

Ri
Magnoliavej 12 A
5250 Odense SV
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

BoligKorsør

Revisionsprotokollat

af 28. oktober 2021, side 1 - 8
vedrørende byggeregnskab for helhedsplan i afdeling 21





1. Byggeregnskaber for afdeling 21, helhedsplan

Vi har foretaget revision af det af BoligKorsør aflagte byggeregnskab for helhedsplan i afdeling 21.

Byggeregnskabet har været administreret af BDO.

Byggeriet har omfattet renovering af afdelingen med ydelsesstøtte i henhold til Almenboligloven §91 samt Landsbyggefondens regulativ og vejledning af 19. marts 2015.

Byggeriets skæringsdato er fastsat til 2. september 2020.

Byggeriets anskaffelsessum udgør kr. 138.669.239 der specificeres således:

Håndværkerudgifter i alt	105.419.330
Teknisk rådgivning	3.952.418
Byggesagshonorar	3.862.527
Bestyrelsesudgifter	252.182
Genhusningsudgifter	5.461.465
Byggeadministration	527.794
Stiftelsesprovision	2.250.000
Byggelånsrenter	3.086.559
Øvrige finansielle udgifter	100.000
Omkostninger i alt	19.492.945
Bidrag Byggeskadefonden	1.262.043
Byggetilladelse og andre gebyrer	160.773
Gebyrer i alt	1.422.816
Driftsudgifter i byggeperioden	12.334.148
Skema C i alt	138.669.239
Skema B	140.974.304

Renoveringen har fra skæringsdatoen 2. september 2020 og frem til lånehjemtagelse den 1. oktober 2021 været finansieret af byggelån og mellemregning med driften.



Der er i Skema C afsætninger på kr. 5.488.776, hvor der pr. 30. september 2021 resterer kr. 5.197.001. De resterende afsætninger er fordelt således:

Friis Andersen	60.000
BDO Advisory	62.500
Øvrige omkostninger	250.000
Tinglysningsgebyr	2.250.000
Byggeskadefonden, regulering (tilgodehavende)	-147.700
Revision af skema C	37.500
Enemærke og Petersen, tilbagehold	125.000
Enemærke og Petersen, arbejder der endnu ikke er faktureret	2.313.937
Ista målere, endnu ikke faktureret	245.764
	<hr/>
	5.197.001
	<hr/> <hr/>

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

Byggesagshonorar

Det i byggeregnskaberne anførte byggesagshonorar er specificeret således:

	kr.
BoligKorsør	987.638
BDO	2.874.889
	<hr/>
	3.862.527
	<hr/>

Honoraret til BDO 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.

Huslejetab m.v.

Der er i forbindelse med helhedsplanen konstateret huslejetab m.v. på kr. 24.668.297. Tabet er efter aftale med Landsbyggefonden dækket af reguleringskontoen med kr. 12.334.149 mens de resterende kr. 12.334.148 er medtaget i skema C som driftsudgifter i byggeperioden.

2.2. Bemærkninger og anbefalinger til forvaltningen

Indsendelsesfrist

Indsendelsesfristen for skema C til kommunen er overskredet.

Hjemtagelse realkreditlån

Realkreditlån er hjemtaget den 1. oktober 2021 og ikke i tilknytning til skæringsdagen den 2. september 2020.

Samlet besparelse på helhedsplanen

Der er på helhedsplanen en samlet besparelse på kr. 2.275.065 i forhold til Skema B.

Besparselsen fremkommer således:

	Skema B	Skema C	Merforbrug/ besparelse
Håndværkerudgifter i alt	113.282.646	105.419.330	7.863.316
Teknisk rådgivning	4.455.799	3.952.418	503.381
Byggesagshonorar	3.922.431	3.862.527	59.904
Bestyrelsesudgifter	282.182	282.182	0
Genhusningsudgifter	7.400.000	5.461.465	1.938.535
Byggeadministration	2.235.534	527.794	1.707.740
Stiftelsesprovision	2.088.060	2.250.000	-161.940
Byggelånsrenter	3.824.243	3.086.559	737.684
Øvrige finansielle udgifter	1.748.875	100.000	1.648.875
Omkostninger i alt	25.957.124	19.522.945	6.434.179
Bidrag Byggeskadefonden	1.406.462	1.262.043	144.419
Byggetilladelse og øvrige gebyrer	328.072	160.773	167.299
Bidrag Byggeskadefonden	1.734.534	1.422.816	311.718
Driftsudgifter i byggeperioden	0	12.334.148	-12.334.148
Skema C i alt	140.974.304	138.699.239	2.275.065

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 21, med en anskaffelsessum på kr. 138.699.239. Byggeregnskabet omfatter perioden fra byggeriets start indtil skæringsdatoen mellem anlæg og drift, som er den 2. september 2021. 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 21, 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 overensstemmelse 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 regnskabsberetning

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, ekstraarbejder, 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. 2. september 2020.



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 28. oktober 2021

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631

4. Bestyrelsens underskrift

Fremlagt på bestyrelsesmødet, den / 2021.

Ebbe Jens Ahlgren
formand

Anders Anthoni
næstformand

Peter Hjorth Nielsen

Carsten Poulsen

Evy Rich Steffensen

Palle Jeppesen

Mike Axdal

Bianca Vang Hansen

Ilse Sønderbye

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Anders Anthoni

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-653813892826

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-10-30 11:14:47 UTC

NEM ID 

Ebbe Jens Ahlgren

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-226631540402

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-10-30 11:16:09 UTC

NEM ID 

Ilse Emma Sønderbye

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-884197477805

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-10-30 11:16:29 UTC

NEM ID 

Bianca Vang Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-258846989896

IP: 212.97.xxx.xxx

2021-10-30 11:16:32 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-416751266677

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-10-30 11:19:26 UTC

NEM ID 

Peter Hjorth Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-946919960426

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-10-30 11:25:38 UTC

NEM ID 

Carsten Finn Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-723501223214

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-10-30 13:06:44 UTC

NEM ID 

Evy Steffensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-784834763772

IP: 87.51.xxx.xxx

2021-11-01 10:59:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PC0US-N65TH-YWXXZ-5COIK-JUDBE-81H2E

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>

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 Maegaard Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-315422014091

IP: 212.97.xxx.xxx

2021-11-02 08:16:08 UTC

NEM ID 

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-664731865942

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-11-02 10:49:23 UTC

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 tidsstemplet 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>