

Kollegieboligselskabet
Revisionsprotokollat til års-
regnskab for 2014

Kollegieboligselskabet

Revisionsprotokollat til årsregnskab for 2014

Indhold

	<u>Afsnitsnr.</u>
Indledning	1 - 2
Konklusion på den udførte revision	3 - 4
Særlige forhold	5 - 10
Kommentarer og supplerende bemærkninger	11 - 15
Redegørelse for den udførte revision med kommentarer	16 - 53
Andre ydelser	54
Afslutning	55

Indledning

1 Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. Regnskabet udviser et resultat af boligorganisationens aktiviteter på DKK 192.338 og en egenkapital på DKK 12.747.850.

2 Vi henviser til vores redegørelse om ansvar for aflæggelsen af årsregnskabet mv. samt revisionens udførelse og omfang i vores tiltrædelsesprotokollat af 31. marts 2011.

Konklusion på den udførte revision

3 Den udførte revision har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores revisionspåtegning på regnskabet.

4 Såfremt årsregnskabet vedtages i den foreliggende form, og der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet fremkommer yderligere væsentlige oplysninger, vil vi forsyne regnskabet med en revisionspåtegning uden forbehold.

Særlige forhold

5 I forbindelse med vores gennemgang af boligorganisationens forretningsgange har vi konstateret, at der på funktionsområdet kreditorer og lønninger ikke er etableret fuld funktionsadskillelse.

6 Ledelsen har oplyst, at det som følge af organisationens begrænsede størrelse ikke er praktisk muligt fuldt ud at implementere funktionsadskillelse i boligorganisationens bogholderi. Den manglende funktionsadskillelse forøger risikoen for tilstedeværelse af fejl, herunder fejl som følge af besvigelser, samt at sådanne eventuelle fejl forbliver uopdagede.

7 Ledelsen skal være særlig opmærksom på denne risiko, der især har betydning inden for oprettelse og ajourføring af personaledata, herunder lønsatser, lønudbetalinger samt vedligeholdelse og ændring af kreditorstamdata, herunder kreditorbetalinger.

8 Ledelsen har implementeret kompenserende kontroller, med henblik på at forebygge eller afdække ovennævnte fejlmuligheder. Blandt andet gennemgår direktøren lønudbetalingslister og alle bankudbetalinger skal godkendes af mindst to personer. Dog bemærkes, at boligorganisationens direktør har enefuldmagt til banken.

9 Vi har i forbindelse med vores revision foretaget revisionshandlinger rettet mod de risici, vi har identificeret som følge af den manglende funktionsadskillelse. Vi har ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af betydning for informationerne i årsregnskabet.

10 Det er dog fortsat vores vurdering at svaghederne i de interne kontroller medfører en forøget risiko for såvel tilsigtede som utilsigtede fejlregistreringer. De af ledelsen etablerede kontroller kan kun i et vist omfang afdække risiciene herved.

Kommentarer og supplerende bemærkninger

Ikke korrigerede fejl

11 I henhold til god revisionsskik skal vi oplyse bestyrelsen om de fejl vi har konstateret i forbindelse med vores revision, og som har eller kan have en væsentlig indflydelse på boligorganisationens årsregnskab.

12 I forbindelse med vores revision har vi ikke konstateret væsentlige ikke-korrigerede fejl, som kan have en væsentlig indflydelse på årsregnskabet.

Risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser

13 Revisor skal i henhold til revisionsstandarderne forespørge boligorganisationens bestyrelse om, hvordan den over tilsyn med de aktiviteter og procedurer, ledelsen har iværksat med henblik på at identificere og reagere på risikoen for væsentlige besvigelser i boligorganisationen, samt hvilke interne kontroller ledelsen har implementeret for at forebygge sådanne risici.

14 Vi skal desuden forespørge bestyrelsen om, hvorvidt de har kendskab til faktiske besvigelser, der påvirker boligorganisationen, eller om mistanker og beskyldninger herom.

15 Vi har som led heri med ledelsen drøftet de ledelses- og styringsprocesser, som boligorganisationen har etableret med henblik på at opdage og forebygge besvigelser og fejl. Ledelsen har i denne forbindelse oplyst, at den ikke er bekendt med besvigelser eller mistanker og beskyldninger om besvigelser, som kunne have en væsentlig indflydelse på boligorganisationen.

Redegørelse for den udførte revision med kommentarer

16 Om den afsluttende revision af regnskabet skal vi redegøre for følgende væsentlige poster og forhold.

Revisions- og regnskabsmæssige forhold

17 Vores revision har ikke givet anledning til henstillinger eller kritiske bemærkninger.

Resultatoversigt

18 Oversigt over over- og underskud, finansiering af ejendommens anskaffelsessum samt finansiering af forbedringsarbejder.

Afdeling	Årets Overskud	Årets Underskud	Årets resul- tat pr. lejemåls- hed	Opsamlet resultat pr. 31/12 2014	Finansiering forbedringsar- bejder	Finansiering anskaffelses- sum
2	145.324		263	600.425		
4	113.083		983	273.908		
5	93.738		1.129	496.394	405	
6	85.820		1.192	214.887		
7	75.395		2.094	13.626		
8	59.275		1.976	105.927		
10	31.496		808	-85.137		
11	52.798		2.031	100.612		
12	81.849		1.949	117.579	-14.159	
13	48.438		1.670	146.151		
14	24.477		699	88.868	3.776	
15	74.225		1.546	167.628		
16		72.315	-709	564.994		

19 Årets over-/underskud skal som udgangspunkt budgetteres afviklet over 3 år fra 2016. Jf. driftsbekendtgørelsen kan underskud afvikles over højst 10 år såfremt det skønnes påkrævet for boligernes videreførelse. Over-/underskud fra tidligere år afvikles budgetmæssigt efter reglerne herom i alle afdelinger.

20 Forbedringsarbejder i afdelingerne afskrives enten i takt med afdrag på den eksterne finansiering eller over en 10-årig periode efter færdiggørelsesåret, hvilket er i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens bestemmelser.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, konto 401

21 Afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401) kan specificeres således:

Afdeling	2013			2014		
	Antal lejermålsenheder	Kto. 401	Pr. lejermålsenhed	Antal lejermålsenheder	Kto. 401	Pr. lejermålsenhed
2	552	3.396.297	6.153	552	3.644.508	6.602
4	115	1.842.216	16.019	115	2.058.261	17.898
5	83	1.008.663	12.153	83	1.268.664	15.285
6	72	648.939	9.013	72	662.413	9.200
7	36	317.124	8.809	36	233.004	6.472
8	30	253.474	8.449	30	269.310	8.977
10	39	645.700	16.556	39	532.815	13.662
11	26	588.230	22.624	26	763.613	29.370
12	42	751.985	17.904	42	836.871	19.926
13	29	600.317	20.701	29	535.716	18.473
14	35	541.481	15.471	35	640.174	18.291
15	48	536.566	11.178	48	581.963	12.124
16	102	255.000	2.500	102	516.636	5.065
	1.209	11.385.992	9.418	1.209	12.543.948	12.545

22 Henlæggelser på konto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er i overensstemmelse med reglerne herom foretaget med udgangspunkt i 10 årige drifts- og vedligeholdelsesplaner for afdelingerne. Med udgangspunkt i de foreliggende drifts- og vedligeholdelsesplaner er henlæggelserne i afdelingerne tilstrækkelige. Det er vores vurdering, at henlæggelserne i enkelte afdelinger er så beskedne, at vi anbefaler administrationen at foretage en yderligere gennemgang og vurdering af vedligeholdelsesplanerne samt henlæggelsernes tilstrækkelighed.

23 Henlæggelserne i afdeling 7 har ikke kunne dække årets udgifter til planlagt vedligeholdelse, dette har medført en driftsudgift i året på DKK 50.041. Henlæggelserne er ikke tilstrækkelige til at dække forbruget i 2016 og 2017 jf. vedligeholdelsesplanen.

24 Vi anbefaler at henlæggelserne revurderes i budget 2016 og 2017.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, konto 402

25 Afdelingerne anvender A-ordningen, hvorefter lejerne ved fraflytning skal betale den faktiske normalistsættelsesudgift. Afdelingen overtager fra lejeforholdets begyndelse gradvis lejrens udgift idet normalistsættelsesudgiften reduceres med 1 % pr. måned fra den 12. måned.

26 Det er vores opfattelse, at henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning er tilstrækkelige i afdelingerne.

Henlæggelser til tab ved fraflytninger, konto 405

27 Fra og med 2014 vil den maksimale udgift til tab ved fraflytninger i afdelingerne udgøre DKK 316 pr. lejemålsenhed (2014-tal). Eventuelle tab herudover skal ifølge driftsbekendtgørelsen dækkes af boligorganisationens dispositionsfond.

28 Der er i 2014 ikke budgetteret med henlæggelser til tab ved fraflytninger i afdelingerne. Vi har drøftet dette med boligorganisationen og anbefalet, at der fremadrettet i afdelingerne, budgetteres med henlæggelser til tab ved fraflytninger svarende til antal lejemålsenheder gange sats (DKK 316 i 2014). Såfremt der ikke budgetteres med henlæggelser vil det reelt medføre at der budgetteres med underskud fra det tidspunkt, hvor henlæggessaldoen på konto 405 er opbrugt, hvilket ikke er i overensstemmelse med princippet om kostægte budgettering.

29 Vi har konstateret, at der pr. 31. december 2014 ikke er tilstrækkelige henlæggelser til tab ved fraflytning i afdeling 6 og 16. I afdeling 6 svarer henlæggelsen til DKK 279 pr. LME og for afdeling 16 svarer henlæggelser til DKK 168 pr. LME. Det maksimale tab for afdelingerne udgør DKK 316 pr. LME, da tab derudover dækkes af dispositionsfonden.

Afdeling 15 – refinansiering

30 Da Landsbyggefonden tidligere har krævet en "normalisering" af ydelserne på afdelingens oprindelige finansiering som betingelse for at godkende et støttet lån til afdelingens tagudskiftning i 2006, har boligorganisationens ledelse ansøgt om, at afdelingens oprindelige finansiering ikke er omfattet af reglerne om indbetaling af udamortiserede ydelser. Landsbyggefonden har ved skrivelse af 11. november 2011 tilkendegivet, at der ikke kan ydes fritagelse for indbetaling til landsdispositionsfonden, men at denne først forventes at ske senest i år 2038.

31 Lån nr. 7 vedrører oprindelig finansiering, men erstatter afdragsfrie lån mv., hvorfor disse lån ved udamortisering i 2044 ikke skal være omfattet af indbetaling af udamortiserede ydelser til Landsbyggefonden.

Forrentning

32 Mellemregningskonti med afdelingerne er forrentet med 2,2 %. Udlån til afdelingerne er forrentet med 2,2 %. Dispositionsfonden er forrentet med 2,2 %. Forrentningen er i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 50.

Administrationsbidrag

33 Administrationsbidrag for afdelinger i drift er beregnet med DKK 2.665 pr. lejemålsenhed.

34 Det samlede antal lejemålsenheder i boligorganisationens afdelinger udgør 1.211 pr. 31. december 2014 mod 1.211 pr. 31. december 2013.

35 Administrationsbidraget udgør i 2014 TDKK 3.217. for egne afdelinger i drift samt TDKK 707 for sideaktivitetsafdelinger, i alt TDKK 3.924.

36 Administrationsbidrag fra sideaktivitetsafdelinger TDKK 707 vedrører administrationshonorar fra KBS Håndværkerne, Foreningen Kollegienet Odense, Skt. Jørgensgadekollegiet, Bikubenkollegiet, Kollegiet Glanshatten samt honorar fra ungdomsboligerne Harekæret, Roersvej/Sukkerkogeriet og CD Ejendomme for deltagelse i den fælles opnotering.

37 Administrationsbidrag inklusiv bidrag fra sideaktivitetsafdelinger er stikprøvevis afstemt til kontrakter.

38 Nettoadministrationsudgift er realiseret med DKK 2.493 pr. lejemålsenhed pr. 31. december 2014.

Likvide beholdninger

39 Boligorganisationens likvide beholdninger består af boligorganisationens driftskonto i Danske Bank.

40 Derudover har boligorganisationen placeret TDKK 6.019 som aftaleindlån i 8 forskellige banker, således at indskuddet i den enkelte bank kan dækkes af indskydergarantifonden i tilfælde af bankens konkurs.

Dispositionsfonden

41 Der er i 2014 henlagt TDKK 669, svarende til DKK 553 pr. lejemålsenhed samt TDKK 590 i form af ydelser på udamortiserede lån (netto). Dispositionsfonden er i 2014 forrentet med 2,2 % p.a. Der er overført TDKK 51 fra arbejdskapitalen til dækning af afdrag på administrationsejendom. Dispositionsfonden udgør ultimo 2014 TDKK 8.822, hvoraf den bundne del udgør TDKK 2.729.

42 Der skal fortsat budgetteres med henlæggelser til dispositionsfonden indtil den disponible andel af dispositionsfonden udgør TDKK 6.625, svarende til DKK 5.480 pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapital

43 Der er af arbejdskapitalen overført TDKK 51 til dispositionsfonden til dækning af afdrag på prioritetsgæld vedrørende administrationsbygningen. Årets overskud på TDKK 192 er overført til arbejdskapitalen, der herefter udgør TDKK 3.926, hvoraf TDKK 482 er bundet til finansiering af materielle anlægsaktiver.

Håndværkerafdeling

44 Årsregnskabet for håndværkerafdelingen udviser et overskud på TDKK 66. Egenkapitalen udgør herefter TDKK 155.

Forvaltningsrevision

45 Boligorganisationen har udarbejdet forretningsgangsbeskrivelser på mange væsentlige områder og processen fortsætter i 2015.

46 Vi har drøftet ledelsens evaluering af boligorganisationens målsætninger. Vi kan konstatere, at boligboligorganisationen på flere områder har implementeret forvaltningsrevision, og at boligorganisationens målsætninger generelt vurderes at være relevant/nærværende for fremme af sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Boligorganisationen har endvidere iværksat omfattende tiltag, som skal sikre anvendelsen af nyeste teknologi i både det administrative personale og ejendomsfunktionærernes arbejde, således at stort set alle registreringer sker elektronisk fremadrettet.

47 Det skal dog i lighed med tidligere år anbefales, at der i forbindelse med udarbejdelse af organisationens målsætningsprogram samtidig fastsættes en række konkrete resultatmål, som sikrer en bedre mulighed for målopfølgning.

48 Efter vor vurdering har boligboligorganisationen ikke foretaget dispositioner uden for boligorganisationens formål.

Forhandlingsprotokoller og indhentede erklæringer

49 Vi har indhentet sædvanlig regnskaberklæring underskrevet af direktøren. Vi har endvidere indhentet advokatbreve og engagementsoversigter fra henholdsvis advokatforbindelser og banker mv.

50 Bestyrelsens forhandlingsprotokol til og med referat af mødet den 4. februar 2015 er gennemlæst med det formål at sikre, dels at de dispositioner, som er af usædvanlig art eller størrelse, er vedtaget af bestyrelsen, dels at beslutningerne har fundet rigtigt udtryk i regnskabet.

51 Det modtagne materiale har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i regnskabet.

Lovpligtige fortegnelser m.m.

52 Vi har påset, at der føres en forhandlingsprotokol, og at denne samt revisionsprotokollen fremlægges og underskrives ved bestyrelsesmøderne.

53 I overensstemmelse med kravene i erklæringsbekendtgørelsen har vi påset, at lovgivningen om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale er overholdt.

Andre ydelser

54 Udover revision af årsregnskaberne har vi i årets løb assisteret med følgende arbejder:

1. Gennemgang af spørgeskema for 2014
2. Påtegning af regnskabsindberetning for 2013
3. Påtegning af indberetning af udamortiserede lån pr. 31. december 2013
4. Påtegning af erklæring vedrørende ungdomsboligbidrag
5. Diverse regnskabsmæssig assistance

Afslutning

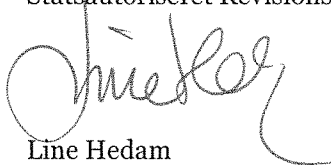
55 I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber erklæres:

at vi opfylder de i lovgivningen fastsatte habilitetsbetingelser,
at under vor revision har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om, og
at statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

Odense, den 15. april 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



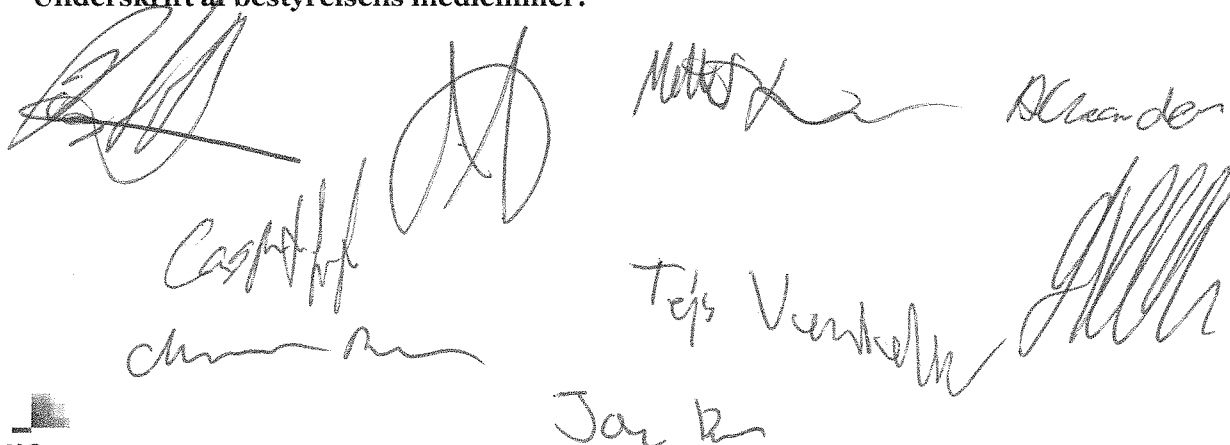
Line Hedam
statsautoriseret revisor



Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor

Siderne 231 - 238 er behandlet på bestyrelsesmødet den / 2015.

Underskrift af bestyrelsens medlemmer:



Handwritten signatures of board members, including names like Alexander, Tejs Værhelme, and Jan B.

Boligorganisation	Administrator	Tilsynsførende kommune
Kollegieboligselskabet		Odense Kommune
Cortex Park 18 A 5230 Odense M		Nørregade 36 - 38 5000 Odense C
Tlf. 66 13 40 08		Tlf. 66 13 13 72

Vejledning

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 kolonnen "Irrelevant".

Noter Spørgsmål

Noter	Spørgsmål	Sæt kryds		
		Ja	Nej	Irrelevant
	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 projekteteringsudgifter)		X	
	b. udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger		X	
	c. løbende retsager		X	
	d. pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), veksler, 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	
1.	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent		X	
	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			X

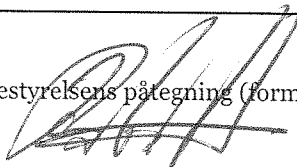
Noter	Spørgsmål	Sæt kryds		
		Ja	Nej	Irrelevant
	8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien		X	
	Afdelinger			
	9. Er der afdelinger:			
	a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering		X	
1.	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 retsager		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	
2.	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	

Direktørens påtegning:



Odense, den 15. april 2015

Bestyrelsens påtegning (formand):



Erklæring afgivet af uafhængig revisor

Til tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden

Vi har undersøgt besvarelsen af vedlagte spørgeskema for Kollegieboligselskabet for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014. Spørgeskemaet besvares med henblik på at informere tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden om særlige regnskabsmæssige forhold for Kollegieboligselskabet for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014 jf. bilag 3 til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. nr. 1540 af 16. december 2013.

Ledelsen i Kollegieboligselskabet har ansvaret for besvarelsen af spørgeskemaet. Vores ansvar er på grundlag af vores arbejde at udtrykke en konklusion om besvarelsen af 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 (ISAE 3000 DK) med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at besvarelsen af spørgeskemaet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores undersøgelser har været begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analytiske handlinger og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Ved vores vurdering af besvarelsen har vi taget udgangspunkt i vores arbejde udført i forbindelse med vores revision af årsregnskaberne for 2014. Årsregnskaberne har vi forsynet med en påtegning uden forbehold eller supplerende bemærkninger. Vi har endvidere vurderet de af ledelsen udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen.

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

Konklusion

Under de udførte undersøgelser er vi ikke blevet opmærksom på forhold, der afkræfter, at besvarelsen af spørgeskemaet afspejler de i spørgeskemaet regnskabsmæssige forhold, som gør sig gældende for Kollegieboligselskabet for regnskabsåret 1. januar 2014 til 31. december 2014.

Odense, den 15. april 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Line Hedam
Statsautoriseret revisor



Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor

KOLLEGIEBOLIGSELSKABET

NOTER TIL SPØRGESKEMA FOR ÅRET 2014

Note 1

Underskudssaldo:		
Afdeling 10		85.137

Underfinansiering forbedringsarbejder:		
Afdeling 12		14.159

Note 2

Utilstrækkelige henlæggelser på konto 405 Tab ved fraflytninger i afdeling:
6 og 16.