

Den selvejende institution Karvig

Årsregnskab for 2016

Boligorganisation:

LBF-nr.: 6143

Den selvejende
institution Karvig
Oktobervej 26-28 m.fl.
2860 Søborg
Telefon 44 39 11 00
www.cfd.dk

Administrator:

LBF nr. 214

PAB
Stationsparken 24, 2. th.
2600 Glostrup
Telefon 43 42 02 22
www.pab.dk

Tilsynsførende kommune:

Kommunenr. 159

Gladsaxe Kommune
Rådhus Allé 7
2860 Søborg
Telefon 39 57 50 00
www.gladsaxe.dk

Boligorganisationen omfatter i alt:

	Antal lejermål	Brutto- etageareal antal m ²	å lejermåls- enheder	Antal lejermåls- enheder
Antal afdelinger: 2				
1. Lejligheder (incl. ungdoms-, ældre- og lette kollektivboliger)	49	3.283,0	1	49,0
4. Institutioner	1	670,0	1 pr. påbegyndt 60 m ²	12,0
6. Lejemålsenheder		3.953,0		61,0

Renteberegningsmetode:	Daglig rente
Rentesatser:	Udlån Diskonto + 1%
	Afdelingsmidler i forvaltning
	1. Henlagte midler -0,38%
	2. Driftsmidler -0,38%

Den selvejende institution Karvig

Anvendt regnskabspraksis

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

Afdelingernes indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,38%. Herudover er der givet en tillægsrente på 1%.

Renteberegninger sker på grundlag af dag til dag opgørelse.

Forretningsførelse

Der er pr. 1. november 2008 indgået kontrakt med Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB) om varetagelse af forretningsførerposten.

Udgifter

Ordinære udgifter

Bestyrelsesudgifter

502	1	Mødeudgifter, info m.m.	3.016	4	5
-----	---	-------------------------	-------	---	---

Forretningsførelse

512	2	Forretningsførelse	209.078	209	222
513	3	Kontorholdsudgifter	5.602	8	8

			214.680	217	230
521		Revision	20.500	25	25

530	4	Bruttoadministrationsudgifter	238.196	246	260
-----	---	--------------------------------------	----------------	-----	-----

532	5	Renteudgifter	10.346	0	5
-----	---	---------------	--------	---	---

550		Udgifter i alt	248.542	246	265
-----	--	-----------------------	----------------	-----	-----

Overskudsfordeling

		Henlæggelse til arbejdskapitalen	12.836	6	5
--	--	----------------------------------	--------	---	---

		Udgifter og evt. overskud i alt	261.378	252	270
--	--	--	----------------	-----	-----

Indtægter

Ordinære indtægter

601	6	Administrationsbidrag:			
		1. Egne afdelinger i drift	251.808	252	265

603	5	Renteindtægter	9.570	0	5
-----	---	----------------	-------	---	---

610		Samlede ordinære indtægter	261.378	252	270
-----	--	-----------------------------------	----------------	-----	-----

		Indtægter i alt	261.378	252	270
--	--	------------------------	----------------	-----	-----

Den selvejende institution Karvig

Balance pr. 31. december 2016

2015 i

Konto Note

1.000 kr.

Aktiver

Omsætningsaktiver

721	7	Afdelinger i drift	92.723	60
726		Andre tilgodehavender	93	0
727		Forudbetalte udgifter	3.202	0
732		Likvide beholdninger:		
	8	2. Bankbeholdning	2.421.915	2.197
740		Omsætningsaktiver i alt	2.517.933	2.257
750		Aktiver i alt	2.517.933	2.257

Passiver

Egenkapital

805	9	Arbejdskapital	32.081	19
		Egenkapital i alt	32.081	19

Kortfristet Gæld

821	10	Afdelinger i drift	2.308.544	2.216
825		Leverandører	156.808	2
826		Skyldige omkostninger	20.500	20
840		Kortfristet gæld i alt	2.485.852	2.238
850		Passiver i alt	2.517.933	2.257

Den selvejende institution Karvig

Noter til årsregnskab for 2016

BUDGET
2016 2017
(Urevideret)

Note Konto

1 502 Mødeudgifter, info m.m.

Bestyrelsesudgifter	0	1	1
Forsikring, bestyrelse	3.016	3	3
Repræsentation	0	0	1
	3.016	4	5

2 512 Forretningsførelse

Forretningsførerselskab, PAB	209.078	209	222
------------------------------	----------------	-----	-----

3 513 Kontorholdsudgifter

Diverse personaleudgifter	269	0	0
Gebyrer	5.333	8	8
	5.602	8	8

4 530 Oversigt over administrations-omkostninger

530 Bruttoadministrationsudgifter	238.196	246	260
Nettoadministrationsudgift vedrørende egne afdelinger i drift	238.196	246	260
Pr. lejemålsenhed	3.905	4.033	4.262

5 603 Renteindtægter

Afdelingernes mellemregning er forrentet med -0,38%

Afdelinger	9.570	0	0
Bankbeholdning	0	0	5
	9.570	0	5

5 532 Renteudgifter

Afdelinger	460	0	0
Bank	9.886	0	5
	10.346	0	5
Nettorenteindtægt	-776	0	0
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	-13	0	0

6 601 Administrationsbidrag, egne afdelinger

Antal lejemålsenheder	61,0	61,0	61,0
Grundbidrag pr. lejemålsenhed	4.128	4.131	4.344
1. Administrationsbidrag, egne afdelinger i drift:	251.808	252	265

Den selvejende institution Karvig

Noter til årsregnskab for 2016		2015 i
Note	Konto	1.000 kr.

7 721 Afdelinger i drift

Mellemregning, afdeling 2

92.723

60

8 732 Bankbeholdning

DB 4816036151

2.421.915

2.197

9 805 Arbejdskapital

1. Primosaldo

19.245

4

551 Årets overskud

12.836

15

32.081

19

Saldo ultimo pr. lejermålsenhed

526

0

Disponibel del pr. lejermålsenhed

526

0

10 821 Afdelinger i drift

Mellemregning, afdeling 1

2.308.544

2.216

Administrationspåtegning

Glostrup, den 27. april 2017
Postfunktionærernes Andels-Boligforening



Lone Lund-Rasmussen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til den øverste myndighed i Den selvejende institution Karvig

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Postfunktionærernes Andels-Boligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2016 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 god offentlig revisionsskik, 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 medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. 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 god offentlig revisionsskik, 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 god offentlig revisionsskik, 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 revisionshandling, 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.

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 sparsommelighed

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; og at der er taget skyldigt hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, 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.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 27. april 2017

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR 53 37 19 14



Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

Den selvejende institution Karvig

Spørgeskema

Årsregnskab for 2016

Boligorganisation:

LBF-nr.: 6143

Den selvejende institution

Karvig

Oktobervej 26-28 m.fl.

2860 Søborg

Telefon 44 39 11 00

www.cfd.dk

Administrator:

LBF nr. 214

PAB

Stationsparken 24. 2. th.

2600 Glostrup

Telefon 43 42 02 22

www.pab.dk

Tilsynsførende kommune:

Kommunenr. 159

Gladsaxe Kommune

Rådhus Allé 7

2860 Søborg

Telefon 39 57 50 00

www.gladsaxe.dk

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 sædvanlige 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 garantiforpligtelse (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? X
 - f. andre forhold? X
5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? 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 mellemregninger til afdelinger? X

Spørgsmål:	Ja	Nej	Irrelevant
8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet be- givenheder af betydning for bedømmelsen af øko- nomien?		X	
Afdelinger:			
9. Er der afdelinger:			
a. hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
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:			
a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		X	
b. Istandsættelse ved fraflytning?		X	
c. Tab ved fraflytning?		X	
13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

Administrationspåtegning

Glostrup, den 27. april 2017
Postfunktionærernes Andels-Boligforening



Lone Lund Rasmussen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om spørgeskema

Til Gladsaxe Kommune og øverste myndighed i Den selvejende institution Karvig

Vi har fået som opgave at afgive erklæring om, hvorvidt medfølgende spørgeskema for Den selvejende institution Karvig for regnskabsåret 2016 er udarbejdet efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skema-besvarelse. Spørgeskemaet er besvaret på grundlag af den almene boligorganisationens årsregnskaber for 2016, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Gladsaxe Kommune og øverste myndighed i Den selvejende institution Karvig til vurdering af om kravene til skemabesvarelse i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen er opfyldt, og kan ikke anvendes til andet formål.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for besvarelsen af spørgeskemaet på grundlag af den almene boligorganisationens årsregnskaber samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion om, hvorvidt ledelsen i alle væsentlige henseender har besvaret spørgeskemaet på grundlag af den almene boligorganisationens årsregnskaber samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000, Andre erklæringer med sikkerhed en revision eller review af historiske finansielle oplysninger samt yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vores konklusion.

Ri 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 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.

Vi har som led i vores undersøgelser stikprøvevist undersøgt information, der understøtter besvarelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved besvarelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i alle væsentlige henseender er besvaret i overensstemmelse med oplysningerne i den almene boligorganisations årsregnskaber for 2016 samt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

København, den 27. april 2017
Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14



Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor

Den selvejende institution Karvig
Påtegning til årsregnskab 2016

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab inkl. Spørgeskema, samt afdelingsregnskaber for

Afdeling 1 Oktobervej 26-28 og Oktobervej 22

Afdeling 2 Servicearealet Oktobervej 26-28 og Oktobervej 22

har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.



Bruno Madsen
Formand



Yvonne Johansen

Søborg, den



Jane Petersen

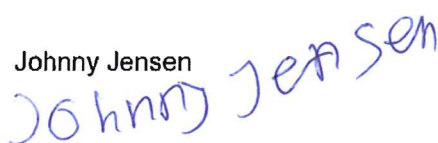


Kurt Faber-Carlsen



Knud Laursen

Johnny Jensen



Jimmy Christensen

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående årsregnskaber har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Søborg, den

Dirigent



Bruno Madsen
Formand