELSE | SKEMA C |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| GEBYRER TIL OFFENTLIGE MYNDIGHEDER: | | | |
| BIDRAG TIL BYGGESKADEFONDEN | 181.677,00 | -28.603,00 | 210.280,00 |
| BYGGETILLADELSER/ANDRE GEBYRE | 11.808,00 | 11.808,00 | |
| GEBYRER I ALT | 193.485,00 | -16.795,00 | 210.280,00 |
| REKAPITULATION AF ANSKAFFELSESSUM: | | | |
| ENTREPRISEUDGIFTER | 13.526.465,00 | -2.271.660,65 | 15.798.125,65 |
| OMKOSTNINGER | 4.459.547,00 | -281.719,58 | 4.741.266,58 |
| GEBYRER | 193.485,00 | -16.795,00 | 210.280,00 |
| ANSKAFFELSESSUM | 18.179.497,00 | -2.570.175,23 | 20.749.672,23 |
| Regulering foretaget af Landsbyggefonden | 2.848.503,00 | | |
| Overførsel fra ustøttet til støttet sag | | -278.327,77 | 278.327,77 |
| ENDELIG ANSKAFFELSESSUM | 21.028.000,00 | 0,00 | 21.028.000,00 |

J. nr. 13202-01
Version 31-01-2021
Skæring 00-01-1900



Skælskør Boligselskab
Afd. 6 - støttet

BALANCE PR. 30.06.20

| | Aktiver | Passiver |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Anskaffelsessum | 21.028.000,00 | |
| Kreditforening | | 18.179.000,00 |
| Pengeinstitut | | 2.603.637,63 |
| Kreditorer: | | |
| Revisor | 20.333,00 | |
| Byggeskedefonden | 28.603,00 | |
| Stempel forhøjelse | 46.130,00 | |
| Almen Info Media | 18.550,00 | |
| Georg Berg | 16.152,48 | |
| EKAS | 141.199,99 | |
| Kuben Management | 90.195,10 | |
| | | 361.163,57 |
| Mellemregning med driften | 115.801,20 | |
| | 21.143.801,20 | 21.143.801,20 |

Skælskør Boligselskab
 Afd. 6 - støttet

DIVERSE SPECIFIKATIONER

| | SKEMA B | AFVIGELSE | SKEMA C |
|-----------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Teknisk rådgivning | | | |
| EKAS teknikerhonorar | 1.058.593,00 | -257.612,98 | 1.316.205,98 |
| EKAS ekstra | 95.794,00 | 0,00 | 95.794,00 |
| AI helhedsplan | 359.811,00 | -112.536,59 | 472.347,59 |
| AI ekstra skema A | 37.719,00 | 37.719,00 | |
| Kuben Management helhedsplan | 284.685,00 | -40.082,48 | 324.767,48 |
| Kuben Management ekstra | 52.686,00 | -6.147,00 | 58.833,00 |
| Kuben Management finansieringsudbud | 23.949,00 | -9.176,00 | 33.125,00 |
| Øvrige undersøgelser | 54.386,00 | 54.386,00 | |
| Webfilm | 16.764,00 | -1.786,00 | 18.550,00 |
| Undersøgelser PCB, asbest, bly | 71.845,00 | -7.688,31 | 79.533,31 |
| Landmåler/geoteknik | 55.081,00 | 5.990,67 | 49.090,33 |
| | 2.111.313,00 | -336.933,69 | 2.448.246,69 |
| Udgifter til byggeadministration | | | |
| Juridisk bistand | 14.369,00 | 14.369,00 | |
| Trykudgifter | 23.469,00 | 12.615,85 | 10.853,15 |
| Information og markedsføring | 2.458,00 | 2.458,00 | |
| Byggemøder, rejsegilde m.v. | 4.790,00 | 1.166,65 | 3.623,35 |
| Øvrige udgifter genhusning | 247.000,00 | 0,00 | 247.000,00 |
| Øvrige udgifter | 91.005,00 | 87.957,89 | 3.047,11 |
| Kørsel | 23.949,00 | 5.716,03 | 18.232,97 |
| | 407.040,00 | 124.283,42 | 282.756,58 |
| Øvrige finansielle udgifter | | | |
| Revision | 19.158,00 | -1.175,00 | 20.333,00 |
| Forsikring | 30.655,00 | 7.932,73 | 22.722,27 |
| Øvrige låneomkostninger m.v. | 274.292,00 | -37.578,00 | 311.870,00 |
| | 324.105,00 | -30.820,27 | 354.925,27 |

6 Noter – støttet sag

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Byggeregnskabet (Skema C) vedrører støttede renoveringsarbejder i den almene boligorganisation Skælskør Boligselskab, afdeling 6. Byggeregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv.

Den samlede byggesag omfatter en realkreditfinansieringsmæssigt støttet del og en ustøttet del.

Nærværende byggeregnskab omfatter således en andel af de samlede afholdte udgifter, idet den samlede byggesag også omfatter arbejder, hvortil der ikke gives realkreditfinansieringsmæssig støtte. En andel af de i byggeregnskabet indregnede udgifter kan følgelig ikke udelukkende henføres til nærværende støttede byggesag.

De i byggeregnskabet indregnede udgiftsandele er i denne situation opgjort ved anvendelse af udgiftsfordelingsnøgler, som er fastlagt af Landsbyggefonden enten konkret eller generelt, hvor sidstnævnte ligger til grund ved udarbejdelsen af det godkendte Skema B, bortset fra afholdte udgifter vedrørende ekstraarbejder relateret til entreprisarbejder, hvor udgiftsfordelingen er foretaget ud fra en fagkyndig konkret vurdering.

I nærværende byggeregnskab om støttede arbejder er udgiftsandele, som ikke udelukkende kan henføres til nærværende støttede byggesag, i overensstemmelse med Landsbyggefondens anvisninger, indregnet med 53,00 % som generel udgiftsfordelingsnøgle.

Note 2. Godkendelse af skema B

Det ordinære afdelingsmøde har den 2. juni 2016 godkendt igangsættelsen af byggeprojektet.

Skælskør Kommune har godkendt Skema B den 27. august 2018 med en samlet anskaffelsessum kr. 36.579.500,-. Fordelt med kr. 18.179.500,- på støttede arbejder og kr. 18.400.000 på ustøttede arbejder.

Landsbyggefonden har godkendt Skema B den 4. oktober 2018.

Landsbyggefonden har efterfølgende ændret skema B, således at den samlede anskaffelsessum udgør kr. 37.423.000 fordelt med kr. 21.028.000 på støttede arbejder og kr. 16.395.000 på ustøttede arbejder.

Byggeregnskaberne udviser en samlet anskaffelsessum på kr. 37.951.365. Fordelt med kr. 21.028.000 på støttede arbejder og kr. 16.923.365 på ustøttede arbejder. Der er således merudgifter i forhold til skema B på kr. 528.364, der kan henføres til de ustøttede arbejder.

7 Byggesagsadministrators påtegning – støttet sag

Vi har dags dato udarbejdet nærværende byggeregnskab (Skema C) angående støttede renoveringsarbejder i Skælskør Boligselskab, afdeling 6.

Byggeregnskabet, der udviser en samlet anskaffelsessum på 21.028.000 kr., er aflagt i overensstemmelse med bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv.

Byggeregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afholdte udgifter pr. 30. juni 2020.

Vi er ikke bekendt med rejste krav fra entreprenører eller byggekreditorer og ej heller bekendt med uafklarede reklamationer eller erstatningssager i forbindelse med byggesagen, som ikke er indarbejdet i byggeregnskabet.

Kolding, den 1. februar 2021

Kuben Management A/S

Hans Jørgen Larsen
Økonom

8 Den uafhængige revisors erklæring på byggeregnskabet – støttet sag

Til tilsynsmyndigheden og boligorganisationens ledelse

Konklusion

Vi har revideret byggeregnskabet til brug for Skema C indberetningen aflagt pr. 30. juni 2020 vedrørende støttede renoveringsarbejder i den almene boligorganisation Skælskør Boligselskab, afdeling 6 udvisende en samlet anskaffelsessum på 21.028.000 kr. Byggeregnskabet, der omfatter af en udgiftsopgørelse og noter, er udarbejdet af byggeforretningsfører i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv.

Det er vores opfattelse, at byggeregnskabet i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv.

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 reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af byggeregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen og byggeforretningsfører 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 i byggeregnskabet - Anvendt regnskabspraksis samt begrænsning i distribution og anvendelse

Vi henleder opmærksomheden på, at byggeregnskabet har som særligt formål at overholde regnskabsbestemmelserne i reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv. Som følge heraf kan byggeregnskabet være uegnet til andet formål.

Vi henleder særligt opmærksomheden på, at den samlede byggesag omfatter en realkreditfinansieringsmæssigt støttet del og en ustøttet del. Nærværende byggeregnskab til brug for Skema C indberetningen omfatter således en andel af de samlede afholdte udgifter vedrørende renoveringsarbejder, idet den samlede byggesag også omfatter arbejder, hvortil der ikke gives realkreditfinansieringsmæssig støtte. En andel af de i byggeregnskabet indregnede udgifter kan ikke udelukkende henføres til nærværende støttede byggesag. De i byggeregnskabet indregnede udgiftsandele er i denne situation opgjort ved anvendelse af de fordelingsnøgler, der lå til grund ved udarbejdelsen af det Landsbyggefonden og tilsynet godkendte Skema B, bortset fra afholdte udgifter vedrørende ekstraarbejder relateret til entreprisearbejder, hvor udgiftsfordelingen er foretaget ud fra en fagkyndig konkret vurdering. Vi henviser til byggeregnskabets note om regnskabspraksis, hvor den konkrete godkendte udgiftsfordelingsnøgle er angivet.

Vores erklæring er alene udarbejdet til brug for boligorganisationen, tilsynsmyndigheden og de til byggesagen knyttede långivere og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre parter end boligorganisationen, tilsynsmyndigheden og de til byggesagen knyttede långivere.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af disse forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Byggeforretningsfører har som sammenligningstal medtaget de af bestyrelsen godkendte Skema B budgetter. Budgetterne har, ikke været underlagt revision.

Byggeforsretningsfører Kuben Managements ansvar for byggeregnskabet

Byggeforsretningsfører har ansvaret for udarbejdelsen af byggeregnskabet i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv. Byggeforsretningsfører har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som Byggeforsretningsfører anser for nødvendig for at udarbejde et byggeregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for revisionen af byggeregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om byggeregnskabet 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 reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv., altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne af byggeregnskabet træffer på grundlag af byggeregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv., foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i byggeregnskabet, 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 byggeforsretningsførers interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af byggeforsretningsfører, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som byggeforsretningsfører har udarbejdet, er rimelige.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af byggeregnskabet, samt om byggeregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at de i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv.

Vi kommunikerer med byggeadministrator 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.

København, den 1. februar 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



René Hattens

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne21390



Skælskør Boligselskab
Afd. 6 - understøttet

BYGGEREGNSKAB

| | SKEMA B | AFVIGELSE | SKEMA C |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| ENTREPRISEUDGIFTER | | | |
| Georg Berg | 13.488.388,00 | 1.151.036,55 | 12.337.351,45 |
| | 13.488.388,00 | 1.151.036,55 | 12.337.351,45 |
| Byggepladsdrift | 355.418,00 | 250.423,32 | 104.994,68 |
| Vinterfoanstaltninger | 142.167,00 | 142.167,00 | |
| Reguleringer og uforudsigelige udgifter | 728.340,00 | -838.972,47 | 1.567.312,47 |
| | | | |
| ENTREPRISEUDGIFTER I ALT | 14.714.313,00 | 704.654,40 | 14.009.658,60 |
| OMKOSTNINGER: | | | |
| TEKNISK RÅDGIVNING | 2.296.721,00 | 126.639,97 | 2.170.081,03 |
| BYGGESAGSHONORAR - Kuben | 477.264,00 | 0,00 | 477.264,00 |
| BESTYRELSESDUGIFTER | 26.052,00 | 26.052,00 | |
| UDGIFTER TIL BYGGEADM. | 174.093,00 | 142.384,14 | 31.708,86 |
| BYGGELÅNSRENTER | 222.355,00 | 147.466,12 | 74.888,88 |
| ØVRIGE FINANSIELLE UDGIFTER | 292.487,00 | 23.630,06 | 268.856,94 |
| | | | |
| OMKOSTNINGER IALT | 3.488.972,00 | 466.172,29 | 3.022.799,71 |

Skælskør Boligselskab
Afd. 6 - understøttet

BYGGEREGNSKAB

| | SKEMA B | AFVIGELSE | SKEMA C |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| GEBYRER TIL OFFENTLIGE MYNDIGHEDER: | | | |
| BIDRAG TIL BYGGESKADEFONDEN | 183.872,00 | 14.638,00 | 169.234,00 |
| BYGGETILLADELSER/ANDRE GEBYRE | 12.843,00 | 12.843,00 | |
| GEBYRER I ALT | 196.715,00 | 27.481,00 | 169.234,00 |
| REKAPITULATION AF ANSKAFFELSESSUM: | | | |
| ENTREPRISEUDGIFTER | 14.714.313,00 | 704.654,40 | 14.009.658,60 |
| OMKOSTNINGER | 3.488.972,00 | 466.172,29 | 3.022.799,71 |
| GEBYRER | 196.715,00 | 27.481,00 | 169.234,00 |
| ANSKAFFELSESSUM | 18.400.000,00 | 1.198.307,69 | 17.201.692,31 |
| Regulering foretaget af Landsbyggefonden | -2.005.000,00 | | |
| Overførsel fra understøttet til støttet sag | | 278.327,77 | -278.327,77 |
| ENDELIG ANSKAFFELSESSUM | 16.395.000,00 | -528.364,54 | 16.923.364,54 |

J. nr. 13202-01
Version 31-01-2021
Skæring 00-01-1900



Skælskør Boligselskab
Afd. 6 - understøttet

BALANCE PR. 30.06.20

| | Aktiver | Passiver |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Anskaffelsessum | 16.923.364,54 | |
| Kreditforening | | 15.780.000,00 |
| Egen trækingsret | | 260.000,00 |
| Fællespuljetilskud | | 760.000,00 |
| Henlæggelser | | 600.000,00 |
| Kapitaltilførsel | | 1.000.000,00 |
| Tilgodehavende finansiering | 2.620.000,00 | |
| Tilgodehavende Byggeskadefonden | 14.638,00 | |
| Pengeinstitut | 114.565,56 | |
| Kreditorer: | | |
| Revisor | 17.667,00 | |
| Almen Info Media | 16.450,00 | |
| Georg Berg | 14.323,91 | |
| EKAS | 125.215,09 | |
| Kuben Management | 167.174,90 | 340.830,90 |
| Mellemregning med driften | 68.262,80 | |
| Udlæg Skælskør Boligforening | | 1.000.000,00 |
| | 19.740.830,90 | 19.740.830,90 |

Skælskør Boligselskab
 Afd. 6 - understøttet

DIVERSE SPECIFIKATIONER

| | SKEMA B | AFVIGELSE | SKEMA C |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Teknisk rådgivning | | | |
| EKAS teknikerhonorar | 1.151.555,00 | 3.610,03 | 1.147.944,97 |
| EKAS ekstra | 104.206,00 | 0,00 | 104.206,00 |
| AI helhedsplan | 391.408,00 | -27.466,29 | 418.874,29 |
| AI ekstra skema A | 41.031,00 | 41.031,00 | |
| Kuben Management helhedsplan | 309.684,00 | 21.682,68 | 288.001,32 |
| Kuben Management ekstra | 57.314,00 | 6.147,00 | 51.167,00 |
| Kuben Management finansieringsudbud | 26.052,00 | -3.323,00 | 29.375,00 |
| Øvrige undersøgelser | 59.162,00 | 59.162,00 | |
| Webfilm | 18.236,00 | 1.786,00 | 16.450,00 |
| Undersøgelser PCB, asbest, bly | 78.155,00 | 7.625,47 | 70.529,53 |
| Landmåler/geoteknik | 59.918,00 | 16.385,08 | 43.532,92 |
| | 2.296.721,00 | 126.639,97 | 2.170.081,03 |
| Udgifter til byggeadministration | | | |
| Juridisk bistand | 15.631,00 | 15.631,00 | |
| Trykudgifter | 25.530,00 | 15.905,31 | 9.624,69 |
| Information og markedsføring | 2.675,00 | 2.675,00 | |
| Byggemøder, rejsegilde m.v. | 5.210,00 | 1.996,84 | 3.213,16 |
| Øvrige udgifter | 98.995,00 | 96.292,84 | 2.702,16 |
| Kørsel | 26.052,00 | 9.883,15 | 16.168,85 |
| | 174.093,00 | 142.384,14 | 31.708,86 |
| Øvrige finansielle udgifter | | | |
| Revision | 20.842,00 | 3.175,00 | 17.667,00 |
| Forsikring | 33.345,00 | 13.195,06 | 20.149,94 |
| Øvrige låneomkostninger m.v. | 238.300,00 | 7.260,00 | 231.040,00 |
| | 292.487,00 | 23.630,06 | 268.856,94 |

10 Noter – ustøttet sag

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Byggeregnskabet (Skema C) vedrører ustøttede renoveringsarbejder i den almene boligorganisation Skælskør Boligselskab, afdeling 6. Byggeregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv.

Den samlede byggesag omfatter en realkreditfinansieringsmæssigt støttet del og en ustøttet del.

Nærværende byggeregnskab omfatter således en andel af de samlede afholdte udgifter, idet den samlede byggesag også omfatter arbejder, hvortil der gives realkreditfinansieringsmæssig støtte. En andel af de i byggeregnskabet indregnede udgifter kan følgelig ikke udelukkende henføres til nærværende ustøttede byggesag.

De i byggeregnskabet indregnede udgiftsandele er i denne situation opgjort ved anvendelse af udgiftsfordelingsnøgler, som er fastlagt af Landsbyggefonden enten konkret eller generelt, hvor sidstnævnte ligger til grund ved udarbejdelsen af det godkendte Skema B, bortset fra afholdte udgifter vedrørende ekstraarbejder relateret til entreprisarbejder, hvor udgiftsfordelingen er foretaget ud fra en fagkyndig konkret vurdering.

I nærværende byggeregnskab om ustøttede arbejder er udgiftsandele, som ikke udelukkende kan henføres til nærværende ustøttede byggesag, i overensstemmelse med Landsbyggefondens anvisninger, indregnet med 47,00 % som generel udgiftsfordelingsnøgle.

Note 2. Godkendelse af skema B

Det ordinære afdelingsmøde har den 2. juni 2016 godkendt igangsættelsen af byggeprojektet.

Skælskør Kommune har godkendt Skema B den 27. august 2018 med en samlet anskaffelsessum kr. 36.579.500,-. Fordelt med kr. 18.179.500 på støttede arbejder og kr. 18.400.000 på ustøttede arbejder.

Landsbyggefonden har godkendt Skema B den 4. oktober 2018.

Landsbyggefonden har efterfølgende ændret skema B, således at den samlede anskaffelsessum udgør kr. 37.423.000 fordelt med kr. 21.028.000 på støttede arbejder og kr. 16.395.000 på ustøttede arbejder.

Byggeregnskaberne udviser en samlet anskaffelsessum på kr. 37.951.365. Fordelt med kr. 21.028.000 på støttede arbejder og kr. 16.923.365 på ustøttede arbejder. Der er således merudgifter i forhold til skema B på kr. 528.364, der kan henføres til de ustøttede arbejder.

11 Byggesagsadministrators påtegning – ustøttet sag

Vi har dags dato udarbejdet nærværende byggeregnskab (Skema C) angående ustøttede renoveringsarbejder i Skælskør Boligselskab, afdeling 6.

Byggeregnskabet, der udviser en samlet anskaffelsessum på 16.923.365 kr., er aflagt i overensstemmelse med bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv. og reglerne i regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. ("egen trækingsret").

Byggeregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afholdte udgifter pr. 30. juni 2020.

Vi er ikke bekendt med rejste krav fra entreprenører eller byggekreditorer og ej heller bekendt med uafklarede reklamationer eller erstatningssager i forbindelse med byggesagen, som ikke er indarbejdet i byggeregnskabet.

Kolding, den 1. februar 2021

Kuben Management A/S

Hans Jørgen Larsen
Økonom

12 Den uafhængige revisors erklæring på byggeregnskabet – ustøttet sag

Til tilsynsmyndigheden og boligorganisationens ledelse

Konklusion

Vi har revideret byggeregnskabet til brug for Skema C indberetningen aflagt pr. 30. juni 2020 vedrørende ustøttede renoveringsarbejder i den almene boligorganisation Skælskør Boligselskab, afdeling 6 udvisende en samlet anskaffelsessum på 16.923.365 kr. Byggeregnskabet, der omfatter af en udgiftsopgørelse og noter, er udarbejdet af byggeforretningsfører overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv. og reglerne i regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. ("egen trækningsret").

Det er vores opfattelse, at byggeregnskabet i alle væsentlige henseender er udarbejdet overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv. og reglerne i regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. ("egen trækningsret").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv. samt reglerne i regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. ("egen trækningsret"). Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af byggeregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen og byggeforretningsfører 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 i byggeregnskabet - Anvendt regnskabspraksis samt begrænsning i distribution og anvendelse

Vi henleder opmærksomheden på, at byggeregnskabet har som særligt formål at overholde regnskabsbestemmelserne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv. samt i regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. ("egen trækningsret"). Som følge heraf kan byggeregnskabet være uegnet til andet formål.

Vi henleder særligt opmærksomheden på, at den samlede byggesag omfatter en realkreditfinansieringsmæssigt støttet del og en ustøttet del. Nærværende byggeregnskab til brug for Skema C indberetningen omfatter således en andel af de samlede afholdte udgifter vedrørende renoveringsarbejder, idet den samlede byggesag også omfatter arbejder, hvortil der gives realkreditfinansieringsmæssig støtte. En andel af de i byggeregnskabet indregnede udgifter kan ikke udelukkende henføres til nærværende ustøttede byggesag. De i byggeregnskabet indregnede udgiftsandele er i denne situation opgjort ved anvendelse af de fordelingsnøgler, der lå til grund ved udarbejdelsen af det Landsbyggefonden og tilsynet godkendte Skema B, bortset fra afholdte udgifter vedrørende ekstraarbejder relateret til entreprisarbejder, hvor udgiftsfordelingen er foretaget ud fra en fagkyndig konkret vurdering. Vi henviser til byggeregnskabet note om regnskabspraksis, hvor den konkrete godkendte udgiftsfordelingsnøgle er angivet.

Vores erklæring er alene udarbejdet til brug for boligorganisationen, tilsynsmyndigheden og de til byggesagen knyttede långivere og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre parter end boligorganisationen, tilsynsmyndigheden og de til byggesagen knyttede långivere.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af disse forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Byggeforsretningsfører har som sammenligningstal medtaget de af bestyrelsen godkendte Skema B budgetter. Budgetterne har, ikke været underlagt revision.

Byggeforsretningsfører Kuben Managements ansvar for byggeregnskabet

Byggeforsretningsfører har ansvaret for udarbejdelsen af byggeregnskabet i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv. samt reglerne i regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. ("egen trækningsret"). Byggeforsretningsfører har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som Byggeforsretningsfører anser for nødvendig for at udarbejde et byggeregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for revisionen af byggeregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om byggeregnskabet 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, reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv. samt reglerne i regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. ("egen trækningsret"), altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne af byggeregnskabet træffer på grundlag af byggeregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv. samt reglerne i regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. ("egen trækningsret"), foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i byggeregnskabet, 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 byggeforsretningsførers interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af byggeforsretningsfører, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som byggeforsretningsfører har udarbejdet, er rimelige.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af byggeregnskabet, samt om byggeregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at de i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med

reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv samt reglerne i regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder m.v. ("egen trækingsret"),

Vi kommunikerer med byggeadministrator 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.

København, den 1. februar 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



René Hattens

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne21390