

MODTAGET

25 AUG. 2014

SLAGELSE KOMMUNE
"POSTEN"

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Økonomiafdelingen
Gl.Køge Landevej 26
Postbox 304
2500 Valby
Telefon 3812 1238
E-MAIL nil@lejerbo.dk

Dækning af lejetab og tab ved fraflytning via dispositionsfonden.

På vegne af boligorganisationen Lejerbo, Skælskør, skal vi hermed anmode om kommunens godkendelse af, at boligorganisationen ikke dækker lejetab samt tab ved fraflytning i boligorganisationens afdeling 401-0, Købmandsgården, idet boligorganisationens disponible midler i dispositionsfonden så ikke vil opfylde minimum jf. § 40 i driftsbekendtgørelsen for almene boliger.

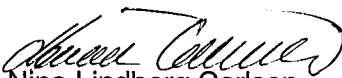
Ansøgningen begrundes i at midlerne i boligorganisationen simpelthen er så spinkle at dispositionsfonden ikke kan leve op til sit formål. For at sikre, at boligorganisationen har mulighed for at anvende dispositionsfonden efter driftsbekendtgørelsens intentioner, er det nødvendigt at den disponible kapital ikke udhules yderligere i en periode.

Boligorganisationen er klar over, at når økonomien er stabiliseret vil en dispensation fra kommunen straks bortfalde.

I Lejerbo, Skælskør, har der i regnskabsåret 2012/13 og 2013/2014 været lejeledighed i afd. 401-0, Købmandsgården. Samlet har det beløbet sig til kr. 683.218 i regnskabsåret 2012/13 og kr. 153.906 i regnskabsåret 2013/2014. Til sammenligning udgjorde dispositionsfondens disponible beløb kr. 90.092 i år 2012/2013 og kr. 94.712 i år 2013/2014. Så dispositionsfonden har ikke midlerne til dækning af denne afdelings lejeledighed og fremtidige tab ved fraflytning.

På baggrund af ovennævnte ansøges der om dispensation jf. driftsbekendtgørelsens § 41, stk 1, for regnskabsårene 2013/2014 og 2014/15.

Med venlig hilsen
Lejerbo


Nina Lindberg Carlsen
økonomikonsulent

VOR REF.
NIL

DERES REF.

DATO 22/08 2014

TELEFON
MANDAG-TORS DAG
10.00-15.00
FREDAG
10.00-12.00
EKSPEDITION
MANDAG-FREDAG
10.00-15.00

ÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1/5 2013 - 30/4 2014

FOR LEJERBO, SKÆLSKØR

Boligorganisation
LBF-nr. 517

Lejerbo, Skælskør
Gl. Køge Landevej 26
2500 Valby

Telefon
70 12 13 10

Telefax
38 12 10 58

E-postadresse
lejerbo@lejerbo.dk

Hjemmeside
www.lejerbo.dk

CVR-nr. 26770785

Administrator
LBF-nr. 9007

Lejerbo
Gl. Køge Landevej 26
2500 Valby

Telefon
70 12 13 10

Telefax
38 12 10 58

E-postadresse
lejerbo@lejerbo.dk

CVR-nr. 18213419

Tilsynsførende kommune
Kommunenr. 330

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11, 1.sal
4200 Slagelse

Telefon
58 57 36 00

Telefax
58 50 08 50

E-postadresse
slagelse@slagelse.dk

Boligorganisationen omfatter i alt				
	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	á Lejemåls- enheder	Antal lejemåls- enheder
Boliger	20	1.336,50	1	20,0
Erhvervslejemål	0	0,00	1 pr. påbeg.	0,0
Institutioner	0	0,00	60 m ²	0,0
Garager/carporte	0	0,00	1/5	0,0
I alt	20	1.336,50		20,0

Renteberegningsmetode:

Dag til dag. Månedlig tilskrivning

Rentesatser (gennemsnit):

Udlån	1,00%
Afdelingsmidler i forvaltning:	
1. Henlagte midler (markedsrente)	0,00%
2. Driftsmidler (markedsrente)	0,00%
Organisationens midler i forvaltning:	
1. Dispositionsfond (diskonto minus 2 %)	0,00%
2. Organisationens midler (markedsrente)	0,00%

BALANCE PR. 30/4 2014

<u>Note</u>	<u>Konto</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u> (1.000kr)	
<u>AKTIVER</u>				
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>				
<u>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</u>				
15	715	Kapitalindskud, sideaktiviteter (konto 805)	200	0
12	719	Andre finansielle anlægsaktiver, udlån	1.427.000	1.427
	720	ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.427.200	1.427
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>				
<u>Tilgodehavender</u>				
9	721	Afdeling i drift	0	382
	723	Godkendt administrationsorganisation	1.040.635	156
	725	Debitorer	64.620	0
	727	Forudbetalte udgifter, momsafregning	91	0
	740	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.105.346	538
	750	AKTIVER I ALT	2.532.546	1.965
<u>PASSIVER</u>				
<u>EGENKAPITAL</u>				
10	803	Dispositionsfond	94.712	91
11	805	Arbejdskapital	60.645	62
	810	EGENKAPITAL I ALT	155.357	153
<u>LANGFRISTET GÆLD</u>				
12	812	Anden langfristet gæld	1.427.000	1.427
	820	LANGFRISTET GÆLD I ALT	1.427.000	1.427
<u>KORTFRISTET GÆLD</u>				
13	821	Afdeling i drift	877.668	0
	823	Godkendt administrationsorganisation	0	382
14	826	Omkostninger	72.521	2
	830	Anden kortfristet gæld	0	1
	840	KORTFRISTET GÆLD I ALT	950.189	385
	850	PASSIVER I ALT	2.532.546	1.965
15		<u>Sideaktiviteter</u>		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>	<u>Konto</u>	<u>2013/2014</u>	<u>Budget *</u> <u>2013/2014</u> <u>(1.000kr)</u>	<u>Budget *</u> <u>2014/2015</u> <u>(1.000kr)</u>
7	603 <u>Renteindtægter</u>			
	7. Rente, administrationsorganisation	0	0	21
	7. Rente af organisationens midler	987	1	0
	Renteindtægt i alt	<u>987</u>	<u>1</u>	<u>21</u>
	532 <u>Renteudgifter</u>			
	1. Dispositionsfond	0	1	0
	2. Afdelinger	0	0	21
	8. Andet, administrationsorganisationen	0	1	0
	Renteudgifter i alt	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>21</u>
	Nettorenteindtægt	<u>987</u>	<u>-1</u>	<u>0</u>
	Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	<u>49</u>	<u>-50</u>	<u>0</u>
8	611 <u>Ekstraordinære indtægter</u>			
	Diverse ekstraordinære indtægter	0	1	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>

NOTER TIL BALANCE PR. 30/4 2014

<u>Note</u>	<u>Konto</u>	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u> (1.000kr)
12	719/812 <u>Andre finansielle anlægsaktiver og anden langfristet gæld</u>		
	<u>Driftsstøttelån fra administrationsorganisationen</u>		
	Lån fra administrationsorganisationen til afd. 401-0 via Lejerbo, Skælskør	1.127.000	1.127
	<u>Midlertidigt driftsstøttelån administrationsorganisationen</u>		
	Lån fra administrationsorganisationen til afd. 401-0 via Lejerbo, Skælskør	300.000	300
	Andre finansielle aktiver og langfristet gæld i alt	<u>1.427.000</u>	<u>1.427</u>
13	821 <u>Afdelinger i drift</u>		
	Afdeling 401-0, Købmandgården	877.668	0
	Afdelinger i drift i alt	<u>877.668</u>	<u>0</u>
14	826 <u>Omkostninger</u>		
	Revisionshonorar	2.040	2
	Skyldige kreditorer	70.481	0
	Omkostninger i alt	<u>72.521</u>	<u>2</u>
15	<u>Sideaktiviteter</u>		
	<u>Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder</u>		
	15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§20)	0	200
		<u>Omsætning 2013/2014</u>	<u>Driftsresultat (+Overskud) (-Underskud)</u>
			<u>Egenkapital</u>

ÅRSREGNSKAB 2013/2014

Administrationsorganisationens påtegning

København, den 6/8 2014
Lejerbo

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Palle Adamsen".

Palle Adamsen
adm. direktør

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Henrik Lausten".

Henrik Lausten
økonomichef

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nina Lindberg Carlsen".

Nina Lindberg Carlsen
økonomikonsulent

ÅRSREGNSKAB 2013/2014

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

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.

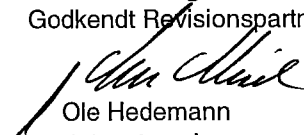
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligorganisationer som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013/2014 medtaget de godkendte resultatbudgetter for 2013/2014 og 2014/2015. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

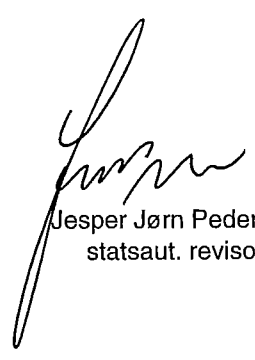
København, den 6/8 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ole Hedemann".

Ole Hedemann
statsaut. revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jesper Jørn Pedersen".

Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor

ÅRSREGNSKAB 2013/2014

Repræsentantskabets påtegning

Foranstående årsregnskab incl. afdelinger har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

København, den

SPØRGESKEMA FOR 1/5 2013 - 30/4 2014

Besvarelser med "ja" skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet IKKE RELEVANT sættes kryds i "IRRELEVANT".

Note	Spørgsmål	Sæt X		
		Ja	Nej	Irrelevant
	Afdelinger			
	9) Er der afdelinger:			
	a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der systematisk bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
3	b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	X		
	10) Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		X	
	11) Skønnes der at kunne 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	
4	e. udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen, fordringer på fraflyttede lejere eller andre debitorer?	X		
	f. andre forhold?		X	
	12) Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede udgifter vedrørende			
	a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		X	
5	b. Istandsættelse ved fraflytning?	X		
6	c. tab ved fraflytning?	X		
7	13) Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?	X		

NOTER TIL SPØRGESKEMA

Note

- 7 Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?

For afdeling 401-0, Købmandsgården søger administrationsorganisationen om Slagelse Kommune's godkendelse af, at Boligorganisationen Lejerbo, Skælskør midlertidigt indestår for udlån af afdelingsmidler til ovennævnte afdeling, idet afdelingen har et opsamlet driftsunderskud der overstiger 1 måneds bruttolejeindtægt. Afdelingens negative egenkapital vil blive reableret i takt med afvikling af det opsamlet driftsunderskud i afdelingen.

SPØRGESKEMA FOR ÅRSREGNSKAB 2013/2014

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring

Til boligorganisationens repræsentantskab

Vi har undersøgt vedlagte spørgeskema med tilhørende noter for boligorganisationen Lejerbo, Skælskør med tilhørende afdelinger for perioden 1. maj 2013 - 30. april 2014. Spørgeskemaet med tilhørende noter udarbejdes efter bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

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 16. december 2013.

Vores ansvar er på grundlag af vores udførte arbejde at udtrykke en konklusion om, hvorvidt spørgeskemaet er i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

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 16. december 2013 med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores arbejde omfatter stikprøvevis undersøgelse 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 boligorganisationens 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. 30. april 2014 er anbragt i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

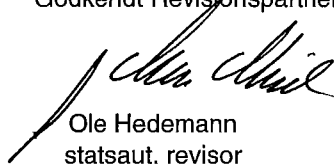
Det er vores opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

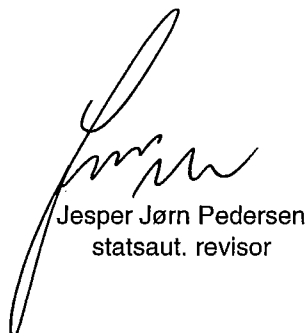
Efter vores opfattelse er de i spørgeskemaet angivne regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 i al væsentlighed i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 16. december 2013.

København, den 6/8 2014

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab



Ole Hedemann
statsaut. revisor



Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor

ÅRSREGNSKAB 2013/2014

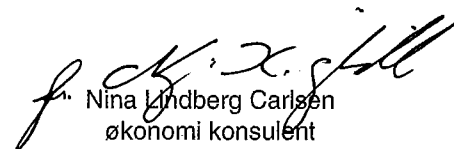
Regnskabserklæring for Lejerbo, Skælskør med tilhørende afdelinger, fortsat.

- Vi har oplyst jer om boligorganisationen og tilhørende afdelingers nærtstående parter og om alle forbindelser og transaktioner med nærtstående parter, som vi er bekendt med. Alle forbindelser og transaktioner med nærtstående parter er på passende vis regnskabsmæssigt behandlet og oplyst i overensstemmelse med kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.
- Alle transaktioner er blevet registreret i bogføringen og er afspejlet i årsregnskaberne.
- Boligorganisationen og tilhørende afdelinger har ejendomsret til alle aktiver.
- Vi har ingen planer eller intentioner, der kan påvirke den regnskabsmæssige værdi eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser.
- Præsentation af og oplysninger om væsentlige aktiver og forpligtelser er foretaget i overensstemmelse med kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. De præsenterede beløb udgør vores bedste skøn over dagsværdien af de pågældende aktiver og forpligtelser. Målingsmetoden og væsentlige forudsætninger for målingen til dagsværdi er anvendt på en ensartet måde, er rimelige og afspejler i relation til dagsværdimålinger eller oplysning herom vores hensigt og evne til at handle på vegne af boligorganisationen og tilhørende afdelinger.
- Der er ikke stillet sikkerhed i boligorganisationen og tilhørende afdelingers aktiver med undtagelse af dem, der er oplyst i noterne til årsregnskaberne.
- Der foreligger ikke andre forpligtelser, som skal indregnes, og ingen andre eventualposter, som skal oplyses i årsregnskaberne i overensstemmelse med kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., herunder forpligtelser eller eventualposter som følge af ulovlige eller muligvis ulovlige handlinger.
- Vi har vurderet boligorganisationen og tilhørende afdelingers evne til at fortsætte driften, idet der tages højde for al relevant information om fremtiden, som dækker en periode, der mindst bør være på, men ikke begrænset til, 12 måneder fra balancedagen. Vi bekræfter, at vi ikke er bekendt med væsentlig usikkerhed vedrørende begivenheder eller forhold, der kan medføre væsentlig tvivl om boligorganisationen og tilhørende afdelingers evne til at fortsætte driften.
- Vi har givet jer alle relevante oplysninger vedrørende alle væsentlige risikofaktorer, forudsætninger og usikkerheder, som vi er bekendt med er relevante for boligorganisationen og afdelingernes evne til at fortsætte driften. Væsentlig usikkerhed, der kan medføre væsentlig tvivl om boligorganisationen eller enkelte afdelingers evne til at fortsætte driften, er på fuldstændig vis oplyst i årsregnskabet.
- Boligorganisationen og tilhørende afdelinger har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at vi skønner, at boligorganisationens og tilhørende afdelingers aktiver og aktiviteter er rimeligt forsikringsdækket i skadesituationer.
- Det til årsregnskaberne knyttede spørgeskema for boligorganisationen samt tilhørende afdelinger, er udfyldt korrekt og suppleret med alle nødvendige oplysninger.
- Boligorganisationen og tilhørende afdelingers fællesforvaltede midler er pr. 30/4 2014 placeret i værdipapirer m.v. i overensstemmelse med reglerne i vejledning om drift af almene boliger m.v.

København, den 6/8 2014
Lejerbo


Palle Adamsen
adm. direktør


Henrik Lausten
økonomichef


Nina Lindberg Carlsen
økonomi konsulent