

## BoligKorsør

---

### Revisionsprotokollat

af 27. maj 2020, side 1 - 8  
vedrørende byggeregnskab for helhedsplan i afdeling 12



## 1. Byggeregnskaber for afdeling 12, helhedsplan

Vi har foretaget revision af de af BoligKorsør aflagte byggeregnskaber for helhedsplan i afdeling 12.

Byggeregnskaberne har været administreret af Domea.

Byggeriet har omfattet renovering af afdelingen. Sagen er opdelt i følgende 2 delregnskaber i henhold til tilsagn:

- Støttet andel §91
- Ustøttet andel §90/øvrige arbejder

Entreprisensummen og andre ikke direkte henførbare udgifter er fordelt med 69,09% til den støttede andel og 30,91% af den ustøttede andel.

Byggeriets skæringsdato er fastsat til 1. oktober 2019.

Byggeriets anskaffelsessum udgør kr. 240.033.334 der specificeres således:

	Støttet andel §91	Ustøttet andel §90 øvrige arbejder	I alt
Håndværkerudgifter i alt	<b>122.265.558</b>	<b>54.692.180</b>	<b>176.957.738</b>
Teknisk rådgivning	15.187.558	6.795.172	21.982.730
Byggesagshonorar	3.583.254	1.761.746	5.345.000
Bestyrelsesudgifter	102.570	50.430	153.000
Genhusningsudgifter	23.537.305	0	23.537.305
Byggeadministration	748.068	346.411	1.094.479
Byggelånsrenter	3.818.711	1.708.557	5.527.268
Øvrige finansielle udgifter	2.156.320	879.160	3.035.480
Omkostninger i alt	<b>49.133.786</b>	<b>11.541.476</b>	<b>60.675.262</b>
Bidrag Byggeskadefonden	<b>1.731.307</b>	<b>669.027</b>	<b>2.400.334</b>
<b>Skema C i alt</b>	<b>173.130.651</b>	<b>66.902.683</b>	<b>240.033.334</b>
<b>Skema B</b>	<b>144.694.435</b>	<b>64.738.754</b>	<b>209.433.189</b>



Renoveringen er foreløbigt finansieret således:

Støttet andel	144.694.000
Ustøttet andel §90	<u>58.499.000</u>
	<u><b>203.193.000</b></u>

Realkreditlånene er hjemtaget den 25. marts 2019.

Det forventes at den manglende finansiering kan dækkes af reguleringskontoen, egen trækingsret, fællespuljetilskud fra Landsdispositionsfondens samt kapitaltilførsel.

Der er i Skema C afsætninger på kr. 2.990.500, som er fordelt på udskudte arbejder kr. 2.475.000 og hensættelse øvrige kr. 515.500. Endelig opgørelse af de afsatte beløb afventer afsætningsregnskabet.

## 2. Bemærkninger og anbefalinger

Vi har følgende bemærkninger og anbefalinger:

### 2.1. Bemærkninger og anbefalinger til byggeregnskabet

#### Fordeling støttet og ustøttet renovering

Fordelingen mellem støttet og ustøttet byggeri af ikke direkte henførbare udgifter er foretaget efter forholdsmæssig fordeling i forhold til anskaffelsessummerne i Skema B.

#### Byggesagshonorar

Det i byggeregnskaberne anførte byggesagshonorar er specificeret således:

	kr.
BoligKorsør	2.805.615
Domea	<u>2.539.385</u>
	<u><b>5.345.000</b></u>

Honoraret til Domea er medtaget efter fremsendte fakturaer, mens honoraret til BoligKorsør er medtaget med det i skema B godkendte honorar og ikke efter en konkret opgørelse over organisationens påløbne omkostninger på sagen.

### 2.2. Bemærkninger og anbefalinger til forvaltningen

#### Indsendelsesfrist

Indsendelsesfristen for skema B til kommunen er overskredet.



### Overskridelse støtte del af helhedsplanen

Der er på den støttede del af helhedsplanen en samlet overskridelse på kr. 28.436.216 i forhold til Skema B. Overskridelsen fremkommer således:

	Skema B	Skema C	Merforbrug/ besparelse
Håndværkerudgifter i alt	<b>110.204.740</b>	<b>122.265.558</b>	<b>-12.060.818</b>
Teknisk rådgivning	10.050.000	15.187.558	-5.137.558
Byggesagshonorar	3.583.254	3.583.254	0
Bestyrelsesudgifter	102.570	102.570	0
Genhusningsudgifter	12.125.000	23.537.305	-11.412.305
Byggeadministration	799.109	748.068	51.041
Byggelånsrenter	3.829.959	3.818.711	11.248
Øvrige finansielle udgifter	2.552.859	2.156.320	396.539
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>33.042.751</b>	<b>49.133.786</b>	<b>-16.091.035</b>
Bidrag Byggeskadefonden	<b>1.446.944</b>	<b>1.731.307</b>	<b>-284.363</b>
<b>Skema C i alt</b>	<b>144.694.435</b>	<b>173.130.651</b>	<b>-28.436.216</b>

Vi har fået oplyst, at de væsentligste årsager til overskridelserne er skimmelsanering i boliger, ulovlige lofter, miljøfarlige stoffer, hovedentreprenørs konkurs, genhusning, håndtering af jord samt tidsplan, som ikke har holdt.

### 3. Lovpligtige erklæringer (gengivelsen af erklæringen på byggeregnskabet), revisionens formål og udførelse

#### 3.1. Erklæring

Vi har forsynet byggeregnskabet for den støttede del med følgende erklæring:

#### ***" Den uafhængige revisors erklæring***

***Til ledelsen i BoligKorsør og Slagelse Kommune***

***Erklæring på byggeregnskabet***

#### ***Konklusion***

*Vi har revideret byggeregnskab (skema C) for BoligKorsør, afdeling 12 (støttet del), med en anskaffelsessum på kr. 173.130.651. Byggeregnskabet omfatter perioden fra byggeriets start indtil skæringsdatoen mellem anlæg og drift, som er den 1. oktober 2019. Byggeregnskabet er udarbejdet af ledelsen i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. og regulativ om støtte fra Landsbyggefonden.*



Det er vores opfattelse, at byggeregnskabet i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. og regulativ om støtte fra Landsbyggefonden.

#### **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 bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i erklæringens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af byggeregnskabet". 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 i byggeregnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på anvendt regnskabspraksis. Byggeregnskabet er udarbejdet med henblik på at hjælpe boligorganisationen til at overholde de regnskabsmæssige bestemmelser i bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. og regulativ om støtte fra Landsbyggefonden. Som følge heraf kan byggeregnskabet være uegnet til andet formål.

Vores erklæring er alene udarbejdet til brug for BoligKorsør, afdeling 12, og Slagelse Kommune og bør ikke udleveres til andre parter.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Boligorganisationen har i overensstemmelse med de af ministeriet udarbejdede ABC-skemaer som sammenligningstal i byggeregnskabet medtaget godkendte budgetter (skema A og B). Budgetterne har ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for byggeregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et byggeregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. og regulativ om støtte fra Landsbyggefonden. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 erklæring 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 over-



*ensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, 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 regnskabsbrugerne 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 standarderne for offentlig revision, 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 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.*
- *Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af byggeregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om byggeregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.*

*Vi kommunikerer med ledelsen 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 sparsommelighed**

*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 skyldigt hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften, der er omfattet af byggeregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed.*

*I tilknytning til vores revision af byggeregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og revision af sparsommelighedsaspektet for 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 revision af sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften, der er omfattet af byggeregnskabet.*

*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.”*

### **3.2. Revisionens formål, udførelse og omfang samt revisors ansvar**

Det er revisionens formål at undersøge, hvorvidt byggeregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. Det er herunder et formål at undersøge, om byggeregnskabet er uden væsentlige fejl eller mangler. Endvidere efterprøves om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter, samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Der foretages endvidere en vurdering af, om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler, der er omfattet af byggeregnskabet.

Revisionen er tilrettelagt ud fra et væsentlighedskriterium i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision og for at opfylde ovennævnte formål og ikke med henblik på at afsløre besvigelser, bedrageri eller lignende. Vi er dog i rimeligt omfang opmærksom på forhold, der kan tyde på besvigelser og andre uregelmæssigheder og som er af betydning for regnskabsbrugerne.

### **3.3. Revisionens gennemførelse**

Revisionen er udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt standarderne for offentlig revision og har omfattet en stikprøvevis gennemgang af regnskabsmaterialet.

### **3.4. Ledelsens regnskabserklæring**

Ledelsen for BoligKorsør har over for os erklæret:

- at byggeriet er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.
- at byggeriet er udført i overensstemmelse med vilkår i henhold til tilsagn m.v.
- at der ikke i forbindelse med byggeriet er opstået eller forventes retssager, som kan få indflydelse på det aflagte byggeregnskab
- at der ikke i forhold til entreprenører, teknikere m.m. er uafklarede forhold i relation til kontrakter, ekstrarbejder, renter, indeksering m.v.



- at der ikke i forbindelse med byggeregnskabet merudgifter, prioritering og valg af skæringsdag, skønnes at blive væsentlige negative påvirkninger af resultatopgørelsen, som ikke er dækket af driftsbudgettet
- at der ikke er eller vil blive afholdt nogen udgift i forbindelse med opførelse af byggeriet, som ikke er opført i det aflagte byggeregnskab
- at finansiering af byggeriet forventes at ske i henhold til gældende lovgivning og tilsagn
- at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved byggeriet opførelse
- at renter medtaget i byggeregnskabet vedrører byggesagen
- at alle væsentlige forhold er oplyst, og der ikke er tilbageholdt oplysninger
- at skæring for byggesagen i mangel af foreliggende dokumentation, kan bekræftes at være sket pr. 1. oktober 2019
- at fordelingen imellem den støttede del, de ustøttede dele samt øvrige fordelinger i byggeregnskabet er efter vores opfattelse foretaget korrekt.

### **3.5. Særlige oplysninger om revisionen i henhold til lovgivning**

Ifølge lovgivningen skal vi oplyse:

- at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed og habilitetsbestemmelser,
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om, og
- at de statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

Odense, den 27. maj 2020

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28631





#### 4. Bestyrelsens underskrift

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den     /     2020.

Ebbe Jens Ahlgren  
formand

Anders Antoni  
næstformand

Peter Hjorth Nielsen

Carsten Poulsen

Evy Rich Steffensen

Palle Jeppesen

Mike Axdal

Bianca Vang Hansen

Vakant

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.

Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Palle Stig Mægaard Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: BoligKorsør

Serienummer: PID:9208-2002-2-315422014091

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-05-28 13:47:40Z

NEM ID 

## Carsten Finn Poulsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: BoligKorsør

Serienummer: PID:9208-2002-2-723501223214

IP: 2.106.xxx.xxx

2020-05-28 14:01:06Z

NEM ID 

## Evy Steffensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: BoligKorsør

Serienummer: PID:9208-2002-2-784834763772

IP: 188.182.xxx.xxx

2020-05-28 17:44:55Z

NEM ID 

## Ebbe Jens Ahlgren

Bestyrelsesformand

På vegne af: BoligKorsør

Serienummer: PID:9208-2002-2-226631540402

IP: 83.90.xxx.xxx

2020-05-28 18:44:20Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: BoligKorsør

Serienummer: PID:9208-2002-2-416751266677

IP: 188.182.xxx.xxx

2020-05-29 06:08:52Z

NEM ID 

## Peter Hjorth Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: BoligKorsør

Serienummer: PID:9208-2002-2-946919960426

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-06-02 08:00:52Z

NEM ID 

## Lars Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:53371914-RID:43377670

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-06-02 10:46:19Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>