

Lægeforenings Boliger

Årsregnskab for 2015

Boligorganisation:

LBF nr. 820

Lægeforeningens Boliger

Stationsparken 24, 2.th.
2600 Glostrup

43 42 02 22

Administrator:

LBF nr. 0214

PAB

Stationsparken 24, 2.th.
2600 Glostrup

43 42 02 22

Tilsynsførende kommune:

Kommunenr. 102

Københavns kommune

Njalsgade 13
2300 København S

33 66 33 66

Boligorganisationen omfatter i alt:

	Antal lejemål	Brutto- etageareal antal m ²	å lejemåls- enheder	Antal lejemåls- enheder
Antal afdelinger: 2				
1. Lejligheder (incl. ungdoms-, ældre- og lette kollektivboliger)	395	26.032,4	1	395,0
3. Erhvervslejemål	6	1.262,0	1 pr. påbegyndt 60 m ²	22,0
4. Institutioner	1	414,0	1 pr. påbegyndt 60 m ²	7,0
5. Garager og carporte	16	0	1/5	3,2
6. Lejemålsenheder				427,2

Renteberegningsmetode:	Daglig rente
Rentesatser:	Udlån Diskonto + 1%
	Afdelingsmidler i forvaltning
	1. Henlagte midler -0,40%
	2. Driftsmidler -0,40%

Generelle bemærkninger

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Fællesforvaltning og forrentning

Forrentning af afdelingernes midler i fællesforvaltning sker for indestående med -0,40%

Renteberegningen er foretaget på grundlag af dag til dag opgørelse.

Forretningsførelse

Pr. 1. januar 2012 har Lægeforeningens Boliger indgået administrationsaftale med PAB.

Resultatopgørelse for perioden 1 januar til 31 december 2015

Kon- to	No- te	B U D G E T			
		2015	2016	(Urovideret)	
Udgifter					
<u>Ordinære udgifter</u>					
Bestyrelsesudgifter					
501		Bestyrelsesvederlag	5.532	23	24
502	1	Mødeudgifter, info m.m.	46.285	119	65
			51.817	142	89
Forretningsførelse					
512	2	Forretningsførelse	1.518.579	1.554	1.546
513	3	Kontorholdsudgifter	31.484	47	47
			1.550.063	1.601	1.593
521		Revision	57.000	70	70
530	4	Bruttoadministrationsudgifter	1.658.880	1.813	1.752
532	5	Renteudgifter	163.646	131	98
533	6	Henlæggelse af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	2.746.216	2.742	3.023
540		Samlede ordinære udgifter	4.568.742	4.686	4.873
Ekstraordinære udgifter					
541	7	Ekstraordinære udgifter	90.426	0	0
550		Udgifter i alt	4.659.168	4.686	4.873
551		Overskudsfordeling			
		Henlæggelse til egenkapitalen	393.204	0	50
			5.052.372	4.686	4.923

Resultatopgørelse for perioden 1 januar til 31 december 2015

Kon- to	No- te	B U D G E T		
		2015	2016	
		(Urevideret)		
Indtægter				
<u>Ordinære indtægter</u>				
601	8	Administrationsbidrag:		
		1. Egne afdelinger i drift	1.692.926	1.713 1.702
602	9	Lovmæssige gebyrer m.v.	167.091	100 100
603	5	Renteindtægter	164.054	131 98
604	6	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	2.746.216	2.742 3.023
610		Samlede ordinære indtægter	4.770.287	4.686 4.923
Ekstraordinære indtægter				
611	10	Ekstraordinære indtægter	282.085	0 0
		Indtægter i alt	5.052.372	4.686 4.923

Balance pr. 31. december 2015

KON- TO	NO- TE		2014 i 1.000 kr.
------------	-----------	--	---------------------

Aktiver

Anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver

716	11	Indestående i Landsbyggefonden	7.668.011	6.647
-----	----	--------------------------------	-----------	-------

Finansielle anlægsaktiver i alt

7.668.011	6.647
------------------	--------------

Omsætningsaktiver

726		Andre tilgodehavender	750	0
-----	--	-----------------------	-----	---

731	12	Obligationer	4.023.501	4.110
-----	----	--------------	-----------	-------

		1. Kassebeholdning	10.216	4
--	--	--------------------	--------	---

	13	2. Bankbeholdning	11.978.714	9.799
--	----	-------------------	------------	-------

740		Omsætningsaktiver i alt	16.013.181	13.913
-----	--	--------------------------------	-------------------	---------------

750		Aktiver i alt	23.681.192	20.560
-----	--	----------------------	-------------------	---------------

Passiver

Egenkapital

803	14	Dispositionsfond	10.618.093	9.309
-----	----	------------------	------------	-------

805	15	Arbejds kapital	650.887	258
-----	----	-----------------	---------	-----

Egenkapital i alt

11.268.980	9.567
-------------------	--------------

Kortfristet Gæld

821	16	Afdelinger i drift	11.199.351	9.119
-----	----	--------------------	------------	-------

825		Leverandører	376.248	374
-----	--	--------------	---------	-----

826		Skyldige omkostninger	784.551	1.437
-----	--	-----------------------	---------	-------

830	17	Anden kortfristet gæld	52.062	63
-----	----	------------------------	--------	----

840		Kortfristet gæld i alt	12.412.212	10.993
-----	--	-------------------------------	-------------------	---------------

850		Passiver i alt	23.681.192	20.560
-----	--	-----------------------	-------------------	---------------

Noter til årsregnskab for 2015

No- te	Kon- to	BUDGET			
		2015	2016 (Urevideret)		
1	502	<u>Mødeudgifter, info m.m.</u>			
	110	Bestyrelsesmøder	28.033	59	55
	130	Ansvarsforsikring	4.065	5	5
	200	Kurser og kongresser	0	50	0
	300	Repræsentation	14.187	5	5
			46.285	119	65
2	512	<u>Forretningsførelse</u>			
	100	Forretningsførelse, PAB	1.442.684		
	150	Tillægsydelse, forbrugsregnskaber	63.395		
	140	Tillægsydelse, datatransaktion vask	12.500		
			1.518.579	1.554	1.546
3	513	<u>Kontorholdsudgifter</u>			
	120	Kontorartikler	280	5	5
	130	Porto	0	4	4
	200	EDB-udgifter	1.970	3	3
	210	Vedl. Inventar og EDB	0	5	5
	420	Diverse personaleudgifter	1.802	0	0
	500	Gebyrer	27.432	30	30
			31.484	47	47

Noter til årsregnskab for 2015

No- te	Kon- to	BUDGET			
		2015	2016		
		(Urevideret)			
4	530	<u>Oversigt over administrations- omkostninger</u>			
	530	Bruttoadministrationsudgifter	1.658.880	1.813	1.752
	602	Lovmæssige gebyrer	167.091	100	100
		Nettoadministrationsudgift vedrørende egne afdelinger i drift	1.491.789	1.713	1.652
		Pr. lejemålsenhed	3.492	4.010	3.867
5	603	<u>Renteindtægter</u>			
		Afdelingernes mellemregning er forrentet med -0,40%			
	100	Afdelinger	36.696	0	0
	200	Bank	2.642	24	16
	300	Udbytte aktier og lign.	72.761	82	82
	337	Urealiseret kursgevinst	0	0	0
	600	Trækningsret	51.955	25	0
			164.054	131	98
	532	<u>Renteudgifter</u>			
		Dispositionsfond	0	28	21
		Arbejdskapital	0	1	2
		Afdelinger	0	77	75
		Renteudgifter, bank	25.051	0	0
		Kurstab	86.640	0	0
		Trækningsret	51.955	25	0
			163.646	131	98
		Nettorenteindtægt	408	0	0
		Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	1	0	0

Noter til årsregnskab for 2015

No- te	Kon- to	B U D G E T		
		2015	2016	
			(Urevideret)	
6	533	<u>Afdelingernes bidrag/henlæggelse</u>		
	604	<u>til dispositionsfonden m.v.</u>		
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån	376.986	
		5. Indbetalinger til Landsdispositionsfonden jfr. konto 803.20	753.976	
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	1.615.254	
			2.746.216	2.742 3.023
7	541	<u>Ekstraordinære udgifter</u>		
		Tilskud fra Dispositionsfond	90.339	
		Renter, skat	87	
			90.426	0 0
8	601	<u>Administrationsbidrag, egne afdelinger</u>		
		Antal lejemålsenheder	427,2	427,2 427,2
		Grundbidrag pr. lejemålsenhed	3.787	3.792 3.809
		1. Administrationsbidrag, egne afdelinger i drift:		
		Grundbidrag	1.617.806	1.620 1.627
		Tillægsydelse	75.120	93 75
			1.692.926	1.713 1.702
9	602	<u>Lovmæssige gebyrer</u>		
		Restancegebyr	15.192	
		Ventelistegebyr	151.899	
			167.091	100 100
10	611	<u>Ekstraordinære indtægter</u>		
		Tilskud fra dispositionsfonden	90.339	
		Difference Kuben forældet	191.746	
			282.085	0 0

Noter til årsregnskab for 2015

No- te	Kon- to		2014 i 1.000 kr.
11	716	<u>Indestående i Landsbyggefonden</u>	
		Bunden A- og G-indskud	942
		C-indskud	270
		Egen trækingsret:	
		Primosaldo	4.478
		Årets tilgang	957
		Tilskrevne renter	0
			7.668.011
12	731	<u>Obligationer</u>	
			Antal Kurs værdi
		Danske Invest, Almen Mellemlang	4.110
13	732	<u>Bankbeholdning</u>	
		DB 3001-2600047798	9.158
		DB 3001-2740084782, PM konto	6
		DB 3001-4777173871	635
			11.978.714
14	803	<u>Dispositionsfond</u>	
		1. Primosaldo	9.172
		Tilgang:	
		3. Rentetilskrivning	32
		5. Ydelser, udamortiserede lån	1.062
		11. Pligtmæssige bidrag afdelinger	1.594
		Tilgang i alt	12.108.510
		Afgang:	
		21. Lejetab på fraflytninger afd. 1	-1.205
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-638
		25. Indbetalinger til Landsdispositionsfonden	-708
		Ultimosaldo	9.309
		Ultimosaldo pr. lejemålsenhed	21.791

Noter til årsregnskab for 2015

No- te	Kon- to		2014 i 1.000 kr.
		Bunden del:	
		Indestående i landsdispositionsfonden	7.668.011 6.647
		Nybyggeri Nyborggade	191.000 191
		Underskudsdekning afd. 1	0 437
		Underskudsdekning afd. 2	0 163
		Lejetab på fraflytninger afd. 1	157.000 175
		Lejetab på fraflytninger afd. 2	72.000 95
			8.088.011 7.708
		Disponibel del:	2.530.082 1.601
			10.618.093 9.309
		Disponibel del pr. lejemålsenhed	5.922 4
15	805	<u>Arbejds kapital</u>	
		1. Primosaldo	257.683 123
	551	Årets overskud	393.204 135
			650.887 258
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	1.524 604
16	821	<u>Afdelinger i drift</u>	
		Mellemregning, afdeling 1	7.758.883 6.864
		Mellemregning, afdeling 2	3.440.468 2.255
			11.199.351 9.119
17	830	<u>Anden kortfristet gæld</u>	
		Omvendt betalingspligt moms	0 1
		A-skat og am-bidrag	33.103 39
		ATP	2.970 4
		Kapitalpension	15.989 19
			52.062 63

Administrationspåtegning

Glostrup, den 12. maj 2016
Lægeforeningens Boliger



Lone Lund-Rasmussen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til øverste myndighed i Lægeforeningens Boliger

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Lægeforeningens Boliger for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgående aftaler og Sædvanlig praksis.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning, samt god offentlig revisionsetik jfr. Instruks om revision af almene boligorganisationer. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisorhandlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for boligorganisationens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgående aftaler og sædvanlig praksis.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligselskabets aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Det er ligeledes vores opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der understøtter, at de dispositioner der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgående aftaler og sædvanlig praksis.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som ligningsstal i resultatopgørelsen medtaget godkendte budgetter. Budgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 12. maj 2016
Albjerg
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79



Pia Søndergaard
statsautoriseret revisor

Lægeforenings Boliger

Spørgeskema

Årsregnskab for 2015

Boligorganisation:	Administrator:	Tilsynsførende kommune:
LBF nr. 820	LBF nr. 0214	Kommunenr. 102
Lægeforeningens Boliger Stationsparken 24, 2.th. 2600 Glostrup	PAB Stationsparken 24, 2.th. 2600 Glostrup	Københavns kommune Njalsgade 13 2300 København S
43 42 02 22	43 42 02 22	33 66 33 66

Note Spørgsmål:	Ja	Nej	Irrelevant
------------------------	-----------	------------	-------------------

Boligorganisationen:

- | | | | |
|---|---|---|---|
| 1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt 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 projekteringsudgifter)? | | X | |
| b. udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger? | | X | |
| c. Løbende retssager? | | X | |
| d. pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? | | X | |
| e. andre forhold? | | X | |
| 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af ledighed? | X | | |
| 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 opfyldelsen af boligorganisationens forpligtelser herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger? | | X | |
| 8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet bevisenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien? | | X | |

**Lægeforenings Boliger
Spørgeskema
Årsregnskab for 2015**

Note Spørgsmål: **Ja** **Nej** **Irrelevant**

Afdelinger:

- | | | | | |
|----------|---|---|--|---|
| | 9. Er der afdelinger: | | | |
| | a. hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der systematisk bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering? | | | X |
| 1 | b. med underskudssaldi og/eller underfinansiering? | X | | |
| | 10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder? | | | X |
| | 11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | | | |
| | a. investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom? | | | X |
| | b. løbende retssager? | | | X |
| | c. overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse? | | | X |
| | d. aktiverede projekteringsudgifter? | | | X |
| | e. udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer? | | | X |
| | f. andre forhold? | | | X |
| | 12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: | | | X |
| | 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, hvor vidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler? | | | X |
| | 14. Er termindydelse betalt for sent? | | | X |

**Lægeforenings Boliger
Spørgeskema
Årsregnskab for 2015**

Afdelinger med underfinansiering på forbedringsarbejder

Alle underfinansieringer vedrører udlæg i afsluttede og uafsluttede forbedringsarbejder.

Såfremt det skulle vise sig nødvendigt, vil arbejderne kunne finansieres delvis med foreningens frie dispositionsfond og egenkapital.

	Afholdte udgifter konto 303	Finansiering konto 413	Underfinansiering
Afdeling 1	29.015.719	26.123.748	2.891.971
Afdeling 2	13.900.082	12.597.765	1.302.317
			<u>4.194.288</u>

Administrationspåtegning

Glostrup, den 12. maj 2016
Lægeforeningens Boliger



Lone Lund-Rasmussen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til øverste myndighed i Lægeforeningens Boliger

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Lægeforeningens Boliger for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 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 2015, 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 boligselskabers skemabesvarelse.

Revisors ansvar

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

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.

Vi 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 øvrige regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR - danske revisors 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 besvarelsen 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. januar - 31. december 2015, 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 12. maj 2016
Albjerg
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79



Pia Søndergaard
statsautoriseret revisor

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab inkl. spørgeskema samt afdelingsregnskaber for

Afdeling 1 Nyborggade

Afdeling 2 Sionsgade

har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

København, den 21. juni 2016

Jens Corfitzen

Jens Corfitzen
formand

Peter Jørgensen
næstformand

Bendt K. B. Pedersen

B.K.B. Pedersen

Marianne Olsen

Marianne Olsen

Carsten Kjøller

Carsten Kjøller

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående årsregnskab inkl. spørgeskema har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

København, den 21. juni 2016

Jens Corfitzen
formand

Peter Jørgensen
dirigent