34000 Gentofte Ejendomsselskab

Almene boligorganisationer

Regnskabsår	2019
Regnskabsperiode fra	01-01-2019
Regnskabsperiode til	31-12-2019

Regnskab for boligorganisation

Boligorganisation		**Forretningsfører**		**Tilsynsførende kommune**	
Boligorganisationsnr.	0029			Kommunenr.	157
Gentofte Ejendomsselskab 1552 København V		KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		Gentofte Kommune Bernstorffsvej 161 2920 Charlottenlund	
Telefon E-postadr. kab@kab-bolig.dk	33 63 10 00	Telefon E-postadr. kab@kab-bolig.dk	33 63 10 00	Telefon E-postadr. gentofte@gentofte.dk	39 98 00 00
CVR-nr.	24185028	CVR-nr.	56815910		

Lejemål:	**Bruttoetage-areal i alt m²**	**Antal lejemål**	**á lejemåls-enheder**	**Antal leje-målsenheder**
Almene familieboliger	20.469	311	1	311,00
I alt	**20.469**	**311**		**311,00**
Øvrige lejemål:				
Erhvervslejemål	285	3	pr. påbeg. 60 m²	5,00
Institutioner	730	3	pr. påbeg. 60 m²	13,00
Garager/carporte m.v.		19	1/5	3,80
Kældre/lagerrum m.v.		91	1/20	4,55
Øvrige lejemål i alt	**1.015**	**116**		**26,35**
Lejemål i alt	**21.484**	**427**		**337,35**

Konto	Noter		Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
501		Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	19.513	19	24
502	1	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	127.221	139	138
511	2	Personaleudgifter	9.682	14	15
512	3	Forretningsførelse:			
		Grundydelse	1.278.096	1.283	1.303
		Tillægsydelse	194.661	194	188
		Lovmæssige gebyrer	16.172	16	17
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	84.621	103	104
521	5	Revision	29.000	30	30
530		Bruttoadministrationsudgifter	1.758.966	1.798	1.819
532	6	Renteudgifter	394.074	294	314
533	7	Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	2.025.905	2.005	2.012
540		**Ordinære udgifter i alt**	**4.178.944**	**4.097**	**4.145**
		Ekstraordinære udgifter			
541	8	Ekstraordinære udgifter	24.908	0	0
541		**Ekstraordinære udgifter i alt**	**24.908**	**0**	**0**
550		**Udgifter i alt**	**4.203.852**	**4.097**	**4.145**
551		Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	47.606	54	52
560		**Udgifter og overskud i alt**	**4.251.458**	**4.151**	**4.197**

Resultatopgørelse

34000 Gentofte Ejendomsselskab
1.000 kr.

Konto	Noter		Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
		Indtægter			
		Ordinære Indtægter			
601	9	Administrationsbidrag	1.742.137	1.782	1.802
602	10	Lovmæssige gebyrer m.v.	16.172	16	17
603	6	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	456.344	348	366
604	7	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	2.025.905	2.005	2.012
610		**Ordinære indtægter i alt**	**4.240.558**	**4.151**	**4.197**
		Ekstraordinære indtægter			
611	11	Ekstraordinære indtægter	10.900	0	0
		Ekstraordinære indtægter i alt	**10.900**	**0**	**0**
620		**Indtægter i alt**	**4.251.458**	**4.151**	**4.197**

1.000 kr.

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
		Aktiver		
		Anlægsaktiver		
715	14	Kapitalindskud, sideaktiviteter	11.500	12
716	15	Indskud i Landsbyggefonden	10.519.838	13.304
		Anlægsaktiver i alt	**10.531.338**	**13.316**
		Omsætningsaktiver		
		Tilgodehavender		
722	16	Afdelinger under opførelse	84.509	0
723		KAB s.m.b.a.	6.156	2.644
725	17	Debitorer	0	6
			90.665	2.651
731	18	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	40.870.389	29.215
732		Likvide beholdninger		
	19	*Bankbeholdning*	2.353.547	1.894
740		**Omsætningsaktiver i alt**	**43.314.602**	**33.760**
750		**Aktiver i alt**	**53.845.940**	**47.076**

1.000 kr.

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
		Passiver		
		Egenkapital		
803	20	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	12.988.693	15.621
805	21	Arbejdskapital	2.395.669	2.403
810		**Egenkapital i alt**	**15.384.362**	**18.023**
		Kortfristet gæld		
821	22	Afdelinger i drift	37.213.389	26.034
822	23	Afdeling under opførelse	0	1.826
825		Leverandører	0	1
826	24	Skyldige omkostninger	465.600	459
827	25	Afsætning	647.211	645
830	26	Anden kortfristet gæld	135.378	87
840		**Kortfristet gæld i alt**	**38.461.578**	**29.052**
850		**Passiver i alt**	**53.845.940**	**47.076**

34000 Gentofte Ejendomsselskab
1.000 kr.

Noter	Konto		Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
1	**502**	**Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.**			
		Gaver og blomster	0	2	2
		Mødeudgifter	4.610	6	6
		Repræsentantskabsmøde/generalforsamling	698	3	3
		Kontingenter BL	41.693	40	42
		Kurser, organisationsbestyrelse	34.120	34	20
		Kurser, afdelingsbestyrelse	20.000	20	15
		Kurser, ejendomsfunktionærer	24.000	24	15
		Interne seminarer	0	0	25
		Tilskud familie- og seniorophold m.v.	2.100	10	10
		Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt	**127.221**	**139**	**138**
2	**511**	**Personaleudgifter**			
		Barselsfond, AER, ATP m.v.	9.682	11	12
		KAB's personaledag	0	3	3
		Personaleudgifter i alt	**9.682**	**14**	**15**

Noter	Konto		Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
3	512	**Forretningsførelse**			
		Pakker og moduler			
		Grundbidrag (Sats 21.287 kr.)	63.861	65	65
		Stor pakke Sats 3.600 kr.	1.198.080	1.203	1.224
		Aministrationsbidrag kældre/loftrum Sats 3.600 kr.	16.155	15	14
			1.278.096	1.283	1.303
		Obligatoriske ydelser			
		Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser Sats 212 kr.	71.831	70	72
		Fraflyttere varme Sats 212 kr.	3.392	5	3
		Forretningsførelse, antenneudgifter	16.172	16	17
			91.395	91	92
		Valgfrie ydelser			
		Materiale i forbindelse med møder	3.990	0	0
			3.990	0	0
		Valgfrie ydelser energi			
		Varmeteknisk bistand, normalpakken	39.906	40	34
		Honorar varmeregnskab, individuelt 337 lejemålsenheder á 212 kr.	50.590	53	53
		Fraflyttere varmeregnskab, individuelt 12 lejemålsenheder á 212 kr.	2.496	4	3
		Ressourceadministration	22.457	22	23
			115.448	119	113
		Forretningsførelse i alt	**1.488.929**	**1.493**	**1.508**
4	513	**Kontorholdsudgifter**			
		Brochurer, blade og tryksager	0	4	4
		Kontorartikler	1.041	0	0
		Porto og gebyrer	25.774	25	28
		Hjemmeside	5.136	0	3
		I-Pads til bestyrelsen	0	0	0
		Aviser mv.	0	1	1
		Bøger mv.	1.062	2	2
		Taxa, anden befordring	1.658	2	2
		Forsikringer	-1.136	0	0
		Forbrugsmaterialer til IT m.v.	980	0	0
		PC-A pakke	40.746	69	42
		PC-B pakke	9.360	0	22
		Kontorholdsudgifter i alt	**84.621**	**103**	**104**

Noter	Konto		Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
5	**521**	**Revision**			
		Revision	29.000	30	30
		Revision i alt	**29.000**	**30**	**30**
6	**532**	**Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift**			
		Renteudgifter			
		Renteudgifter, Afdelinger	387.421	294	314
		Renteudgift af mellemregning forretnings	245	0	0
		Renteudgifter, Andet	6.408	0	0
			394.074	294	314
	603	**Renteindtægter**			
		Renteindtægt af mellemregning afdelinger	-318	0	0
		Udbytte - investeringsforening og aktier	-456.026	-348	-366
			-456.344	-348	-366
		Nettorenteudgift pr. lejemålsenh.			
		Resultat 2019 185			
		Budget 2019 160			
		Budget 2020 154			
		Nettorenteindtægt	**-62.270**	**-54**	**-52**
7	**533 /604**	**Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden**			
		Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lå	163.505	145	145
		Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf.	290.849	291	291
		Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	1.571.551	1.569	1.576
		Henlæggelser i alt	**2.025.905**	**2.005**	**2.012**
8	**541**	**Ekstraordinære udgifter**			
		Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	10.900	0	0
		Beboerapp., Logo-konkurrence, korrektion løn tidl. År	14.007	0	0
		Ekstraordinære udgifter i alt	**24.908**	**0**	**0**

Noter	Konto			Resultat 2019	Ureviderret Budget 2019	Budget 2020
9	601	**Oversigt over administrationsomkostninger**				
		Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet				
		Bruttoadministrationsudgifter (530)		1.758.966	1.798	1.819
		-lovmæssige gebyrer (602)		-16.172	-16	-17
		Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)		1.742.794	1.782	1.802
		Pr. lejemålsenhed (grundydelse)		5.166	5.282	5.342
		Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægsydelsessats				
		Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse	3.599	1.214.235	1.782	1.802
		Obligatoriske ydelser		75.223	0	0
		Valgfrie ydelser		3.990	0	0
		Valgfrie energiydelser		115.448	0	0
		Administrationsbidrag fra afdelinger		333.241	0	0
		Egne afdelinger i drift i alt		**1.742.137**	**1.782**	**1.802**
10	602	**Lovmæssige gebyrer m.v.**				
		Antenneregnskabsgebyr		16.172	16	17
		Lovmæssige gebyrer m.v. i alt		**16.172**	**16**	**17**
11	611	**Ekstraordinære indtægter**				
		Dækket af disp.fonden v/lejeledighed		10.900	0	0
		Ekstraordinære indtægter i alt		**10.900**	**0**	**0**

1.000 kr.

Noter	Konto		Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
14	715	**Kapitalindskud, sideaktiviteter**		
		KAB	11.500	12
		Kapitalindskud i alt	**11.500**	**12**
15	716	**Indskud i Landsbyggefonden**		
		Bundne A- og G-indskud	3.359.105	3.359
		Egen trækningsret		
		Primo saldo	9.945.199	9.018
		Årets tilgang	942.930	927
		Årets afgang	-3.727.396	0
		Ultimo	7.160.734	9.945
		Indskud i Landsbyggefonden i alt	**10.519.838**	**13.304**
16	722	**Afdelinger under opførelse**		
		Mlr. afd. 34003 Mosevang	84.509	0
		Afdelinger under opførelse i alt	**84.509**	**0**
17	725	**Debitorer**		
		Forudbetalt løn	0	6
		Debitorer i alt	**0**	**6**
18	731	**Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning**		

	Nominel	Kurs		
Specialforeningen SEB (2 KAB)	12.365.000	121,4642	9.620.353	7.993
Tilgang			5.398.695	1.627
			15.019.048	9.620
Dansk Capital (1 KAB)	8.909.426	119,5968	10.796.423	11.730
Afgang			141.034	933
			10.655.389	10.796
Nykredit Portefølje (3 KAB)	12.200.900	124,5478	8.798.655	7.719
Tilgang			6.397.298	1.079
			15.195.953	8.799
Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning i alt			**40.870.389**	**29.215**

19	732	**Bankbeholdning**		
		DB 4001 252 151	2.348.547	1.894
		DB 4645 12830475	5.000	0
		Bankbeholdning i alt	**2.353.547**	**1.894**

Noter	Konto		1.000 kr. Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
20	**803**	**Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto**		
		Dispositionsfond - saldo primo	15.620.554	14.516
		Tilgang:		
		Ydelser (beboerbet.), udamortiserede lån	454.354	454
		Pligtmæss. bidrag fra afd. jf. §79 & 80	1.571.551	1.545
			2.025.905	2.000
		Afgang:		
		Tilskud mv. jf. spec.	0	-25
		Tilskud, tab v. lejeledighed jf. spec.	10.900	11
		Indbetalinger til Landsbyggefonden	290.849	291
		Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag	628.620	618
		Tilskud fra LBF, overførsel til afd. (egen trækningsret)	3.727.396	0
			4.657.765	895
		Saldo ultimo	12.988.693	15.621
		Bunden del:		
		Indskud i Landsbyggefonden (konto 716)	10.519.838	13.304
		Bunden del i alt	10.519.838	13.304
		Disponibel likvid del	2.468.855	2.316
		Disponibel likvid del pr. lejemålsenhed	7.318	6.869
		Til organisationens fri disposition	**2.468.855**	**2.316**
21	**805**	**Arbejdskapital**		
		Arbejdskapital - saldo primo	2.402.813	2.165
		Tilgang:		
		Årets overskud, afvikl. af undersk (517)	47.606	163
			47.606	163
		Afgang:		
		Div. tilskud, jf. spec.	54.750	-75
			54.750	-75
		Saldo ultimo	2.395.669	2.403
		Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	7.101	7.126
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		Garantikapital i KAB	11.500	12
		Bunden del i alt	11.500	12
		Disponibel del (K-indberetning)	2.384.169	2.391
		Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed	7.067	7.092

1.000 kr.

Noter	Konto			Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
22	821.1	**Afdelinger i drift (indsat)**			
		Mlr. afd. 34001 Mosegårdsparken		36.029.568	25.000
		Mlr. afd. 34002 Mosegårdsp.vuggestue		1.183.821	1.035
		Afdelinger i drift i alt		**37.213.389**	**26.034**
23	822	**Afdeling under opførelse**			
		Mlr. afd. 34003 Mosevang		0	1.826
		Afdeling under opførelse i alt		**0**	**1.826**
24	826	**Skyldige omkostninger**			
		Skyldige omkostninger		465.600	459
		Skyldige omkostninger i alt		**465.600**	**459**
25	827	**Bevilgede, ikke udbetalte tilskud**	**Seneste bevillingsdato**		
		34001 Mosegårdsparken Teknikerundersøgelse/div renovering	28.03.2007		
		Primo		72.964	73
				72.964	73
		Udarbejdelse af tilbud på udbud på byggesager - 34003 Mosevang (disp. fond)	28.10.2014		
		Primo		30.000	30
				30.000	30
		Udvidelse af 34003 Mosevang (arb. kap.)	24.10.2017		
		Primo		367.000	367
				367.000	367
		Forundersøgelser LAR-projekt (disp. fond.)	24.10.2017		
		Primo		150.000	150
				150.000	150
		Rammeaftaleordning 2019 - 2022 (arb. kap.)	12.09.2018		
		Primo		25.000	25
		Anvendt 2019		-25.000	0
				0	25
		I-Pads til OB-medlemmer (arb. kap.)	02.05.2019		
		Primo		0	0
		Henlagt 2019		35.000	0
		Anvendt 2019		-27.503	0
				7.497	0
		Hjemmeside (arb. kap.)	02.05.2019		
		Primo		0	0
		Henlagt 2019		15.000	0
				15.000	0
		Yderligere hjemmeside (arb. kap.)	16.09.2019		
		Primo		0	0
		Henlagt 2019		4.750	0
				4.750	0
		Bevilgede, ikke udbetalte tilskud i alt		**647.211**	**645**

1.000 kr.

Noter	Konto		Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
26	**830**	**Anden kortfristet gæld**		
		A-skat	28.862	29
		AMB	9.295	9
		ATP	3.408	3
		Pensionsbidrag	21.282	16
		Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	72.531	29
		Anden kortfristet gæld i alt	**135.378**	**87**

Forretningsførerens påtegning:

København, den 25. maj 2020

KAB
s.m.b.a.

Jens Elmelund
Administrerende direktør

Marianne Vittrup
Kundechef

Anne Brønnum Kristensen
Økonomimedarbejder

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.

København, den 15. juni 2020

Albjerg
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 15008

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber for
Afdeling 34001, Mosegårdsparken
Afdeling 34002, Mosegårdsp.vuggestue
Afdeling 34003, Mosevang
Afdeling 34000, Gentofte Ejendomsselskab (ADM)

har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

København, den

I bestyrelsen:

Ole Lund Petersen
Formand

Hanne Groth Jørgensen
Næstformand

Bjarne Burkal

John Olsen

Jesper Dalhoff

Julia Becher

Hanne Merete Olsen

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber har været forelagt på repræsentantskabet til godkendelse.

København, den 15. juni 2020

Dirigent

Ole Lund Petersen
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Gentofte Ejendomsselskab

Revisionspåtegning på årsregnskabet
Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Gentofte Ejendomsselskab for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

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 bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 vedrørende revisionen
Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af repræsentantskabet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, 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 årsregnskabet.

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, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering
Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision
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 skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltnings-revision af 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 forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

Noter		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?		Nej	
	2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		Nej	
	3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?		Nej	
	4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter).		Nej	
	b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger.		Nej	
	c. Løbende retssager.		Nej	
	d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.		Nej	
	e. Andre forhold?		Nej	
1	5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	Ja		
	6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?		Nej	
	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?		Nej	
	8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		Nej	
	Afdelinger			
	9. Er der afdelinger:			
1	a. Hvor årets regnskabsresultat sammeholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgettet med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?	Ja		
2	b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	Ja		
	10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		Nej	
	11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		Nej	
	b. Løbende retssager		Nej	
	c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		Nej	
	d. Aktiverede projekteringsudgifter?		Nej	
	e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		Nej	
	f. Andre forhold ?		Nej	
	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?		Nej	
	b. Istandsættelse ved fraflytning?		Nej	
3	c. Tab ved fraflytning	Ja		
	13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		Nej	

Noter til spørgeskema

1 **Punkt 9a**

		Tilbagevendende overskud
34001	Mosegårdsparken	Ja
34002	Mosegårdsp.vuggestue	Nej
34003	Mosevang	Nej

2 **Punkt 9b**

		Underskuds saldi	Underfinan-siering
34001	Mosegårdsparken	0	1.375.410
34002	Mosegårdsp.vuggestue	0	345.673
34003	Mosevang	0	79.317
		0	1.800.399

Alle afdelingernes underskud afskrives over 3 år, startende i budgetåret 2021

3 **Punkt 12c**

		Fraflyttere til inkasso	Henlagt til fraflyttere
34001	Mosegårdsparken	57.456	159.660
		57.456	159.660

På baggrund af vurderingen vil de budgetterede beløb til tab på fraflyttere blive reguleret.

Forretningsførerens påtegning:

København , den 25. maj 2020

Jens Elmelund
Administrerende direktør

Marianne Vittrup
Kundechef

Anne Brønnum Kristensen
Økonomimedarbejder

Bestyrelsens påtegning:

København, den 15. juni 2020

Ole Lund Petersen
Formand

Den uafhængige revisors erklæring

Til øverste myndighed i Gentofte Ejendomsselskab
Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Gentofte Ejendomsselskab for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Ledelsens ansvar
Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Revisors ansvar
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisorers retningslinjer for revisors etiske adfærd (Etiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1.01.2019 – 31.12.2019 , som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

København, den 15. juni 2020

Albjerg
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 15008

Resultatopgørelse for sideaktivitetsafdelinger

34000 Gentofte Ejendomsselskab
1.000 kr.

Konto	Noter	Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
Udgifter				
Ordinære Udgifter				
Ordinære udgifter i alt		0	0	0
Indtægter				
Ordinære indtægter				
Ordinære indtægter i alt		0	0	0

Balance for sideaktivitetsafdelinger

34000 Gentofte Ejendomsselskab

Konto	Noter		1.000 kr. 31-12-2019	31-12-2018
		Aktiver		
		Anlægsaktiver		
		Finansielle anlægsaktiver		
		Andre tilgodehavender, finansielle anlæg	11.500	12
			11.500	12
		Aktiver i alt	11.500	12
		Passiver		
820		**Egenkapital**		
		Indskud, driftskapital, sideaktivitet	11.500	12
			11.500	12
		Passiver i alt	11.500	12

Forretningsførerens påtegning:

København, den 25. maj 2020

Jens Elmelund
Administrerende direktør

Marianne Vittrup
Kundechef

Anne Brønnum Kristensen
Økonomimedarbejder

Bestyrelsens påtegning:

København, den 15. juni 2020

Ole Lund Petersen
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Gentofte Ejendomsselskab

Revisionspåtegning på årsregnskabet
Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Gentofte Ejendomsselskab, sideaktivitetsafdeling for indskud mv. i andre virksomheder, for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

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 bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 vedrørende revisionen
Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, 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 årsregnskabet.

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, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 forvaltningsrevision
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 skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af 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 forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

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.

København, den 15. juni 2020

Albjerg
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 15008