


KAB

Årsrapport 2021





KAB er professionel administrator af bl.a. alment og kommunalt byggeri og leverer en lang række relaterede ydelser. KAB er ejet af beboerne i ca. 45 boligorganisationer med over 63.600 almene lejeboliger i hovedstadsregionen. Med engagement, aktivt beboerdemokrati og udviklingskraft arbejder KAB for at opfylde missionen om at skabe rammer for et godt liv.

Se mere på www.kab-bolig.dk

Indholdsfortegnelse

- 4 KAB's hoved- og nøgletal for år 2017 - 2021**
- 6 Ledelsesberetning**

- 8 Resultatopgørelse**
- 10 Balance**

- 12 Noter til regnskabet**

- 25 Regnskaber for sideaktivitet**
- 26 - ekstern ejendomsadministration**
- 27 - teknisk rådgivning og håndværksvirksomhed**
- 28 - indskud**

- 29 Anvendt regnskabspraksis**
- 32 Ledelsespåtegning**
- 33 Den uafhængige revisors erklæring**

- 38 Ledeshverv for bestyrelse**
- 41 Ledeshverv for Direktionen**

KAB's hoved- og nøgletal for år 2017 - 2021

mio. kr.

	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017
Resultat					
Administrationsbidrag	255,2	242,3	233,7	192,1	188,6
Lovmæssige gebyrer	38,0	38,7	38,1	37,1	32,3
Byggesagshonorar	60,7	41,9	37,1	28,2	29,2
Andre indtægter	2,6	20,6	18,3	23,4	11,2
Samlede ordinære indtægter, ekskl. nettorenter	356,5	343,5	327,3	280,8	261,3
Personaleudgifter	280,4	271,5	272,0	222,3	211,1
Andre udgifter	68,7	69,4	69,7	66,3	51,2
Resultat før nettorenter	7,4	2,6	-14,3	-7,7	-1,0
Nettorenter	4,6	10,3	9,0	5,0	1,6
Resultat efter nettorenter	12,0	12,9	-5,3	-2,7	0,6
Ekstraordinære poster	-6,6	-5,5	5,5	0,0	0,0
Årets resultat	5,4	7,4	0,2	-2,7	0,6
Balance					
Balancesum	449,0	588,0	422,8	382,7	380,6
Egenkapital	199,8	186,3	178,8	205,9	227,3
Hovedtal					
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	432	422	440	357	353
Antal lejermålsenheder pr. fuldtidsmedarbejder	167	170	159	157	152
Administrerede lejermålsenheder	72.208	71.725	69.826	55.895	53.763
Administrerede almene lejermålsenheder	63.671	63.292	48.923	48.923	48.296
Nationalbankens diskonto, ultimo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Indlånsrente, ultimo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Udlånsrente, ultimo	2,5	2,5	1,0	1,0	1,0
Administrative nøgletal					
Personaleudgifter (konto 511) pr. fuldtidsmedarbejder	t.kr. 648,7	643,3	618,7	622,5	598,0
Ordinære indtægter pr. fuldtidsmedarbejder	t.kr. 838,7	838,6	765,1	801,4	744,8
Finansielle nøgletal *					
Egenkapitalens forrentning	% 2,8	4,1	0,1	-1,2	0,3
Egenkapital pr. adm. lejermålsenheder	t.kr. 2,8	2,6	2,6	3,7	4,2
Soliditetsgrad	% 44,5	31,7	42,3	53,8	59,7
Likviditetsgrad	0,7	0,5	0,6	1,5	1,1

* Balancesum, egenkapital og soliditetsgrad er påvirket af den opskrevne værdi af KAB's domicil i 2017

Definitioner

Indlåns-/udlånsrente	Mellemregningen med de administrerede boligorganisationer forrentes på følgende måde: Indlån med Nationalbankens diskonto - 2%, dog ikke negativ, mens udlån sker til Nationalbankens diskonto + 2,5%
Antal lejemålsenheder pr. fuldtidsmedarbejder	Samlet antal lejemålsenheder pr. gns. antal fuldtidsmedarbejdere
Personaleudgifter pr. fuldtidsmedarbejder	Personaleudgifter (konto 511) pr. gns. antal fuldtidsmedarbejdere
Ordinære indtægter pr. fuldtidsmedarbejder	Samlede ordinære indtægter ekskl. renter pr. gennemsnitlig antal fuldtidsmedarbejdere
Egenkapitalens forrentning	Årets resultat i procent af gennemsnitlig egenkapital
Egenkapital pr. adm. lejemålsenheder	Egenkapital ultimo pr. administrerede lejemålsenheder
Soliditet	Egenkapital i procent af balancesum
Likviditetsgrad	Omsætningsaktiver i forhold til kortfristet gæld

Ledelsesberetning

Lad det GRO

- en strategisk ramme for KAB-Fællesskabet

KAB udbreder bæredygtighed som en grundlæggende kultur og tænkning blandt KAB-Fællesskabets boligorganisationer og medarbejderne og arbejder for at gøre bæredygtighed til et naturligt pejlemærke i dagligdagen.

Bæredygtighed skal forstås bredt som det, der binder hensyn til miljø, økonomi og det sociale sammen, og KAB er meget optaget af at finde balancen mellem de tre hensyn.

KAB støtter fællesskabets udvikling i en bæredygtig retning – og arbejder for at gøre det attraktivt at træffe gode, bæredygtige valg.

KAB har et helhedsorienteret blik for, hvordan vi gennem systematisk fokus på balancen og sammenhængen mellem miljømæssige, sociale og økonomiske aspekter kan styrke boligorganisationerne i at handle bæredygtigt til gavn for mennesker og miljø.

Afledt heraf har KAB i 2021 igangsat et arbejde omkring at måle KAB-Fællesskabets klimabelastning – herunder tilhørende mål for reduktioner.

Den strategiske ramme omkring Lad det GRO kræver også, at det overvejes, hvordan vi kan bidrage til udviklingen af en mere bæredygtig fremtid og udfordre vanetænkningen. Dette gælder også KAB-Fællesskabets digitale hverdag. Her er der behov for en digital transformation.

Digitalisering har i mange år haft fokus på at effektivisere interne processer. I dag handler digitalisering også om at tænke nyt og finde måder hvorpå data kan anvendes og derved skabe ny viden og værdi for KAB-Fællesskabet.

Kernen i den digitale fremtid bliver vores fælles data. Mange værdifulde data vil komme fra KAB-Fællesska-

bets ejendomsportefølje på mere end 7 mio. kvm. Nogle af disse data har vi fra digitale tegninger, da ejendommene blev bygget, mens andre vil blive tilføjet via nye teknologier, som fx IOT-sensorer, der kan være med til at give nyttig viden om en ejendoms "helbredstilstand". Data som vil være til gavn for fællesskabet og sikre en effektiv udnyttelse af ressourcer til at drifte og vedligeholde ejendommene, samt den tilhørende administration heraf.

Signaturprojekter – projekter der viser vejen

KAB vil løbende udvikle projekter, der gennem innovative løsninger og stærke partnerskaber kan inspirere boligorganisationer, kollegier og selskaber, og verden omkring os – i en bæredygtig retning.

I KAB kalder vi dem signaturprojekter, fordi de giver KAB en klar bæredygtig profil.

Fem projekter er nu allerede godt i gang, og dermed en del af den strategiske ramme "Lad det gro".

- 1) Vild med vilje
- 2) Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift
- 3) Genanvendelse af byggematerialer
- 4) Socialøkonomisk tænketank
- 5) Generationernes træhus

Fællesskabets Hus

KAB indviede planmæssigt - medio året det nye KAB-Hus, også kaldt Fællesskabets Hus. Huset består af 4 etager, en tagetage og en kælder, og er på alle måder omdrejningspunktet for alle boligorganisationer, som aktivt anvender huset til forskellige former for mødeaktivitet. Huset har igennem året været omtalt og anmeldt i såvel internationalt som indenlandske anerkendte tidsskrifter.

Kundeservicestrategien

Der er i 2021 arbejdet intensivt med udrulning og implementering af den nye strategi for kundeservice. Kundeservicestrategien har pejlemærkerne Nærvær, Kvalitet til tiden og Plads til forskellighed. Strategien har to spor – et kulturspor for alle medarbejdere, der handler om styrkelse af den gode kundeservice, der leveres til beboere og boligsøgende hver eneste dag. Der er i kultursporet særligt fokus på det gode samarbejde og kollegaskab mellem ejendomskontorerne og KAB-Huset. Det andet spor, der også har fyldt meget i 2021, er det organisatoriske spor, hvor mange boligorganisationer i 2021 har besluttet at gå over til en model med lokal kundechef.

Regeringens boligudspil

KAB-Fællesskabet er meget positive i forhold til regeringens ambitiøse boligudspil, som skal sikre markant flere nye almene boliger de kommende år. Flere boliger er dog afhængig af, at der findes nye muligheder for midlertidigt at forhøje rammebeløbet, og samtidig på en måde så det ikke medfører øget husleje.

Byggeri og udlejning

Antallet af administrerede lejemålsenheder var pr. 1. januar 2022 på 72.208 - en nettotilvækst på 483 i forhold til året før. Stigningen er primært relateret til nybyggeri.

Egenkontrol

I KAB udføres egenkontrol, blandt andet som en del af compliance. Egenkontrol har sit udspring i KAB's procesejersorganisation, hvor der arbejdes med alle processer i KAB for konstant at sikre en løbende effektivisering til gavn for beboere i KAB-Fællesskabet.

Årets resultat

Resultatet af KAB's aktiviteter i 2021 er et overskud på 5,39 mio. kr., hvor det oprindelige budget for 2021 indeholdt en budgetreserve på 5,22 mio. kr.

Årsregnskabet afspejler, at 2021 er året hvor KAB's ad-

ministration flyttede ind i det nye hus og KAB går fra lejer til ejer. Samtidigt er regnskabet fortsat præget af effektiviseringsgevinster, dels som følge af effekterne af planen om "KAB-økonomi i balance" samt tidligere års investering i digitalisering. Tiltagene sikrer en stabil omkostningsbase i de kommende år. Der tages allerede skridt med yderligere forretningsudvikling og en henlæggelse på 8,0 mio. kr. Årets resultat anses i det lys for at være tilfredsstillende.

Egenkapital

Den 31. december 2021 er den fri arbejdskapital igen positiv (11,0 mio. kr.) som følge af overtagelse og ibrugtagning af det nye hus på Enghavevej. Den fri arbejdskapital bliver markant forøget i 2022, når byggekreditten indfries og realkreditlånet på det nye hus hjemtages.

Behovet for forretningsudvikling i de kommende år imødeses delvist med en henlæggelse på 8,0 mio. kr. på egenkapitalen.

Med det godkendte budget for 2022 udvisende et overskud på 4,8 mio. kr., forventes der i det kommende år en positiv udvikling i egenkapitalen.

Den kønsmæssige sammensætning i KAB's ledelse

Den samlede ledergruppe i KAB består af 45 personer, heraf fire i direktionen (med ansættelse af ny byggedirektør pr. 1. januar 2022 udgør direktionen fem) og 41 ledere med reference hertil. Ud af de 41 er 17 kvinder, svarende til 41 %. KAB's bestyrelse består af 21 personer, hvor aktuelt én er vakant, hvoraf 8 er kvinder, svarende til 40 %.

Resultatopgørelse

Udgifter

1. januar - 31. december 2021

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2022	Budget 2021	BUR 2 2021	Regnskab 2021	Regnskab 2020
Ordinære udgifter					
501	Vederlag til bestyrelsen	1.355	1.300	1.332	1.261
502	1 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	5.707	5.406	5.644	4.617
511	2 Personaleudgifter	286.377	274.952	283.637	271.486
513	3 Kontorholdsudgifter (inkl. It-drift)	54.101	60.286	60.482	58.981
514	4 Kontorlokaleudgifter	8.064	7.140	5.511	3.502
515	5 Afskrivninger, driftsmidler	766	2.661	383	156
521	6 Revision	550	610	550	855
530	Bruttoadministrationsudgifter	356.920	352.355	357.539	340.858
532	7 Renteudgifter	154	104	854	63
540	Samlede ordinære udgifter	357.074	352.459	358.393	340.920
541	Ekstraordinære poster				
	Forretningsudvikling	0	0	0	0
	Udskudte aktiviteter grundet Covid-19	0	0	0	4.197
	Øvrige ekstraordinære udgifter	0	0	0	1.483
	Samlede ekstraordinære poster	0	0	0	6.884
551	20 Overskud, henlæggelse til arbejdskapitalen	4.800	5.222	6.222	7.441
560	Udgifter og overskud i alt	361.874	357.681	364.615	354.041

Resultatopgørelse

Indtægter

1. januar - 31. december 2021

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2022	Budget 2021	BUR 2 2021	Regnskab 2021	Regnskab 2020	
Ordinære indtægter						
601 8	Administrationsbidrag	220.156	210.039	220.773	220.628	210.552
	Øvrige	1.779	1.779	1.779	1.778	1.778
	Sideaktivitetsafdelinger	31.628	29.663	29.663	32.811	29.961
		253.563	241.481	252.215	255.216	242.291
602 9	Lovmæssige gebyrer m.v.	10.939	11.113	10.940	9.599	11.317
	Opnoterings- og ajourføringsgebyrer	27.956	27.353	27.956	28.403	27.371
		38.895	38.466	38.896	38.002	38.689
603 7	Renteindtægter	1.025	5.457	5.737	6.055	10.394
605	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.	12.535	17.088	15.431	16.729	15.603
606	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	52.916	32.467	49.474	43.980	26.343
607 10	Konsulenter og andre indtægter	2.940	22.722	2.792	2.567	20.551
610	Samlede ordinære indtægter	361.874	357.681	364.545	362.549	353.870
611	Ekstraordinære indtægter					
	Øvrige ekstraordinære indtægter	0	0	70	167	0
	Omkostningsgodtgørelse	0	0	0	105	170
	Samlede ekstraordinære indtægter	0	0	70	272	170
620	Indtægter i alt	361.874	357.681	364.615	362.821	354.041
630	Indtægter og underskud i alt	361.874	357.681	364.615	362.821	354.041

Balance Aktiver

31. december 2021

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2021	Balance pr. 31/12 2020	
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	11	Administrationsbygning (KAB-Huset)	263.886	208.383
		Kontantværdi pr. 01-10-2020	29.600.000	
		Heraf grundværdi	29.600.000	
702	12	Inventar	4.223	0
		Materielle anlægsaktiver i alt	268.109	208.383
Finansielle anlægsaktiver				
715	13	Kapitalindsud, sideaktiviteter	40	40
719	14	Tilgodehavende salg af domicil	0	197.209
		Finansielle anlægsaktiver i alt	40	197.249
720	Anlægsaktiver i alt		268.149	405.632
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
723	15	Garanter	66.705	79.667
	17	Øvrige selskaber	14.335	15.713
725		Debitorer	6.005	21.650
726		Andre tilgodehavender	5.618	2.428
		Honorarværdi for byggesager	8.809	7.659
727		Forudbetalte udgifter	2.249	1.934
			103.721	129.051
731	19	Værdipapirer (omsættelige)	69.068	50.504
		Bankbeholdning	8.084	2.801
740	Omsætningsaktiver i alt		180.873	182.357
750	Aktiver i alt		449.022	587.989

Balance

31. december 2021

Passiver

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2021	Balance pr. 31/12 2020
	Egenkapital		
802 20	Garantikapital	2.259	2.259
805 20	Arbejdskapital	197.578	183.999
810	Egenkapital i alt	199.837	186.258
	Kortfristet gæld		
821 16	Garanter	9.168	2.434
18	Øvrige selskaber	20.480	23.501
824 21	Bankgæld	145.285	257.427
825	Leverandører	6.050	28.324
829	Feriepengeforpligtelse	19.134	45.559
830 22	Anden kortfristet gæld	49.068	44.486
840	Kortfristet gæld i alt	249.185	401.731
850	Passiver i alt	449.022	587.989

Noter til regnskabet

Noter til regnskabet

1. januar - 31. december 2021

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2022	Budget 2021	BUR 2 2021	Regnskab 2021	Regnskab 2020
1 502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.					
Gaver og blomster til eksterne	51	50	49	34	29
Møder m.v.	1.137	923	939	740	651
Kontingenter	1.132	985	1.109	853	898
Kurser	2.801	2.795	2.689	2.461	2.857
Seminar, studieture	586	653	858	96	182
Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt	5.707	5.406	5.644	4.184	4.617
2 511 Personaleudgifter					
Lønninger	282.502	272.653	282.396	281.933	270.652
Kørselsgodtgørelse m.v.	576	990	670	600	756
Bidrag til Trivselsfonden	1.580	1.358	1.488	-210	146
Refusion sygedagpenge	-4.000	-4.000	-5.036	-5.964	-3.692
Kantinedrift	3.118	2.292	1.979	2.437	1.809
Øvrige personaleomkostninger	2.601	1.659	2.140	1.631	1.817
Personaleudgifter i alt	286.377	274.952	283.637	280.426	271.486
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere				432	422
KAB's direktion har fået følgende vederlag inkl. firma bil:					
Administrerende direktør Jens Elmelund				2.368	2.286
Økonomidirektør Mikkel Boel				1.685	522
Kundedirektør Sanne Kjær				1.859	1.720
Byggedirektør Rasmus Jessing (Tiltrådt 1. januar 2022)				0	0
Udviklingsdirektør Rolf Andersson				1.784	1.731

Honoraret udgjorde til bestyrelsesformanden 238 t. kr., til næstformændene 119 t. kr. og til hvert af bestyrelsesmedlemmerne 48 t. kr.

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2022	Budget 2021	BUR 2 2021	Regnskab 2021	Regnskab 2020
3 513 Kontorholdsudgifter					
Brochurer, blade og tryksager	832	572	732	800	708
Kontorartikler	80	125	105	78	105
Porto, gebyrer m.v.	3.955	3.973	3.955	3.932	4.156
Telefonomkostninger	1.146	1.129	1.146	1.217	1.136
Aviser m.v.	305	360	303	312	328
	6.318	6.159	6.241	6.339	6.432
Forsikringer	1.982	1.718	1.947	1.747	1.631
Eksterne konsulenter	21.955	19.787	18.505	13.913	10.262
Taxa m.v.	1.123	1.187	986	902	954
Husleje og garageleje	0	9.195	9.966	9.597	18.928
	25.060	31.887	31.404	26.161	31.774
Bredbånd, privatopkrævet	33	25	33	47	28
Printere, Lync og ekstern It-service	220	844	234	163	578
Softwarelicenser	16.671	15.466	16.027	15.918	15.206
It-sikkerhed	1.871	1.871	1.871	1.668	2.279
It-anskaffelser under 15.000 kr.	800	900	800	744	745
Mobiltelefoner, tablets og bærbare	1.050	1.750	1.400	1.599	1.379
	20.995	20.856	20.365	20.140	20.214
Småanskaffelser u. 15.000 kr.	298	384	625	587	556
Tab og erstatninger	1.430	1.000	1.847	4.221	5
	1.728	1.384	2.472	4.808	561
Kontorholdsudgifter i alt	54.101	60.286	60.482	57.448	58.981

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2022	Budget 2021	BUR 2 2021	Regnskab 2021	Regnskab 2020
4 514 Kontorlokaleudgifter					
Prioritetsydelse	1.100	1.881	250	72	0
Husleje vedrørende lejede lokaler	0	10	5	19	19
Ejendomsskatter og dækningsafgift	932	700	466	461	0
El-forbrugsafregning	399	399	399	483	359
Vand og varme	530	689	598	571	629
Alarmabonnement inkl. Falck	340	340	340	311	423
Renovation	100	150	140	94	127
Vedligeholdelse	1.241	816	974	635	1.075
Rengøring, kontorer	1.256	1.111	1.256	1.408	1.202
Afskrivning domicil (jf. note 11)	2.166	1.044	1.083	1.033	0
Kontorlokaleudgifter, brutto	8.064	7.140	5.511	5.087	3.835
Huslejeindtægter, fremmede	0	0	0	0	-333
Kontorlokaleudgifter i alt	8.064	7.140	5.511	5.087	3.502
5 515 Afskrivninger på driftsmidler (jf. note 12)					
Inventar	766	2.653	383	222	61
Biler	0	0	0	0	0
It-udstyr og programmel	0	8	0	0	95
Afskrivninger, driftsmidler i alt	766	2.661	383	222	156
6 521 Revision					
Honorar, lovpligtig revision	195	150	195	195	220
Honorar, særlige opgaver	355	460	355	317	635
Revision i alt	550	610	550	512	855

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2022	Budget 2021	BUR 2 2021	Regnskab 2021	Regnskab 2020
7 603 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift					
532 Renteudgifter					
Renteudgift	154	104	104	94	63
Kurstab på obligationer og valuta	0	0	750	1.340	0
	154	104	854	1.434	63
Renteindtægter					
Renteindtægt af mellemregning med kunder	650	700	1.000	1.318	387
Afkast	375	4.757	4.737	4.737	10.007
	1.025	5.457	5.737	6.055	10.394
Nettorenteindtægt	871	5.353	4.883	4.621	10.331
Nettorenteindtægt ekskl. intern forrentning	871	2.853	2.303	2.041	5.331
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	14	84	77	73	163

Mellemregningen med de administrerede boligorganisationer forrentes på følgende måde:
 Indlån med diskontoen -2%, dog ikke negativ, mens udlån sker til diskontoen +2,5%.
 Der foretages daglig renteberegning af mellemregningen med de administrerede boligorganisationer.

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2022	Budget 2021	BUR 2 2021	Regnskab 2021	Regnskab 2020
8 601 Oversigt over nettoadministrationsomkostninger					
Bruttoadministrationsudgifter (530)	356.920	352.355	357.539	349.115	340.858
- Andet støttet boligbyggeri (601.2)	1.779	1.779	1.779	1.778	1.778
- Sideaktivitets afdelinger (601.3)	31.628	29.663	29.663	32.811	29.961
- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (602)	38.895	38.466	38.896	38.002	38.690
- Byggesagshonorar (605/606)	65.451	49.555	64.905	60.709	41.946
Nettodriftsadministrationsudgift vedrørende almene lejemål i drift	219.167	232.892	222.296	215.816	228.483
Nettoadministrationsudgifter vedrørende almene lejemål pr. lejemålsenhed i kr.	3.442	3.680	3.491	3.390	3.610
Opgørelse af administrationsbidrag					
Administrationsbidrag almene organisationer i alt	175.957	176.077	176.855	175.808	173.618
Vand, varme og el honorar	14.107	14.720	14.841	14.125	15.144
Diverse tillægsydelser	30.092	19.242	29.077	30.694	21.789
Tillægsydelser i alt	44.199	33.962	43.918	44.820	36.933
Almene boligorganisationer i alt	220.156	210.039	220.773	220.628	210.552
Kollegier	1.779	1.779	1.779	1.778	1.778
Sideaktiviteter Ekstern Ejendomsadministration	18.160	16.907	16.907	19.299	16.853
Sideaktivitet Rådgivning og håndværk	13.468	12.756	12.756	13.511	13.108
Øvrige i alt	33.407	31.442	31.442	34.589	31.739
Administrationsbidrag i alt	253.563	241.481	252.215	255.216	242.291

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2022	Budget 2021	BUR 2 2021	Regnskab 2021	Regnskab 2020
9 602 Lovmæssige gebyrer m.v.					
Lovmæssige gebyrer					
Restancegebyrer	6.420	6.250	6.420	5.808	6.424
Gebyr, vaskerier m.m.	1.967	2.240	1.967	1.112	2.243
Gebyr, inddrivelse	655	745	655	746	771
CPR-gebyr	0	0	0	42	50
Antennegebyr	1.897	1.878	1.898	1.891	1.830
Lovmæssige gebyrer i alt	10.939	11.113	10.940	9.599	11.317
Opnoterings- og ajourføringsgebyr	27.956	27.353	27.956	28.403	27.371
Lovmæssige gebyrer m.v. i alt	38.895	38.466	38.896	38.002	38.689
10 607 Konsulentydelse og andre indtægter					
Energi- og miljø	0	100	0	70	166
Byggesager	0	9.850	0	0	11.034
Eksternt finansierede projekter	0	1.252	0	5	1.296
Øvrige	1.520	9.965	1.320	886	6.143
Konsulentydelse i alt	1.520	21.167	1.320	960	18.639
Kursusaktivitet	192	250	192	353	490
Salg af fotokopier/kørselsrefusion	102	145	102	57	205
Diverse indtægter	1.126	1.160	1.178	1.197	1.216
Andre indtægter i alt	1.228	1.305	1.280	1.253	1.421
Konsulentydelse og andre indtægter i alt	2.940	22.722	2.792	2.567	20.551

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2021	Balance pr. 31/12 2020	
11 701	Administrationsbygning m.v.			
	Saldo primo	208.383	80.262	
	Årets tilgang	45.775	128.121	
	Anskaffelse i alt	254.158	208.383	
	Årets afskrivninger	-1.033	0	
	Afskrivninger og nedskrivninger i alt	-1.033	0	
	Igangværende anlægsinvesteringer	10.762	0	
	Regnskabsmæssig værdi i alt	263.886	208.383	
12 702	Inventar, biler og it			
		Inventar	It	Driftsmidler i alt
	Anskaffelsessum			
	Saldo primo	359	279	638
	Årets tilgang	4.445	0	4.445
	Årets afgang	-359	-279	-638
	Anskaffelse i alt	4.445	0	4.445
	Saldo primo	-359	-279	-638
	Årets af- og nedskrivninger	-222	0	-222
	Årets afgang, tbf. af- og nedskrivninger	359	279	638
	Af- og nedskrivninger i alt	-222	0	-222
	Regnskabsmæssig værdi	4.223	0	4.223

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2021	Balance pr. 31/12 2020
13 715 Finansielle anlægsaktiver		
Unoterede aktier med ejerskab uden ledelsesmæssig kontrol:		
20 t. kr. A/S Bolind, kostpris	40	40
Finansielle anlægsaktiver i alt	40	40
14 719 Andre finansielle anlægsaktiver		
Tilgodehavende salg af domicil:		
Saldo primo	197.209	197.209
Årets afgang	-197.209	0
Andre finansielle anlægsaktiver i alt	0	197.209

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2021	Balance pr. 31/12 2020
15	723 Tilgodehavende garanter		
	1002 Hillerødhus	2	0
	1003 Store Bakkehuse	0	5
	1004 Jægervangen	0	0
	1005 Heimdahl	6	0
	1006 Grønnegaarden	6	0
	1007 Vendsysselhus	1	0
	1008 Vibevangen	23	39
	1009 Ved Classens Have	6	0
	7006 Herlev Kollegiet	393	0
	10000 Boligselskabet AKB, København	169	0
	15000 Boligselskabet AKB, Rødovre	12	1.414
	19000 Boligselskabet AKB, Taastrup	15.414	9.648
	20000 Arresø Boligselskab	1.955	336
	21000 Brumleby	1.042	1.122
	22000 Boligselskabet Sortemosen	209	0
	24000 Boligforeningen 3B	5.859	740
	26000 Roskilde Nord Boligselskab	1.303	0
	30000 Samvirkende Boligselskaber	0	409
	31000 Frederiksberg Forenede B/S	0	5.967
	33000 RKE	0	1.905
	34000 Gentofte Ejendomsselskab	0	2.991
	35000 Avedøre Boligselskab	17.506	10.046
	36000 Høje-Taastrup Boligselskab	0	1.197
	38000 Hvidovre Boligselskab	0	644
	39000 Herlev Boligselskab	6.049	5.138
	40000 Boligselskabet Friheden	635	5.483
	42000 Frederiksborg Boligselskab	904	2.187
	43000 Lyngby Boligselskab	0	5.520
	46000 Glostrup Ejendomsselskab	0	1.807
	47000 Ballerup Ejendomsselskab	7.286	9.279
	48000 Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	135	0
	49000 Vallensbæk Boligselskab	0	754
	50000 Boligselskabet AKB, Albertslund	0	33
	51000 Sydkystens Boligselskab	2.049	3.440
	54000 Fredensborg Boligselskab	2.430	579
	57000 Stenløse-Ølstykke Boligforening	1.351	1.512
	58000 Tårnby Kastrup Boligselskab	0	4.257
	60000 Ældreboliginstitutionen Fælledgården	1.960	3.215
	Tilgodehavende Garanter i alt	66.705	79.667

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2021	Balance pr. 31/12 2020	
16	821	Gæld garanter		
	1002	Hillerødhus	0	20
	1010	Kastelshaven	0	5
	7001	Otto Mønstedts Kollegium	422	0
	10000	Boligselskab AKB, København	0	1.741
	17000	Frederikssund Boligselskab	113	47
	22000	Boligselskabet Sortemosen	0	96
	26000	Roskilde Nord Boligselskab	0	60
	30000	Samvirkende Boligselskaber	5.076	0
	31000	Frederiksberg Forenede B/S	2.647	0
	33000	RKE	43	0
	34000	Gentofte Ejendomsselskab	29	0
	36000	Høje-Taastrup Boligselskab	69	0
	38000	Hvidovre Boligselskab	73	0
	41000	Furesø Boligselskab	144	114
	43000	Lyngby Boligselskab	87	0
	45000	Boligselskabet AKB, Herlev	149	23
	46000	Glostrup Ejendomsselskab	52	0
	48000	Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	0	114
	49000	Vallensbæk Boligselskab	34	0
	50000	Boligselskabet AKB, Albertslund	23	0
	53000	Egedal Boligselskab	196	214
	58000	Tårnby Kastrup Boligselskab	8	0
	74000	Hareskovbo	3	0
		Gæld garanter i alt	9.168	2.434
17	723	Tilgodehavender øvrige selskaber		
		Øvrige administrerede enheder	13.849	13.874
		Øvrige byggesager	486	1.839
		Tilgodehavender øvrige selskaber i alt	14.335	15.713
18	821	Gæld øvrige selskaber		
		Øvrige administrerede enheder	16.856	19.800
		Øvrige byggesager	3.624	3.701
		Gæld øvrige selskaber i alt	20.480	23.501

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2021	Balance pr. 31/12 2020
19	731 Værdipapirer		
	Danske Capital	44.365	38.414
	SEB	12.221	6.055
	Nykredit	12.482	6.035
	Værdipapirer i alt	69.068	50.504
20	805 Egenkapital		
	Garantikapital		
	Garantikapital primo	2.259	2.256
	Tilgang	0	3
	Garantikapital ultimo	2.259	2.259
	Arbejdskapital		
	Arbejdskapital primo	183.999	176.558
	Restavance fra salg af domicil	191	0
	Forretningsudvikling	8.000	0
	Overført resultat	5.388	7.441
	Arbejdskapital i alt	197.578	183.999
	Bunden del af arbejdskapital	186.577	192.513
	Disponibel del af arbejdskapital	11.001	-8.514

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2021	Balance pr. 31/12 2020
21	824 Bankgæld		
	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	81.572	165.451
	Danske Bank	63.713	91.976
	Bankgæld i alt	145.285	257.427
22	830 Anden kortfristet gæld		
	Skyldig moms	17.853	6.073
	Skyldig A-skat m.m.	8.108	20.923
	Depositum	96	96
	Projekter	1.569	0
	Hensættelse salg af domicil	0	4.737
	Skyldige udgifter	21.442	12.657
	Anden kortfristet gæld i alt	49.068	44.486
23	Andre forpligtelser		
	Leasing af biler restbeløb inklusiv moms		
	Restløbetid er på mellem 1 måneder og 41 måneder.	486	539
	Huslejeforpligtelse Vester Voldgade 17 inkl. moms		
	Lejemålet er fraflyttet pr. 30/6 2021	0	8.050

Sikkerhedstillelser

KAB har pr. 31. december 2021 stillet betalingsgarantier for 3,3 mio. kr. (2020: 3,3 mio. kr.)
Til sikkerhed for bankgarantier er givet pant i administrationsbygning på i alt 145,0 mio. kr. (2020: 145,0 mio. kr.)

	Omsætning 2021	Driftsresultat 2021	Egenkapital 2021
Afdeling for eksternt ejendomsadministration o. lign. (specialkunder herunder ejerforeninger, kollegier m.v.)	18.747	0	0
Afdeling for teknisk rådgivning og håndværksvirksomhed (energiopgaver excl. grundregnskaber)	13.511	0	0
Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder	0	0	40

Regnskaber for sideaktivitet

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2021

ekstern ejendomsadministration

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022	
Ordinære udgifter				
Administrationsomkostninger				
516	Administrationsbidrag boligorganisation	19.299	16.907	18.160
Udgifter i alt				
19.299				
16.907				
18.160				
Ordinære indtægter				
601	Bruttoomsætning	18.747	16.886	18.143
601	Renteindtægter m.v.			
	Renteindtægter m.v. sideaktivitet	552	21	17
Indtægter i alt				
19.299				
16.907				
18.160				
Nettoresultat				
0				
0				
0				

Der er ingen balanceposter

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2021

teknisk rådgivning og håndværksvirksomhed

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022	
Ordinære udgifter				
Administrationsomkostninger				
516	Administrationsbidrag boligorganisation	13.511	12.756	13.468
Udgifter i alt				
13.511				
12.756				
13.468				
Ordinære indtægter				
601	Bruttoomsætning	13.511	12.756	13.468
Indtægter i alt				
13.511				
12.756				
13.468				
Nettoresultat				
0				
0				
0				

Der er ingen balanceposter

Regnskab for indskud

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2021	Balance pr. 31/12 2020
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
715	Værdipapirer m.v.	40	40
	Aktiver i alt	40	40
	Passiver		
	Egenkapital		
820	Driftskapital	2.031	2.030
820	Opskrivninger	0	0
820	Overført overskud eller tab	-1.991	-1.991
		40	40
	Passiver i alt	40	40

Der er ingen driftsposter

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter Lov om almene boliger m.v. og Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

I det omfang denne lovbekendtgørelse ikke fastsætter regler herom, er det reglerne i Årsregnskabsloven med særlige tilpasninger, som finder anvendelse.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Sammentællinger i årsregnskabet

Årsregnskabet aflægges i t. kr., således kan der fremkomme afrundinger i sammentællinger i resultatopgørelse, balance og noter.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af tidligere begivenheder er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde KAB, og aktivers værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når KAB som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå KAB, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Administrationsbidrag

Administrationsbidrag indregnes løbende på faktureringsstidspunktet uden hensyntagen til, at dele af de administrative opgaver først kan udføres i efterfølgende kalenderår.

Konsulentydelse

Konsulentydelse indregnes i takt med at arbejdet udføres, således at konsulentydelse svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde.

Lovmæssige gebyrer og opnoteringsgebyrer

Lovmæssige gebyrer omfatter fraflytnings- og restancegebyrer m.v. og indregnes på faktureringsstidspunktet.

Opnoteringsgebyrer indregnes på indbetalingstidspunktet.

Byggesagshonorar

Byggesagshonorarer indregnes efter et leveringsprincip baseret på foreliggende skemagodkendelser.

Indregningsmetoden indebærer en indregning af honorarer i takt med byggeopgavernes fremskridt. I praksis indregnes fakturerede honorarer 100 %, hvorimod ej fakturerede honorarer kun indtægtsføres med 60 %. Ved særlige byggeopgaver kan denne praksis fraviges.

Omkostninger

Omkostninger omfatter udgifter til den almindelige drift af KAB og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Personaleudgifter

Personaleudgifter omfatter omkostninger afholdt i året til ledelse og administration af KAB, herunder omkostninger til det administrative personale.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiver afskrives lineært på grundlag af kostprisen baseret på nedenstående vurdering af brugstiderne og scrapværdierne.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelse, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter administrationsbygninger, inventar, biler og it og måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

De regnskabsmæssige afskrivninger er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid og scrapværdi for virksomheden. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid. Der afskrives ikke på grundværdi. Afskrivningsperioder og scrapværdier, som er beregnet i forhold til oprindelig anskaffelsessum, er fastlagt således:

	Afskrivnings-Scrapværdi periode	
Administrationsbygninger		
Fundament og mursten	70 år	80 %
Bygningsinstallationer	30 år	0 %
Tekniske installationer	20 år	0 %
Inventar	5 - 10 år	0 %
Biler	5 år	0 %
It-anlæg	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter aktier og kapitalindskud i sideaktiviteter, og måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Honorarværdi for byggesager

Igangværende arbejder indregnes efter en tilnærmet produktionsmetode. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Forudbetalte udgifter

Forudbetalte udgifter omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Forudbetalte udgifter måles til kostpris.

Værdipapirer

Indskud i investeringsforeninger måles til dagsværdi på statustidspunktet.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 1. januar – 31. december 2021 for KAB s.m.b.a. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med Lov om almene boliger m.v. og Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af forretningsførerorganisationens aktiver og passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af forretningsfører-

organisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til godkendelse på administrationsorganisationens ordinære repræsentantskabsmøde.

København, den 22. marts 2022.

Direktionen

Jens Elmelund
Administrerende direktør

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Sanne Kjær
Kundedirektør

Rasmus Jessing
Byggedirektør

Rolf Andersson
Udviklingsdirektør

Bestyrelsen

John Olsen
Formand

Sophus Vørsing
Næstformand

Steffen Morild
Næstformand

Iris Gausbo

Marianne Salomonsen

Karin Ljungberg Bøttger

John Christiansen

Thomas Jensen

Birgitte Steffensen-Kejling

Simone Bille

Anette Fogh

Frank Sass

Søren Kaare-Andersen

David Nielsen-Ourø

Bjørn Petersen

Laurits Roikum

Kirsten Persson

John Bøgelund Sørensen

Berit Breiner

Johnny S. Rundstrøm

Den uafhængige revisors erklæring

Den uafhængige revisors erklæringer

Til øverste myndighed i den almene forretningsførerorganisation KAB s.m.b.a.

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af forretningsførerorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af forretningsførerorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for KAB for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 regnskabet”.

Vi er uafhængige af forretningsførerorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Forretningsførerorganisationen 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 forretningsførerorganisationens 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 forretningsførerorganisationen, 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 brugerne 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 om 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 forretningsførerorganisationens 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 forretningsførerorganisationens 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 forretningsførerorganisationen 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 forretningsførerorganisationen, 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 forretningsførerorganisationen, 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.

Odense, den 22. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen

statsautoriseret revisor
mne34359

Peter Krogh Johansen

statsautoriseret revisor
mne45868

Ledelsehverv

Ledelsehverv for bestyrelse

Formand

John Olsen

Indvalgt i bestyrelsen i 1998

Formand for afdelingsbestyrelsen i Søfryd
Medlem af organisationsbestyrelsen i Ballerup Ejendomsselskab
Medlem af organisationsbestyrelsen i Gentofte Ejendomsselskab
Medlem af bestyrelsen i KAB Fonden
Medlem af repræsentantskabet i BL's 9. kreds

Næstformand

Sophus Vørsing

Indvalgt i bestyrelsen i 1998

Formand for Sydkystens Boligselskab
Medlem af afdelingsbestyrelsen i Bøgehegnet 1
Formand for Greve Fjernvarme
Medlem af repræsentantskabet i Forenet Kredit
Medlem af bestyrelsen i Confirm A/S
Medlem af bestyrelsen i Dansk Vietnamesisk Forening
Medlem af bestyrelsen i E/F Fortbo

Næstformand

Steffen Morild

Indvalgt i bestyrelsen i 2019

Formand for Boligforeningen 3B
Næstformand for BL's 1. kreds
Medlem af bestyrelsen i BL
Medlem af følgegruppen i Den Boligsociale Gadekontakt
Formand for KAB's socialøkonomiske tænketank

Bestyrelsesmedlem

Iris Gausbo

Indvalgt i bestyrelsen i 2019

Næstformand for Boligforeningen 3B
Formand for afdelingsbestyrelsen i Hjortegården
Formand for BL's 9. kreds
Medlem af bestyrelsen i BL
Medlem af bestyrelsen i Byggeskadefonden

Bestyrelsesmedlem

Marianne Salomonsen

Indvalgt i bestyrelsen i 2013

Formand for Boligselskabet Friheden
Medlem af bestyrelsen i KAB's socialøkonomiske tænketank

Bestyrelsesmedlem

Karin Ljungberg Böttger

Indvalgt i bestyrelsen i 2010

Fællestillidsmand for HK'erne i KAB
Næstformand for Centralt Virksomhedsnævn

Bestyrelsesmedlem

John Christiansen

Indvalgt i bestyrelsen 2014

Formand for Skandinavisk Data Center A/S
Næstformand for Lokale Pengeinstitutter
Medlem af bestyrelsen i FinansDanmark
Medlem af bestyrelsen i Nykredit A/S
Medlem af repræsentantskabet i Det Private Beredskab
Formand i PRAS A/S

Bestyrelsesmedlem

Thomas Jensen

Indvalgt i bestyrelsen i 2021

Formand for Furesø Boligselskab
Medlem af afdelingsbestyrelsen i Farum Midtpunkt
Medlem af bestyrelsen i Farum Fjernvarme

Bestyrelsesmedlem

Birgitte Steffensen-Kejling

Indvalgt i bestyrelsen i 2009-2013 og igen i 2015

Bestyrelsesmedlem

Simone Bille

Indvalgt i bestyrelsen i 2019

Formand for afdelingsbestyrelsen i Nørrebro Vænge
Medlem af organisationsbestyrelsen i AKB, København
Suppleant til repræsentantskabet i BL's 1. kreds

Bestyrelsesmedlem

Anette Fogh

Indvalgt i bestyrelsen i 2007

Formand for Frederiksborg Boligselskab
Formand for afdelingsbestyrelsen i Nyhuse

Bestyrelsesmedlem

Frank Sass

Indvalgt i bestyrelsen 2017

Næstformand for Samvirkende Boligselskaber

Bestyrelsesmedlem

Søren Kaare-Andersen

Indvalgt i bestyrelsen i 2017

Formand for risiko- og revisionsudvalget i Pensionskassen for Jordbrugsakademikere og Dyr læger
Formand for risiko- og revisionsudvalget i Arkitekternes Pensionskasse
Formand for den rådgivende komite Nasdaq OMX Cph
Formand for Bikuben Foundation New York Inc.
Formand for Høbbet A/S
Formand for BIFI A/S
Næstformand for Enkotec A/S
Formand for Roskilde Kulturservice A/S
Medlem af bestyrelsen i Nuna Fonden
Medlem af Nationalmuseets Museumsråd
Medlem af H.P. Lorentzens Stiftelse

Bestyrelsesmedlem

David Nielsen-Ouro

Indvalgt i bestyrelsen i 2015

Formand for Glostrup Ejendomsselskab
Medlem af afdelingsbestyrelsen i Vestergården

Bestyrelsesmedlem
Bjørn Petersen

Indvalgt i bestyrelsen i 2007

Formand for AKB, København
1. suppleant til afdelingsbestyrelsen i Tagensvej
Medlem af organisationsbestyrelsen i Boligselskabet
AKB, Albertslund
Medlem af organisationsbestyrelsen i Boligselskabet
AKB, Herlev
Medlem af repræsentantskabet i Boligselskabernes
Landsforenings 1. kreds
Medlem af bestyrelsen i Ejerforening Grönings Have
Medlem af Hovedkomitéen for Plejehjemskomitéen
Medlem af bestyrelsen i Boligselskabet AKB, Taastrup

Bestyrelsesmedlem
Kirsten Persson

Indvalgt i bestyrelsen i 2017

Næstformand i Herlev Boligselskab
Formand for afdelingsbestyrelsen i Tubberupvænge
Afd. 1
Medlem af repræsentantskabet i BL's 9. kreds

Bestyrelsesmedlem
Berit Breiner

Indvalgt i bestyrelsen 2017

Formand for Høje Taastrup Boligselskab
Formand for afdelingsbestyrelsen i Kallerupvang

Bestyrelsesmedlem
Laurits Roikum

Indvalgt i bestyrelsen i 2014

Formand for Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Medlem af Boligforum Frederiksberg

Bestyrelsesmedlem
John Bøgelund Sørensen

Indvalgt i bestyrelsen i 2008

Formand for Samvirkende Boligselskaber
Medlem af afdelingsbestyrelsen i Grøndalslund
Medlem af organisationsbestyrelsen i Frederiksberg
Forenede Boligselskaber

Bestyrelsesmedlem
Johnny S. Rundstrøm

Indtrådt i bestyrelsen 1. marts 2022

Fællestillidsmand for ejendomsfunktionærerne i KAB

Ledelseshverv for Direktionen

Administrerende direktør

Jens Elmelund

Uddannelse: Cand.scient.adm.

Ansæt pr. den 1. januar 2014

Medlem af bestyrelsen i BL
Næstformand i Landsbyggefonden
Medlem af kontaktudvalget for alment byggeri i Nykredit
Medlem af repræsentantskabet i Realdania
Medlem af "Almen Boligforums debatkomité" i Realdania
Medlem af bestyrelsen i Projekt Udenfor
Medlem af bestyrelsen i Hjem-til-Alle Alliancen
Medlem af bestyrelsen i Fonden Svinkløv Badehotel
Formand for Fonden Mariehjemmene

Kundedirektør

Sanne Kjær

Uddannelse: Cand.jur

Ansæt pr. den 1. november 2017

Medlem af bestyrelsen i Velkomstalliancen
Medlem af bestyrelsen i den socialøkonomiske virksomhed Voks
Direktør i 3B Erhvervsudlejning A/S
Medlem af bestyrelsen i LOKK-Landsorganisationen af Kvindekrisecentre
Medlem af bestyrelsen i Fonden Østre Gasværk

Økonomidirektør

Mikkel Boel

Uddannelse: HD.R

Ansæt pr. den 15. januar 2015

Kasserer i Forælder Fonden
Medlem af Ejendomsråd storkunder i Danske Bank
Medlem af økonomiudvalget i Mellempøkeligt Samvirke

Byggedirektør

Rasmus Jessing

Uddannelse: Cand. arch.

Ansæt pr. den 1. januar 2022

Medlem af bestyrelsen i Akademisk Arkitektforening

Udviklingsdirektør

Rolf Andersson

Uddannelse: Cand. arch.

Ansæt pr. den 4. januar 2004

Formand for Bygherreforeningen
Medlem af bestyrelsen i KAB Fonden
Næstformand for Fonden for Billige Boliger
Formand for Indenrigs- og Boligministeriets udvalg for bæredygtigt byggeri

2021

2021

2021





KAB årsrapport 2021 / Udgivet: Marts 2022 / Foto- og bagsidebilleder: KAB-Huset, Martin Toft Burchard, Bendtsen