

Afdelingsregnskab

for

J. B. WINSLØWKOLLEGIET

AFD. 4

I KOLLEGIEBOLIGSELSKABET

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN

1. jan. – 31. dec. 2016

STATUS PR. 31. dec. 2016

Boligorganisation
Kollegieboligselskabet

Afdeling
4

**Tilsynsførende
kommune**
Odense

**Landsbyggefonden
Boligorganisationsnr.**
972

**Landsbyggefonden
Afdelingsnr.**
12

Kommunenr.
461

Navn
Kollegieboligselskabet

Navn
J.B. Winsløwkollegiet

Navn
Odense Kommune

Adresse
Cortex Park 18A
5230 Odense M

Adresse
Sdr. Boulevard 17
5000 Odense C

Adresse
Nørregade 36-38
5000 Odense C

Telefon
66 134008

Telefon
66 131372

Cvr-nr.
21 18 00 76

	Antal rum	Bruttoetageareal i alt (m ²)	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Lejligheder (incl. ungdoms- heraf)	1	5.038	115	1	115
lette kollektivboliger, og ældreboliger)	2				
lette kollektivboliger:	3				
ældreboliger:	4				
ungdomsboliger: 115	5				
Enkeltværelser				1	
Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m ²	
Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
Garager/carporte				1/5	
Lejemålsenheder i alt					115

Matr.nr.: 104, Vestermarken, Odense Jorder 105 Vestermarken, Odense Jorder 748 c, Odense Bygrunde	Tekniske installationer mv.: Køleskab Komfur Bad Fælles vaskeri Kabel-TV Intranet og fælles Internet opkobling Internt telefonsystem Elevator	Opvarmning: Fjernvarme
BBR-ejendomsnr.: 67930-7 68460-2 69830-9		
Skæringsdato byggerenskab/drift: 01.09.2002 15.12.2003 01.09.2006		
Beboerfaciliteter: Fælles fest- og mødelokaler med køkken, gæsterum, hobbyrum	Måling af energiforbrug: Vandmåling: individuel Varmemåling: individuel Elmåling: individuel	
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet: 739 Lejenedsættelse i årets løb: JA Dato for lejenedsættelse: 1-1-2016		
Nedsættelse pr. m2: - 1,00 kr. %: - 0,13 Årsbasis: - 5.028 kr.		

4 - J.B. Winsløwkollegiet

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2016	Budget 2016 <i>ej revideret</i>	Budget 2017 <i>ej revideret</i>
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter	1.925.071	1.875.200	1.915.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	104.246	105.000	105.000
107	*	Vandforbrug	17.679	20.000	22.000
109	*	Renovation	89.676	92.000	92.000
110		Forsikringer	81.793	91.000	91.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	177.422	208.000	190.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		2. Administrationsbidrag			
		kr. pr. enhed: 2.665	306.480	306.475	306.475
		3. Dispositionsfond			
		kr. pr. enhed: 558	64.170	64.170	64.170
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	841.465	886.645	870.645
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	241.576	244.000	227.000
115	*	Almindelig vedligeholdelse	399.907	302.000	302.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	2.119.911	498.000	200.000
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.119.911	-498.000	-200.000
117		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	27.412	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-27.412	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	29.067	40.000	35.000
119	*	Diverse udgifter	14.358	21.000	15.000
119.9		Variable udgifter i alt	684.908	607.000	579.000
Henlæggelser					
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	459.996	460.000	493.000
121	*	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (konto 402)	60.000	60.000	45.000
124.8		Henlæggelser i alt	519.996	520.000	538.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.971.441	3.888.845	3.902.645

Ekstraordinære udgifter

125	Ydelse vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder m.v.:			
	1. Afdrag (konto 303.1)	0	0	100.000
130	1. Tab ved fraflytninger	548	0	0
	2. Dækkes af tidligere henlæggelser	-548	0	0
137	Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	100.000
139	Udgifter i alt	3.971.441	3.888.845	4.002.645
	Årets overskud, der anvendes til:			
	2. Overført til opsamlet resultat	37.973	0	0
140	Overskud i alt	37.973	0	0
150	Udgifter og evt. overskud i alt	4.009.414	3.888.845	4.002.645

**RESULTATOPGØRELSE
INDTÆGTER**

		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje:			
		2. Almene ungdomsboliger	3.725.268	3.724.545	3.831.645
202	*	Renter	45.423	11.000	11.000
203		Andre ordinære indtægter:			
	*	2. Drift af fællesvaskeri	61.815	80.000	75.000
		5. Erhverv	6.750	0	0
		6. Overført fra samlet resultat	73.000	73.300	85.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	3.912.256	3.888.845	4.002.645
		Ekstraordinære indtægter			
207	*	Øvrige ekstraordinære indtægter	97.158	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	97.158	0	0
209		Indtægter i alt	4.009.414	3.888.845	4.002.645
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	0	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.009.414	3.888.845	4.002.645

4 - J.B. Winsløwkollegiet

Konto	Note	Beskrivelse		Regnskab 2016	Regnskab 2015
BALANCE pr. 31. december					
AKTIVER					
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		66.161.756	66.161.756
		1. Kontantværdi pr. 31. december	41.550.000		
		2. Heraf grundværdi	4.623.900		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering		66.161.756	66.161.756
304.9		Anlægsaktiver i alt		66.161.756	66.161.756
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Boligafgifter og leje incl. varme		0	0
		2. Beboerindskud		21.240	0
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		0	375
	*	4. Fraflytninger		17.901	26.174
		- heraf til incasso kr.	13.385		
	*	6. Andre debitorer		1.013.500	5.400
		7. Forudbetalte udgifter		0	1.058
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		189.042	2.871.560
309.9		Omsætningsaktiver i alt		1.241.683	2.904.566
310		Aktiver i alt		67.403.439	69.066.322

BALANCE pr. 31. december
PASSIVER

Henlæggelser				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	601.648	2.261.564
402	*	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	98.079	65.491
405	*	Tab ved fraflytninger m.v.	102.616	103.164
406.9		Henlæggelser i alt	802.344	2.430.219
407	*	Opsamlet resultat	294.576	329.602
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.096.920	2.759.822
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkreditlån	39.578.526	41.688.131
		2. Statslån	4.627.000	4.627.000
409		Beboerindskud	1.321.756	1.321.756
411		Afskrivningskonto for ejendommen	20.634.474	18.524.869
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	66.161.756	66.161.756
417		Langfristet gæld i alt	66.161.756	66.161.756
Kortfristet gæld				
418		Gæld til foreningen	0	0
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.951	90.882
421	*	Skyldige omkostninger	22.836	22.282
422		Mellemregning med fraflyttere	25.724	0
423	*	Forudbetalt leje incl. varme	93.252	31.581
426		Kortfristet gæld i alt	144.764	144.745
		Gæld i alt	66.306.519	66.306.501
430		Passiver i alt	67.403.439	69.066.322

4 - J.B. Winsløwkollegiet

Konto	Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017
	Nettokapitaludgifter			
	Prioritering ved nominallån:			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411 og 412)	2.109.605	2.953.200	2.988.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)	680.786	0	0
101.3	Administrationsbidrag	144.871	0	0
102.1	- Rentesikring fra staten	58.241	0	0
102.2	- Ydelsessikring fra staten	-209.219	-1.078.000	-1.073.000
102.4	- Ungdomsboligbidrag	-859.212	0	0
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	1.925.071	1.875.200	1.915.000
	Prioritering ved indeksslån:			
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	0	0	0
	Nettokapitaludgifter i alt	1.925.071	1.875.200	1.915.000
107	Vandforbrug			
	Vandforbrug - variable udgifter	17.679	20.000	22.000
	Vandforbrug i alt	17.679	20.000	22.000
109	Renovation			
	Renovation - offentlig	85.145	92.000	92.000
	Renovation - flaske- og papircontainer	4.531	0	0
	Renovation i alt	89.676	92.000	92.000
114	Renholdelse			
	Ejendomsfunktionærer	172.982	181.000	159.000
	Rengøring - andet	62.305	63.000	68.000
	Kontorhold, leje kontor og værkstedslokaler	6.289	0	0
	Renholdelse i alt	241.576	244.000	227.000
115	Almindelig vedligeholdelse			
115.1	Terræn	49.634	302.000	302.000
115.2	Bygning	173.596	0	0
115.3	Bygning - bolig	77.335	0	0
115.4	Bygning - fælles	41.968	0	0
115.5	Bygning - tekniske anlæg	53.397	0	0
115.6	Materiel - kørende udstyr	3.977	0	0
	Almindelig vedligeholdelse i alt	399.907	302.000	302.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1	Terræn	5.072	498.000	200.000
116.2	Bygning	1.756.799	0	0
116.3	Bygning - bolig	15.061	0	0
116.4	Bygning - fælles	13.436	0	0
116.5	Bygning - tekniske anlæg	329.415	0	0
116.6	Materiel - kørende udstyr	129	0	0
		2.119.911	498.000	200.000
116.9	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.119.911	-498.000	-200.000
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0

118	Særlige aktiviteter			
118.1	Drift af fællesvaskeri	29.067	40.000	35.000
	Drift af fællesvaskeri i alt	29.067	40.000	35.000
	Andel i fællesfaciliteters drift i alt	0	0	0
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
	Særlige aktiviteter i alt	29.067	40.000	35.000
	- Indtægter fællesvaskeri (konto 203.2)	-61.815	-80.000	-75.000
	Særlige aktiviteter (nettoudgift/ -indtægt)	-32.748	-40.000	-40.000
119	Diverse udgifter			
	Kontingent BL	14.358	15.000	15.000
	Øvrige beboerfaciliteter	0	6.000	0
	Øvrige diverse udgifter	0	0	0
	Diverse udgifter i alt	14.358	21.000	15.000
202	Renter			
	Renter driftskapital	44.749	11.000	11.000
	Øvrige renteindtægter	674	0	0
	Renter i alt	45.423	11.000	11.000
207	Øvrige ekstraordinære indtægter			
	Saldo antenne ophør	97.158	0	0
	Øvrige ekstraordinære indtægter i alt	97.158	0	0

4 - J.B. Winsløwkollegiet

Konto	Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
301	Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	66.161.756	66.161.756
	Ejendommens anskaffelsessum i alt	66.161.756	66.161.756
305.1	Tilgodehavende leje incl. varme		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	0	0
	Tilgodehavende leje incl. varme i alt	0	0
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Uafsluttet internetregnskab	0	375
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	375
305.4	Tilgodehavende ved fraflyttere		
	Tilgodehavende ved enkeltpersoner	17.901	26.174
	Tilgodehavende ved fraflyttere i alt	17.901	26.174
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	0
305.6	Andre debitorer		
	Diverse debitorer	13.500	5.400
	Tagrenovering	1.000.000	0
	Andre debitorer i alt	1.013.500	5.400
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo	2.261.564	2.058.261
	- Forbrugt i året (konto 116.2)	-2.119.911	-226.694
	+ Årets henlæggelser (konto 120)	459.996	429.996
	Saldo ultimo	601.648	2.261.564
402	Istandsættelse ved fraflytning		
	Saldo primo	65.491	44.493
	- Forbrugt i året (konto 117)	-27.412	-39.002
	+ Årets henlæggelser (konto 121)	60.000	60.000
	Saldo ultimo	98.079	65.491
405	Tab ved fraflytning		
	Saldo primo	103.164	103.230
	- Forbrug i året (konto 129.2)	-548	-66
	Saldo ultimo	102.616	103.164
406	Andre henlæggelser		
	Saldo ultimo	0	0
407	Opsamlet resultat		
	Saldo primo	329.602	273.908
	+ Årets overskud (konto 140)	37.973	109.694
	+ Budgetmæssig afvikling af overskud (konto 203.6)	-73.000	-54.000
	Saldo ultimo	294.576	329.602
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Uafsluttet antenneregnskab	0	90.882
	Uafsluttet internetregnskab	2.951	0
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.951	90.882
421	Skyldige omkostninger		
	Skyldige beregnede feriepenge, A-skat m.v.	22.836	22.282
	Skyldige omkostninger i alt	22.836	22.282
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
	Forudbetalt leje incl. varme	40.353	31.581
	Mellemregning indflyttere	52.899	0
	Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	93.252	31.581

Ledelsens (direktørens) påtegning

Nærværende årsregnskab er udarbejdet efter lov om Almene boliger og Driftsbekendtgørelsens krav til Almene boligorganisationers regnskabsaflægelse

Odense, den

Peter Kjærsgaard
Direktør

4 - J.B. Winsløwkollegiet

Påtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Kollegieboligselskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for den almene boligorganisation Kollegieboligselskabet, afdeling 04, J.B. Winsløwkollegiet, giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationer.

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Kollegieboligselskabet, afdeling 04, J.B. Winsløwkollegiet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, ifølge dansk revisorlovgivning, samt god offentlig revisionsskik jf. instruks om revision af almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af afdelingen 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 godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 boligorganisationer. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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, 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

4 - J.B. Winsløwkollegiet

Påtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 afdelingens 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Odense, den 5/4 2017

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Line Hedam
Statsautoriseret revisor



Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor