

**Den selvejende institution
Strandlunds Kollektivboliger**

CVR-nr. 35 59 13 97

Regnskab for perioden 2018

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Institutionsoplysninger	1
Regnskabs- og ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3-5
Anvendt regnskabspraksis	6
Beretning	7
Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12-2018.	8
Balance pr. 31. dec. 2018	9-10
Noter	11-15

Institutionsoplysninger

Institution

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger
Strandlund 102
2920 Charlottenlund
CVR-nr.: 35 59 13 97
Hjemstedskommune: Gentofte

Bestyrelse

Søren Schock Petersen Formand
Kirsten Hansen-Nord Næstformand
Bente Frimodt-Møller
Bente Messmann
Susanne Schwartzlose

Forretningsfører

Eric Tingleff

Revision

Beierholm - Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Knud Højgårds Vej 9
2860 Søborg

Regnskabs- og ledespåtegning

Efterfølgende årsregnskab indstilles til ledelsens godkendelse.

Charlottenlund, den 06.03.2019

Forretningsfører

Eric Tingleff

Bestyrelse

Søren Schock Petersen
Formand

Kirsten Hansen-Nord
Næstformand

Bente Frimodt-Møller

Bente Messmann

Susanne Schwartzlose

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til bestyrelsen i Den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter samt særlige specifikationer. Årsregnskabet udarbejdes efter bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger og den på side 6 beskrevne regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger og den på side 6 beskrevne regnskabspraksis.

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 standarder for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af den selvejende institution Fællescentret Strandlund 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 forpligtigelser 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

Den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af bestyrelsen godkendte resultatbudgetter for 2017. Disse sammenligningstal (resultatbudgetter) har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger og den på side 6 beskrevne regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger's evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere den selvejende Institution Fællescentret Strandlund, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**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 standarder for offentlig revision, jf. bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger, 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 regnskabsbrugere 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 standarder for offentlig revision, jf. bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger, 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 den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger 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 er grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at den selvejende Institution Strandlunds Kollektivboliger ikke længere kan fortsætte driften. 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.

REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svage-lige samt lette kollektivboliger.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svage-lige samt lette kollektivboliger. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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 relevante bestemmelser i bevillinger, 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 de virksomheder, 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.

Søborg, den 06.03.2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Lise Foss Nielsen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er opstillet i overensstemmelse med god regnskabsskik med de tilpasninger, der følger af institutionens særlige karakter, samt bekendtgørelse om drift og tilsyn med boliger og hjem for gamle, syge og svagelige samt lette kollektivboliger.

Regnskabet er aflagt efter uændrede regnskabsprincipper.

Årets resultat

Væsentlige indtægter og udgifter periodiseres.

Hensættelse til vedligeholdelse

Der foretages løbende hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen mv. Hensættelserne udgiftsføres over resultatopgørelsen og afsættes under hensættelse til vedligeholdelse. Ved afholdelse af vedligeholdelsesomkostningerne anvendes hensættelserne.

Ejendommen

Ejendommen er optaget til akkumuleret anskaffelsessum herunder kurstab ved prioritering. Ejendommen afskrives over det åremål, hvorover prioritetsgælden afdrages med årlige beløb, svarende til afdragene herpå.

Nye køkkener

Nye køkkener måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Nye køkkener afskrives over 20 år.

Beretning

Regnskabet 2018 balancerer mod sidste års overskud på 17 t.kr.
Resultatet betegnes som tilfredsstillende.

Nettohuslejen er uændret. Indtægterne fra boliger der har fået lavet nyt køkken er anvendt til afskrivning på køkkener. Der er anvendt 247 t. kr. fra huslejeindtægter samt 178 t. fra henlagte midler til afskrivning på køkkener således i alt 425 t. kr.

Der er ingen beboere i restance i 2018. De udestående tilgodehavender skyldes ledige flytteboliger der er under istandsættelse.

Der er i 2018 betalt 3.292t. kr. til fællescentret som er i overensstemmelse med det budgetlagte.

Løbende vedligeholdelse har et lille mindreforbrug på 7 t. kr. hvilket skyldes at flytteboligerne har haft større opsparede beløb (konto 82020), så behovet for træk på konto for løbende vedligeholdelse har været mindre.

Skatter, afgifter og forsikringer har haft et mindreforbrug på 89.t. kr. hvilket hovedsagligt skyldes billigere renovation og udgifter til forsikring end forventet ved budgetlægningen.

Hensættelserne til renovering er forøget med 289.t. kr. i 2018, hvilket skyldes udskydelse af projekt vedrørende nye tagrender og tagtrug til 2019, grundet mangel på håndværkere der blev anvendt til udskiftning af ejerboligernes tagtrug og tagrender der trængte mere.

Der har været 23 flytteboliger i 2018, hvilket er flere end forventet ved budgetlægningen.

Der er i 2018 betalt renter for positiv indestående (over 1 mio. kr.) på bankkontoen. Disse er bogført på gebyrkonto med en udgift på ca. 21.t. kr.

Alle udførte opgaver vedrørende vedligeholdelse er udført i henhold til den godkendte 10- års vedligeholdelsesplan. Det være sig renovering af tagtrug . Udskiftning af 2 hoveddøre og maling en en række af de øvrige hoveddøre.

Der er repareret en række skader i murværk samt pudset sokler hvor det har været påkrævet.

Der er i 2018 malet en stor del af altanernes rækværk i Sydgadens 1. sals boliger. Dette arbejde fortsætter i 2019. Endelig har der været afholdt møde med konsulentfirma hvor svalegangenes renovering er drøftet. Dette arbejde intensiveres i 2019 for at få skabt overblik og pris og tidshorisont på dette projekt.

Strandlunds Kollektivboliger har fortsat ingen udlejningsproblemer, idet Gentofte Kommuen har anvisningsretten og en større venteliste med borgere i Gentofte Kommune, som ønsker at leje en kollektivbolig på Strandlund.

Beboernes gennemsnitsalder er i 2018 ikke opgjort, men er faldende.

Der er i 2018 blevet udarbejdet ny vedligeholdelsesplan hvor alle boligernes vedligeholdelseforhold er medtaget, for at få skabt overblik over vedligeholdelsesbehov og økonomi hertil i de kommende 10 år.

2 lån fra Realkredit Danmark er færdigbetalt i december 2018. Det giver mulighed for finansiering af nye vedligeholdelsesopgaver i de kommende år. Disse vil blive beskrevet i 10- årsplanen der medtages i forbindelse med budgetgodkendelsen. I første omgang etableres en byggekredit , som senere omlægges til fast forrentet lån.

Lånet der blev optaget til vindusudskiftningen i 2013/2014 med afdragsfrihed i de første 5 år, er i 2018 omlagt til et fast forrentet lån med afdrag, så ydelsen ligger fast i hele lånets løbetid.

Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12-2018.

	Note	Budget 1/1 -31/12		1/1 -31/12 2017 t.kr.
		1/1 -31/12 2018 t.kr.	2018 t.kr. Ikke revideret	
Huslejeindtægter	1	10.476	10.476	10.323
Indtægter		10.476	10.476	10.323
Andel til Fællescenteret	2	3.292	3.292	3.082
Løbende vedligeholdelse boliger m.v.		143	150	140
Skatter, afgifter og forsikringer	3	1.324	1.413	1.297
Hensat til indvendig vedligeholdelse	4	390	399	390
Hensat til udvendig vedligeholdelse	5	548	552	543
Hensat til tekniske installationer	6	247	250	256
Hensat til renoveringsudgifter	7	1.512	1.223	1.611
Bankgebyrer m.v.		35	18	19
Revision 2018, afsat		22	22	22
Revision, regulering fra tidligere år		0	0	0
Diverse kontorholds- og mødeudgifter		7	20	3
Udgifter		7.520	7.339	7.363
Resultat før renter og afskrivninger		2.956	3.136	2.960
Afskrivninger (prioritetsafdrag)		-1.953	-1.950	-1.940
Prioritetsrenter		-556	-760	-573
Rentesikring		-447	-420	-430
Renter og afskrivninger		-2.956	-3.130	-2.943
Årets resultat		0	6	17

Årets overskud foreslås overført til posten "Overført årets resultat".

Balance pr. 31. dec. 2018

	Note	31. dec. 2018 t.kr.	31. dec. 2017 t.kr.
Nye køkkener	8	4.753	4.803
Ejendommen	9	18.630	20.509
Materielle anlægsaktiver		23.383	25.312
Tilgodehavender m.v.		116	157
Forudbetalte omkostninger		148	122
Tilgodehavender		264	279
Bankbeholdning		4.078	3.449
Likvide beholdninger		4.078	3.449
Omsætningsaktiver		4.342	3.728
Aktiver		27.725	29.040

Balance pr. 31. dec. 2018

	Note	31. dec. 2018 t.kr.	31. dec. 2017 t.kr.
Kollektivboligernes indskud		4.705	4.674
Overført årets resultat	10	102	102
Egenkapital		4.807	4.776
Indvendig vedligeholdelse	4	2.789	2.827
Udvendig vedligeholdelse	5	182	182
Tekniske installationer	6	2.304	1.713
Hensat til renovering	7	2.604	2.604
Andre hensættelser		53	57
Hensættelser m.m.		7.932	7.383
Prioritetsgæld	11	14.745	16.624
Langfristet gæld		14.745	16.624
Modtagne forudbetalinger		0	81
Skyldige omkostninger		241	176
Kortfristet gæld		241	257
Gæld		14.986	16.881
Passiver		27.725	29.040
Forpligtelser	12		

Noter

	<u>01-jul 2004 kr.</u>	<u>01-jan 2015 kr.</u>	<u>01-jan 2016 kr.</u>	<u>01-jan 2017 kr.</u>	<u>01-jan 2018 kr.</u>
1. Huslejeindtægter					
Huslejen pr. måned udgør for perioden:					
2- værelses lejligheder, antal 116	4.455	5.905	6.005	6.005	6.005
3- værelses lejligheder, antal 28	5.569	7.381	7.506	7.506	7.506
Index	100,0	132,5	134,8	134,8	134,8
Gennemsnitlig huslejestigning fra 2015 - 2018:					1,0%
Boliger med nyt køkken:					119

Noter

	Noter i Fælles- centrets regnskab	Budget		1/1 -31/12 2017 t.kr
		1/1 -31/12 2018 t.kr	1/1 -31/12 2018 t.kr. Ikke revideret	
2. Andel i Fællescentret				
Vaskeri		59	75	62
Forpagningsafgift		37	0	29
Fællescenterindtægter	7	1.874	2.018	1.741
Diverse indtægter		1.970	2.093	1.832
Almindeligt driftstilskud		839	825	820
Huslejeindtægt Plejecentralen		412	410	408
Driftstilskud og huslejeindtægter		1.251	1.235	1.228
Indtægter, i alt		3.221	3.328	3.060
Lønudgifter		3.221	3.235	3.150
Vedligeholdelse, anskaffelser m.v.	1	341	395	175
Svømmehal, vedligeholdelse m.v.	2	173	128	109
Rengøring, rengøringsartikler m.v.	3	109	145	89
Skatter, afgifter og forsikring	4	1.323	1.370	1.317
Opvarmning		457	420	417
Ei		375	510	420
Kontorhold		239	200	156
Beboerudgifter	5	239	323	258
Revision afsat		34	48	48
Revision, regulering tidligere år		0	0	0
Hensættelser	6	1.511	1.225	1.411
Viderebetaling af tilskud til hjælp i restaurant		0	0	0
Udgifter, i alt		8.022	7.999	7.550
Renteindtægter		0	0	0
Renteudgifter af kreditforeningslån		0	0	0
Afskrivning på svømmehallen		0	-130	-4
Renter og afskrivninger		0	-130	-4
Underskud til fordeling		4.801	4.801	4.494
Ejerlejlighedsforeningen 66/210		1.509	1.509	1.412
Kollektivboliger 144/210		3.292	3.292	3.082
		4.801	4.801	4.494
Overført til næste år		0	0	0

Noter

	1/1 -31/12 2018 t.kr.	1/1 -31/12 2017 t.kr.
3. Skatter, afgifter og forsikringer		
Ejendomsskat	820	794
Renovationsafgift	285	307
Forsikring	219	196
	1.324	1.297
4. Hensat til indvendig vedligeholdelse		
Saldo 01.01.	2.827	2.640
Hensat i 2018,	390	390
	3.217	3.030
Forbrug i året	-428	-203
Saldo 31.12.	2.789	2.827
5. Hensat til udvendig vedligeholdelse		
Saldo 01.01.	182	187
Hensat i 2018,	0	543
	182	730
Forbrug i året	0	-548
Saldo 31.12.	182	182
6. Hensat til tekniske installationer		
Saldo 01.01.	1.713	1.728
Hensat i året	740	256
	2.453	1.984
Forbrug i året	-149	-271
Saldo 31.12.	2.304	1.713
7. Hensat til renovering		
Saldo 01.01.	2.604	2.252
Hensat i året	0	1.611
	2.604	3.863
Forbrug i året	0	-1.259
Saldo 31.12.	2.604	2.604

	31. dec. 2018 t.kr.	31. dec. 2017 t.kr.
8. Nye køkkener		
Saldo 01.01	4.803	4.862
Årets anskaffelser	375	298
Årets afskrivninger	-425	-357
Afskrivninger, 31.12	<u>4.753</u>	<u>4.803</u>
Bogført værdi, 31.12	<u>4.753</u>	<u>4.803</u>
	31. dec. 2018 t.kr.	31. dec. 2017 t.kr.
9. Ejendommen		
Anskaffelsessum 01.01.	81.070	81.070
Udgifter ved låneomlægning	74	0
Akkumuleret anskaffelsessum 31.12.	<u>81.144</u>	<u>81.070</u>
Afskrivninger 01.01.	60.561	58.621
Årets afskrivninger	1.953	1.940
Akkumulerede afskrivninger 31.12.	<u>62.514</u>	<u>60.561</u>
Bogført værdi 31.12.	<u>18.630</u>	<u>20.509</u>
Offentlig vurdering 01.10.2017 udgør:		
Matr. Nr. 32 B Gentofte	287.000	t.kr.
Heraf grundværdi	56.411	t.kr.

Ejendommen kan ikke sælges uden Gentofte kommunes godkendelse

Noter

	31-12-18	31-12-17
	t.kr.	t.kr.
10. Overført årets resultat		
Saldo 01.01.	102	85
Overført årets resultat	0	17
Saldo 31.12.	102	102

11. Prioritetsgæld

Realkredit Danmark	Rentetilpasning	2018	0	802
Realkredit Danmark	Rentetilpasning	2018	0	928
Realkredit Danmark	Rentetilpasning	2021	671	894
Realkredit Danmark	Kontantlån	2038	14.074	14.000
			14.745	16.624

12. Forpligtelser

Ingen forpligtelser.

Øvrige oplysninger**Statistikoplysninger**Fraflyttede boliger

2003	19
2004	23
2005	14
2006	8
2007	12
2008	12
2009	26
2010	13
2011	13
2012	17
2013	16
2014	26
2015	26
2016	8
2017	19
2018	23