


**KAB**

# Årsrapport 2022





**KAB er en 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 62.000 almene lejemål 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](http://www.kab-bolig.dk)

## **INDHOLD**

- 4 KAB's hoved- og nøgletal for år 2018 - 2022
- 6 Ledelsesberetning
  
- 8 Resultatopgørelse
- 10 Balance
  
- 13 Noter til regnskabet
  
- 26 Regnskaber for sideaktivitet
- 27 - ekstern ejendomsadministration
- 28 - teknisk rådgivning og håndværksvirksomhed
- 29 - indskud
  
- 31 Anvendt regnskabspraksis
- 33 Ledelsespåtegning
- 35 Den uafhængige revisors revisionspåtegning
  
- 39 Ledeshverv for bestyrelse
- 42 Ledeshverv for Direktionen



# KAB's hoved- og nøgletal for år 2018 - 2022

mio. kr.

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018
<b>Resultat</b>					
Administrationsbidrag	258,5	255,2	242,3	233,7	192,1
Lovmæssige gebyrer	39,7	38,0	38,7	38,1	37,1
Byggesagshonorar	61,8	60,7	41,9	37,1	28,2
Andre indtægter	1,4	2,6	20,6	18,3	23,4
Samlede ordinære indtægter, ekskl. nettorenter	361,4	356,5	343,5	327,3	280,8
Personaleudgifter	287,5	280,7	271,5	272,0	222,3
Andre udgifter	54,2	68,4	69,4	69,7	66,3
Resultat før nettorenter	19,7	7,4	2,6	-14,3	-7,7
Nettorenter	-12,1	4,6	10,3	9,0	5,0
Resultat efter nettorenter	7,6	12,0	12,9	-5,3	-2,7
Ekstraordinære poster	-7,5	-6,6	-5,5	5,5	0,0
Årets resultat	0,1	5,4	7,4	0,2	-2,7
<b>Balance</b>					
Balancesum	463,0	449,0	588,0	422,8	382,7
Egenkapital	212,0	199,8	186,3	178,8	205,9
<b>Hovedtal</b>					
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	428	432	422	440	357
Antal lejermålsenheder pr. fuldtidsmedarbejder	166	167	170	159	157
Administrerede lejermålsenheder	71.000	72.208	71.725	69.826	55.895
Administrerede almene lejermålsenheder	62.724	63.671	63.292	62.790	48.923
Nationalbankens diskonto, ultimo	% 1,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Indlånsrente, ultimo	% 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Udlånsrente, ultimo	% 4,30	2,50	2,50	1,00	1,00
<b>Administrative nøgletal</b>					
Personaleudgifter pr. fuldtidsmedarbejder	t.kr. 672,1	649,3	643,4	618,1	622,5
Ordinære indtægter pr. fuldtidsmedarbejder	t.kr. 847,3	838,7	838,6	765,1	801,4
<b>Finansielle nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning	% 0,1	2,8	4,1	0,1	-1,3
Egenkapital pr. adm. lejermålsenheder	t.kr. 3,0	2,8	2,6	2,6	3,7
Soliditetsgrad	% 45,8	44,5	31,7	42,3	53,8
Likviditetsgrad	1,3	0,7	0,5	0,6	1,5

## 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 + 2,55%.
Antal lejemålsenheder pr. fuldtidsmedarbejder	Samlet antal lejemålsenheder pr. gns. antal fuldtidsmedarbejdere
Personaleudgifter pr. fuldtidsmedarbejder	Personaleudgifter 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 igangsat et pilotprojekt omkring at måle KAB-Fællesskabets klimabelastning – herunder tilhørende mål for reduktioner, og konceptet herfor er nu fastlagt.

Den strategiske ramme omkring 'Lad det GRO' kræver også, at KAB løbende udfordrer sig selv og KAB-Fællesskabet i hvordan fællesskabet 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. Første skridt i den retning var at KAB's bestyrelse besluttede at igangsætte 'Lad det GRO – i skyen'. Som en del af dette er der etableret en særskilt programorganisering med tilhørende programdirektør.

Hvor den hidtidige digitaliseringsstrategi primært har taget afsæt i KAB's administrative opgaver flyttes fokus nu mod KAB-Fællesskabets behov, herunder også kundernes behov for et mere datadrevet beslutningsgrundlag, når det kommer til drift og vedligeholdelse.

'Lad det GRO - i skyen' skal ende ud i en helt ny digital platform og værktøjer, der gør det muligt for KAB at understøtte boligorganisationerne i at lykkes med deres strategiske fokusområder. Det er dermed en helt afgørende forudsætning for, at KAB vedbliver med at være en bæredygtig virksomhed både økonomisk og forretningsmæssigt.

## Kundeservicestrategien

Der er siden 2021 arbejdet intensivt med udrulning og implementering af strategien 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 er det organisatoriske, hvor mange boligorganisationer i 2021 og 2022 har besluttet at gå over til en model med lokal kundechef, hvilket har gjort kommunikationsvejene ind i KAB kortere og styrket ledelsessiden.

## Byggeri og udlejning

Antallet af administrerede lejemålsenheder var pr. 1. januar 2023 71.000 - et nettofald på 1.208 i forhold til året før. Reduktionen skyldes primært, at en af de administrerede boligorganisationer fusionerede med en boligorganisation udenfor KAB-Fællesskabet og dermed opsagde administrationsaftalen med KAB.

## 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, 'Pas på huslejen'.

## **Årets resultat**

KAB ender med et overskud på 0,1 mio. kr. i 2022, som er 4,7 mio. kr. lavere end budgetteret. Når resultatet alligevel anses for tilfredsstillende, skal det ses i lyset af et år hvor de makroøkonomiske forhold med høj inflation og negative afkast fra investerede midler i høj grad påvirker KAB's resultat.

Det negative afkasts påvirkning af årsregnskabet opvejes i nogen grad af en positiv gevinst ved indløsning af et fast forrentet realkreditlån. Samtidigt er regnskabet fortsat præget af effektiviseringsgevinster som følge af vedvarende fokus på 'KAB-økonomi i balance'.

Der henlægges 15,6 mio. kr. til 'Lad det Gro - i skyen'.

## **Egenkapital**

Den 31. december 2022 er den fri arbejdskapital positiv (41,5 mio. kr.). Den fri arbejdskapital er blevet markant forøget i 2022 som følge af at byggekreditten blev indfriet og realkreditlånet på det nye domicil blev hjemtaget.

Med det godkendte budget for 2023 udvisende et overskud på 2,95 mio.kr., forventes der også i det kommende år en positiv udvikling i egenkapitalen.

## **Den kønsmæssige sammensætning i KAB's ledelse**

Den samlede ledergruppe i KAB består af 49 personer, heraf 4 i direktionen og 45 ledere med reference hertil. Ud af de 49 er 19 kvinder, svarende til 39 %. KAB's bestyrelse består af 21 personer, hvoraf 9 er kvinder, svarende til 43 %.

# Resultatopgørelse

## Udgifter

1. januar - 31. december 2022

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2023	Budget 2022	BUR 2 2022	Regnskab 2022	Regnskab 2021	
<b>Ordinære udgifter</b>						
501	Vederlag til bestyrelsen	1.406	1.355	1.368	1.262	1.236
502	1 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	5.563	5.707	5.820	4.671	4.155
511	2 Personaleudgifter	297.033	286.377	291.117	287.449	280.677
513	3 Kontorholdsudgifter (inkl. it-drift)	42.079	38.490	39.677	39.667	57.226
514	4 Kontorlokaleudgifter	7.872	8.064	7.446	7.492	5.087
515	5 Afskrivninger, driftsmidler	445	766	445	444	222
521	6 Revision	567	550	567	635	512
530	<b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	354.965	341.309	346.440	341.620	349.115
532	7 Renteudgifter	54	154	8.962	13.191	1.434
540	<b>Samlede ordinære udgifter</b>	355.019	341.463	355.402	354.811	350.549
541	<b>Ekstraordinære poster</b>					
	Forretningsudvikling	4.512	15.611	10.882	15.600	8.000
	Feriepengeregulering	0	0	0	1.566	0
	Udsudte aktiviteter grundet Covid-19	0	0	0	0	-1.116
	<b>Samlede ekstraordinære poster</b>	4.512	15.611	10.882	17.166	6.884
551	19 Overskud, henlæggelse til arbejdskapitalen	2.951	4.800	0	86	5.388
560	<b>Udgifter og overskud i alt</b>	362.482	361.874	366.284	372.063	362.821



# Resultatopgørelse

## Indtægter

1. januar - 31. december 2022

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2023	Budget 2022	BUR 2 2022	Regnskab 2022	Regnskab 2021	
<b>Ordinære indtægter</b>						
601 8	Administrationsbidrag	222.073	220.156	222.219	224.799	220.628
	Øvrige	1.820	1.779	1.779	1.779	1.778
	Sideaktivitetsafdelinger	32.320	31.628	31.628	31.926	32.811
		256.213	253.563	255.626	258.504	255.216
602 9	Lovmæssige gebyrer m.v.	11.038	10.939	10.884	11.602	9.599
	Opnoterings- og ajourføringsgebyrer	27.972	27.956	28.472	28.062	28.403
		39.010	38.895	39.356	39.664	38.002
603 7	Renteindtægter	1.190	1.025	650	1.089	6.055
605	Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.	10.741	12.535	8.726	14.478	16.729
606	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	54.334	52.916	54.699	47.334	43.980
607 10	Konsulenter og andre indtægter	994	2.940	1.194	1.376	2.567
610	<b>Samlede ordinære indtægter</b>	362.482	361.874	360.251	362.445	362.549
611	<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
	Øvrige ekstraordinære indtægter	0	0	6.033	6.052	167
	Tilskud - Feriepengeregulering	0	0	0	1.566	0
	Tilskud - Forretningsudvikling	0	0	0	2.000	0
	Omkostningsgodtgørelse	0	0	0	0	105
	<b>Samlede ekstraordinære indtægter</b>	0	0	6.033	9.618	272
620	<b>Indtægter i alt</b>	362.482	361.874	366.284	372.063	362.821
630	<b>Indtægter og underskud i alt</b>	362.482	361.874	366.284	372.063	362.821

# Balance Aktiver

31. december 2022

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2022	Balance pr. 31/12 2021	
<b>Anlægsaktiver</b>				
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
701	11	Administrationsbygning (KAB-Huset)	260.393	263.886
		Kontantværdi pr. 01-10-2022	29.600.000	
		Heraf grundværdi	29.600.000	
702	12	Inventar	3.778	4.223
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>			264.171	268.109
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
715	13	Kapitalindsud, sideaktiviteter	40	40
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>			40	40
720	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		264.211	268.149
<b>Omsætningsaktiver</b>				
<b>Tilgodehavender</b>				
723	14	Garanter	81.275	66.705
	18	Øvrige selskaber	17.291	14.335
725		Debitorer	13.243	6.005
726		Andre tilgodehavender	3.043	5.618
		Honorarværdi for byggesager	3.390	8.809
727		Forudbetalte udgifter	6.032	2.249
			124.274	103.721
731	18	Værdipapirer (omsættelige)	69.675	69.068
		Bankbeholdning	4.859	8.084
740	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		198.808	180.873
750	<b>Aktiver i alt</b>		463.019	449.022

# Balance

31. december 2022

## Passiver

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2022	Balance pr. 31/12 2021
	<b>Egenkapital</b>		
802 19	Garantikapital	2.259	2.259
805 19	Arbejdskapital	209.698	197.578
810	<b>Egenkapital i alt</b>	211.957	199.837
	<b>Langfristet gæld</b>		
812 20	Prioritetsgæld	95.236	0
	<b>Langfristet gæld i alt</b>	95.236	0
	<b>Kortfristet gæld</b>		
20	Kortfristet del af langfristet gæld	764	0
821 16	Garanter	7.020	9.168
18	Øvrige selskaber	24.245	20.480
824 21	Bankgæld	54.499	145.285
825	Leverandører	9.644	6.050
829	Feriepengeforpligtelse	19.071	19.134
830 22	Anden kortfristet gæld	40.582	49.068
840	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	155.826	249.185
850	<b>Passiver i alt</b>	463.019	449.022

# Noter til regnskabet



# Noter til regnskabet

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2023	Budget 2022	BUR 2 2022	Regnskab 2022	Regnskab 2021
<b>1 502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.</b>					
Gaver og blomster til eksterne	36	51	36	22	34
Møder m.v.	1.084	1.137	1.084	758	739
Kontingenter	1.266	1.132	1.247	960	853
Kurser	2.849	2.801	2.969	2.401	2.433
Seminar, studieture	328	586	484	530	96
<b>Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt</b>	<b>5.563</b>	<b>5.707</b>	<b>5.820</b>	<b>4.671</b>	<b>4.155</b>
<b>2 511 Personaleudgifter</b>					
Lønninger	293.726	282.502	288.785	286.577	280.826
Kørselsgodtgørelse m.v.	552	576	552	714	589
Bidrag til Trivselsfonden	2.114	1.580	1.591	2.163	1.169
Refusion sygedagpenge	-3.860	-4.000	-4.860	-6.370	-5.964
Kantinedrift	2.655	3.118	2.588	2.586	2.437
Øvrige personaleomkostninger	1.846	2.601	2.461	1.779	1.621
<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>297.033</b>	<b>286.377</b>	<b>291.117</b>	<b>287.449</b>	<b>280.677</b>
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere				428	432
<b>KAB's direktion har fået følgende vederlag inkl. firmabil:</b>					
Administrerende direktør Jens Elmelund				2.416	2.368
Økonomidirektør Mikkel Boel				1.792	1.685
Kundedirektør Sanne Kjær				1.926	1.859
Byggedirektør Rasmus Jessing (Tiltrådt 1. januar 2022)				1.585	0
Udviklingsdirektør Rolf Andersson (Udtrådt 31. december 2022)				1.608	1.784

Honoraret udgjorde til bestyrelsesformanden 244 t. kr., til næstformændene 122 t. kr. og til hvert af bestyrelsesmedlemmerne 49 t. kr.

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2023	Budget 2022	BUR 2 2022	Regnskab 2022	Regnskab 2021
3 513 <b>Kontorholdsudgifter</b>					
Brochurer, blade og tryksager	1.064	832	1.070	787	800
Kontorartikler	48	80	48	67	78
Porto, gebyrer m.v.	4.083	3.955	4.083	3.458	3.932
Telefonomkostninger	1.144	1.146	1.144	991	1.215
Aviser m.v.	309	305	312	307	310
	6.648	6.318	6.657	5.610	6.335
Forsikringer	2.227	1.982	2.066	1.959	1.644
Eksterne konsulenter	6.013	6.344	4.960	7.524	5.292
Indkøb af inventar	0	0	0	1.542	8.510
Taxa m.v.	1.159	1.123	1.157	1.048	902
Husleje og garageleje	20	0	20	-80	9.597
	9.419	9.449	8.203	11.993	25.947
Bredbånd, privatopkrævet	38	33	38	44	47
Printere, Lync og ekstern it-service	165	220	188	117	163
Softwarelicenser	19.811	16.671	18.393	15.288	15.918
It-sikkerhed	1.871	1.871	1.871	1.797	1.668
It-anskaffelser under 15.000 kr.	800	800	800	781	744
Mobiltelefoner, tablets og bærbare	2.050	1.400	2.050	2.830	1.599
	24.735	20.995	23.340	20.857	20.140
Småanskaffelser u. 15.000 kr.	127	298	127	240	583
Tab og erstatninger	1.150	1.430	1.350	967	4.221
	1.277	1.728	1.477	1.207	4.804
<b>Kontorholdsudgifter i alt</b>	42.079	38.490	39.677	39.667	57.226



Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2023	Budget 2022	BUR 2 2022	Regnskab 2022	Regnskab 2021
4 514 <b>Kontorlokaleudgifter</b>					
Husleje vedrørende lejede lokaler	10	0	10	19	19
Ejendomsskatter og dækningsafgift	1.008	932	1.008	1.007	461
El-forbrugsafregning	500	399	500	834	483
Vand og varme	300	530	300	299	571
Alarmabonnement inkl. Falck	175	340	175	95	311
Renovation	100	100	100	84	94
Vedligeholdelse	2.113	2.341	1.578	1.575	707
Rengøring, kontorer	1.300	1.256	1.409	1.512	1.408
Afskrivning domicil (jf. note 11)	2.366	2.166	2.366	2.067	1.033
<b>Kontorlokaleudgifter i alt</b>	<b>7.872</b>	<b>8.064</b>	<b>7.446</b>	<b>7.492</b>	<b>5.087</b>
5 515 <b>Afskrivninger på driftsmidler (jf. note 12)</b>					
Inventar	445	766	445	444	222
<b>Afskrivninger, driftsmidler i alt</b>	<b>445</b>	<b>766</b>	<b>445</b>	<b>444</b>	<b>222</b>
6 521 <b>Revision</b>					
Honorar, lovpligtig revision	195	195	195	216	195
Honorar, særlige opgaver	372	355	372	419	317
<b>Revision i alt</b>	<b>567</b>	<b>550</b>	<b>567</b>	<b>635</b>	<b>512</b>

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2023	Budget 2022	BUR 2 2022	Regnskab 2022	Regnskab 2021
7 603 <b>Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift</b>					
532 <b>Renteudgifter</b>					
Renteudgift	54	154	4	33	94
Kurstab på obligationer og valuta	0	0	8.958	13.158	1.340
	54	154	8.962	13.191	1.434
<b>Renteindtægter</b>					
Renteindtægt af mellemregning med kunder	650	650	650	979	1.318
Renteindtægt af bankkonti	0	0	0	109	0
Afkast	540	375	0	0	4.737
	1.190	1.025	650	1.089	6.055
<b>Nettorenteudgift</b>	-1.136	-871	8.312	12.103	-4.621
<b>Nettorenteudgift ekskl. intern forrentning</b>	-1.136	-871	8.312	12.103	-2.041
<b>Nettorenteudgift pr. lejemålsenhed</b>	-18	-14	133	193	-73

Mellemregningen med de administrerede boligorganisationer forrentes på følgende måde:  
 Indlån med diskontoen -2 %, dog ikke negativ, mens udlån sker til diskontoen +2,55 %.  
 Der foretages daglig renteberegning af mellemregningen med de administrerede boligorganisationer.

Noter	Budget 2023	Budget 2022	BUR 2 2022	Regnskab 2022	Regnskab 2021
8 601 <b>Oversigt over nettoadministrationskostninger</b>					
Bruttoadministrationsudgifter (530)	354.965	341.309	346.440	<b>341.620</b>	349.115
- Andet støttet boligbyggeri (601.2)	1.820	1.779	1.779	<b>1.779</b>	1.778
- Sideaktivitets afdelinger (601.3)	32.320	31.628	31.628	<b>31.926</b>	32.811
- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (602)	39.010	38.895	39.356	<b>39.664</b>	38.002
- Byggesagshonorar (605/606)	65.075	65.451	63.425	<b>61.812</b>	60.709
Nettodriftsadministrationsudgift vedrørende almene lejemål i drift	216.740	203.556	210.252	<b>206.440</b>	215.815
Nettoadministrationsudgifter vedrørende almene lejemål pr. lejemålsenhed i kr.	3.455	3.197	3.352	<b>3.291</b>	3.390
<b>Opgørelse af administrationsbidrag</b>					
Administrationsbidrag almene organisationer i alt	177.084	175.957	175.966	<b>176.261</b>	175.808
Vand, varme og el honorar	13.016	14.107	13.031	<b>13.274</b>	14.125
Diverse tillægsydelser	31.973	30.092	33.222	<b>35.264</b>	30.694
Tillægsydelser i alt	44.989	44.199	46.253	<b>48.538</b>	44.820
Almene boligorganisationer i alt	222.073	220.156	222.219	<b>224.799</b>	220.628
Kollegier	1.820	1.779	1.779	<b>1.779</b>	1.778
Sideaktiviteter Ekstern ejendomsadministration	19.204	18.160	18.160	<b>18.774</b>	19.299
Sideaktivitet Rådgivning og håndværk	13.116	13.468	13.468	<b>13.152</b>	13.511
Øvrige i alt	34.140	33.407	33.407	<b>33.705</b>	34.589
<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>256.213</b>	<b>253.563</b>	<b>255.626</b>	<b>258.504</b>	<b>255.216</b>

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Budget 2023	Budget 2022	BUR 2 2022	Regnskab 2022	Regnskab 2021
9 602 <b>Lovmæssige gebyrer m.v.</b>					
<b>Lovmæssige gebyrer</b>					
Restancegebyrer	6.400	6.420	6.200	6.430	5.808
Gebyr, vaskerier m.m.	1.967	1.967	1.967	2.410	1.112
Gebyr, inddrivelse	780	655	780	830	746
CPR-gebyr	40	0	40	46	42
Antennegebyr	1.851	1.897	1.897	1.887	1.891
Lovmæssige gebyrer i alt	11.038	10.939	10.884	11.602	9.599
Opnoterings- og ajourføringsgebyr	27.972	27.956	28.472	28.062	28.403
<b>Lovmæssige gebyrer m.v. i alt</b>	39.010	38.895	39.356	39.664	38.002
10 607 <b>Konsulentydelse og andre indtægter</b>					
Konsulentydelse	724	1.520	924	971	960
Kursusaktivitet	50	192	50	217	353
Salg af fotokopier/kørselsrefusion	100	102	100	143	57
Diverse indtægter	120	1.126	120	44	1.197
Andre indtægter i alt	220	1.228	220	187	1.253
<b>Konsulentydelse og andre indtægter i alt</b>	994	2.940	1.194	1.376	2.567

1.000 kr.

<b>Noter</b>	<b>Balance pr. 31/12 2022</b>	<b>Balance pr. 31/12 2021</b>
<b>11 701 Administrationsbygning m.v.</b>		
Anskaffelsessum		
Saldo primo	254.158	208.383
Overført fra igangværende anlægsinvesteringer	2.450	0
Årets tilgang	0	45.775
Anskaffelse i alt	256.608	254.158
Afskrivninger		
Saldo primo	-1.033	0
Årets afskrivninger	-2.067	-1.033
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	-3.100	-1.033
Igangværende anlægsinvesteringer		
Saldo primo	10.762	0
Årets tilgang	0	10.762
Årets afgang	-1.427	0
Overført til anskaffelsessum	-2.450	0
Igangværende anlægsinvesteringer	6.885	10.762
<b>Regnskabsmæssig værdi i alt</b>	<b>260.393</b>	<b>263.886</b>
<b>12 702 Inventar</b>		
Anskaffelsessum		
Saldo primo	4.445	359
Årets tilgang	0	4.445
Årets afgang	0	-359
Anskaffelse i alt	4.445	4.445
Af- og nedskrivninger		
Saldo primo	-222	-359
Årets af- og nedskrivninger	-444	-222
Årets afgang, tbf. af- og nedskrivninger	0	359
Af- og nedskrivninger i alt	-667	-222
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>3.778</b>	<b>4.223</b>

1.000 kr.

<b>Noter</b>	<b>Balance pr. 31/12 2022</b>	<b>Balance pr. 31/12 2021</b>
13 715 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Unoterede aktier med ejerskab uden ledelsesmæssig kontrol:		
20 t. kr. A/S Bolind, kostpris	40	40
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>40</b>	<b>40</b>



1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2022	Balance pr. 31/12 2021
14	723 <b>Tilgodehavende garanter</b>		
	1002 Hillerødhus	0	2
	1005 Heimdal	0	6
	1006 Grønnegaarden	0	6
	1007 Vendsysselhus	0	1
	1008 Vibevangenget	0	23
	1009 Ved Classens Have	0	6
	7003 Nybrogårdkollegiet	806	0
	7006 Herlev Kollegiet	411	393
	10000 Boligselskabet AKB, København	25.603	169
	15000 Boligselskabet AKB, Rødovre	0	12
	19000 Boligselskabet AKB, Taastrup	9.262	15.414
	20000 Arresø Boligselskab	1.110	1.955
	21000 Brumleby	0	1.042
	22000 Boligselskabet Sortemoen	452	209
	24000 Boligforeningen 3B	5.826	5.859
	26000 Roskilde Nord Boligselskab	38	1.303
	31000 Frederiksberg Forenede B/S	49	0
	35000 Avedøre Boligselskab	0	17.506
	39000 Herlev Boligselskab	1.191	6.049
	40000 Boligselskabet Friheden	6.236	635
	42000 Frederiksborg Boligselskab	5.247	904
	43000 Lyngby Boligselskab	2.895	0
	46000 Glostrup Ejendomsselskab	1.423	0
	47000 Ballerup Ejendomsselskab	15.493	7.286
	48000 Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	0	135
	49000 Vallensbæk Boligselskab	939	0
	51000 Sydkystens Boligselskab	88	2.049
	53000 Egedal Boligselskab	39	0
	54000 Fredensborg Boligselskab	2.493	2.430
	57000 Stenløse-Ølstykke Boligforening	0	1.351
	60000 Ældreboliginstitutionen Fælledgården	0	1.960
	74000 Harreskovbo	1.674	0
	<b>Tilgodehavende Garanter i alt</b>	<b>81.275</b>	<b>66.705</b>

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2022	Balance pr. 31/12 2021
15	821 <b>Gæld garanter</b>		
	1001 Bakkehusene	15	0
	1002 Hillerødhus	27	0
	1003 Store Bakkehuse	1	0
	1004 Jægervangen	11	0
	1005 Heimdal	9	0
	1006 Grønnegården	3	0
	1007 Vendsysselhus	15	0
	1009 Ved Classens Have	9	0
	1010 Kastelhaven	10	0
	7001 Otto Mønstedts Kollegium	885	422
	15000 Boligselskabet AKB, Rødovre	119	0
	17000 Frederikssund Boligselskab	40	113
	21000 Brumleby	97	0
	30000 Samvirkende Boligselskaber	276	5.076
	31000 Frederiksberg Forenede B/S	0	2.647
	33000 RKE	46	43
	34000 Gentofte Ejendomsselskab	1	29
	35000 Avedøre Boligselskab	658	0
	36000 Høje-Taastrup Boligselskab	28	69
	38000 Hvidovre Boligselskab	91	73
	41000 Furesø Boligselskab	22	144
	43000 Lyngby Boligselskab	0	87
	45000 Boligselskabet AKB, Herlev	1.694	149
	46000 Glostrup Ejendomsselskab	0	52
	48000 Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	45	0
	49000 Vallensbæk Boligselskab	0	34
	50000 Boligselskabet AKB, Albertslund	80	23
	53000 Egedal Boligselskab	0	196
	57000 Stenløse-Ølstykke Boligforening	15	0
	58000 Tårnby Kastrup Boligselskab	9	8
	60000 Ældreboliginstitutionen Fælledgård	2.814	0
	74000 Harreskovbo	0	3
	<b>Gæld garanter i alt</b>	<b>7.020</b>	<b>9.168</b>

1.000 kr.

<b>Noter</b>		<b>Balance pr. 31/12 2022</b>	<b>Balance pr. 31/12 2021</b>
16	<b>723 Tilgodehavender øvrige selskaber</b>		
	Øvrige administrerede enheder	16.760	13.849
	Øvrige byggesager	531	486
	<b>Tilgodehavender øvrige selskaber i alt</b>	<b>17.291</b>	<b>14.335</b>
17	<b>821 Gæld øvrige selskaber</b>		
	Øvrige administrerede enheder	20.651	16.856
	Øvrige byggesager	3.594	3.624
	<b>Gæld øvrige selskaber i alt</b>	<b>24.245</b>	<b>20.480</b>

1.000 kr.

<b>Noter</b>			<b>Balance pr. 31/12 2022</b>	<b>Balance pr. 31/12 2021</b>
18	731	<b>Værdipapirer</b>		
		Danske Capital	42.618	44.365
		SEB	13.537	12.221
		Nykredit	13.520	12.482
		<b>Værdipapirer i alt</b>	<b>69.675</b>	<b>69.068</b>
19	805	<b>Egenkapital</b>		
		<b>Garantikapital</b>		
		Garantikapital primo	2.259	2.259
		<b>Garantikapital i alt</b>	<b>2.259</b>	<b>2.259</b>
		<b>Arbejdskapital</b>		
		Arbejdskapital primo	197.578	183.999
		Forretningsudvikling tilskud i året	-2.000	0
		Feriepengeregulering	-1.566	0
		Restavance fra salg af domicil	0	191
		Forretningsudvikling	15.600	8.000
		Overført resultat	86	5.388
		<b>Arbejdskapital i alt</b>	<b>209.698</b>	<b>197.578</b>
		<b>Bunden del af arbejdskapital</b>	<b>168.211</b>	<b>186.577</b>
		<b>Disponibel del af arbejdskapital</b>	<b>41.487</b>	<b>11.001</b>
20	812	<b>Prioritetsgæld</b>		
			Restgæld 31-12-2022	Afdrag 2023
				Afdrag 1-4 år
				Restgæld >5 år
		Prioritetsgæld, KAB-Huset	96.000	764
		<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>96.000</b>	<b>764</b>
		Heraf kortfristet andel	764	

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2022	Balance pr. 31/12 2021
21	<b>824 Bankgæld</b>		
	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	0	81.572
	Danske Bank	54.499	63.713
	<b>Bankgæld i alt</b>	<b>54.499</b>	<b>145.285</b>
22	<b>830 Anden kortfristet gæld</b>		
	Skyldig moms	15.593	17.853
	Skyldig A-skat m.m.	905	8.108
	Depositum	0	96
	Projekter	1.664	1.569
	Skyldige udgifter	22.420	21.442
	<b>Anden kortfristet gæld i alt</b>	<b>40.582</b>	<b>49.068</b>
23	<b>Andre forpligtelser</b>		
	Leasing af biler restbeløb inklusiv moms		
	Restløbetid er på mellem 0 måneder og 41 måneder.	1.241	486

**Sikkerhedsstillelser**

KAB har pr. 31. december 2022 stillet betalingsgarantier for 3,80 mio. kr. (2021: 3,3 mio. kr.). Til sikkerhed for realkreditlånene er givet pant i administrationsbygning på i alt 97,0 mio. kr. (2021: 145,0 mio. kr.)

1.000 kr.

	Omsætning 2022	Driftsresultat 2022	Egenkapital 2022
<b>Afdeling for eksternt ejendomsadministration o. lign. (specialkunder herunder ejerforeninger, kollegier m.v.)</b>	18.497	0	0
<b>Afdeling for teknisk rådgivning og håndværksvirksomhed (energiopgaver excl. grundregnskaber)</b>	13.152	0	0
<b>Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder</b>	0	0	40

# Regnskaber for sideaktivitet





# Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2022

## ekstern ejendomsadministration

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023	
<b>Ordinære udgifter</b>				
<b>Administrationsomkostninger</b>				
516	Administrationsbidrag boligorganisation	18.774	18.160	19.204
<b>Udgifter i alt</b>				
<b>18.774</b>				
<b>18.160</b>				
<b>19.204</b>				
<b>Ordinære indtægter</b>				
<b>Bruttoomsætning</b>				
601		18.497	18.143	19.174
<b>Renteindtægter m.v.</b>				
601	Renteindtægter m.v. sideaktivitet	277	17	30
<b>Indtægter i alt</b>				
<b>18.774</b>				
<b>18.160</b>				
<b>19.204</b>				
<b>Nettoresultat</b>				
<b>0</b>				
<b>0</b>				
<b>0</b>				

Der er ingen balanceposter

# Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2022

## teknisk rådgivning og håndværksvirksomhed

Budgetterne er ikke revideret

1.000 kr.

Noter	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Ordinære udgifter</b>			
<b>Administrationsomkostninger</b>			
516 Administrationsbidrag boligorganisation	13.152	13.468	13.116
<b>Udgifter i alt</b>	<b>13.152</b>	13.468	13.116
<b>Ordinære indtægter</b>			
601 <b>Bruttoomsætning</b>	13.152	13.468	13.116
<b>Indtægter i alt</b>	<b>13.152</b>	13.468	13.116
<b>Nettoresultat</b>	<b>0</b>	0	0

Der er ingen balanceposter

# Regnskab for indskud

1. januar - 31. december 2022

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2022	Balance pr. 31/12 2021
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
715	Værdipapirer m.v.	40	40
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
820	Driftskapital	2.031	2.030
820	Opskrivninger	0	0
820	Overført overskud eller tab	-1.991	-1.991
		40	40
	<b>Passiver i alt</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

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.

Forpligtigelser 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 brugstidene 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 leasingydelser, 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:

	Afskrivningsperiode	Scrapværdi
<b>Administrationsbygninger</b>		
Fundament og mursten	70 år	80 %
Bygningsinstallationer	30 år	0 %
Tekniske installationer	20 år	0 %
<b>Inventar</b>	5 - 10 år	0 %
<b>Biler</b>	5 år	0 %
<b>It-anlæg</b>	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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Honorarværdi for byggesager

Igangværende arbejder indregnes efter et leveringsprincip på foreliggende skemagodkendelser. 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 statutidspunktet.

### 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.

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 1. januar – 31. december 2022 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 administrationsorganisationens aktiver og passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af administrations-

organisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til godkendelse på administrationsorganisationens ordinære repræsentantskabsmøde.

København, den 21. marts 2023.

## Direktionen

Jens Elmelund  
Administrerende direktør

Mikkel Boel  
Økonomidirektør

Sanne Kjær  
Kundedirektør

Rasmus Jessing  
Byggedirektør

## 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

Ulla Munch-Petersen

Bjørn Petersen

Laurits Roikum

Kirsten Persson

John Bøgelund Sørensen

Berit Breiner

Johnny S. Rundstrøm

Flemming Biirsdahl



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning





# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

## Påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af administrationsorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af administrationsorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med Lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

Vi har revideret årsregnskabet for KAB for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 administrationsorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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

Administrationsorganisationen har i overensstemmelse med Lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse 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 regnskabsaflægelse. 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 administrationsorganisationens 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 administrationsorganisatio-

nen, 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 administrationsorganisationens 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 administrationsorganisationens 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 administrationsorganisationen 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 administrationsorganisationen, 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 administrationsorganisationen, 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 21. marts 2023

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

### **Mette Holy Jørgensen**

statsautoriseret revisor  
mne34359

### **Peter Krogh Johansen**

statsautoriseret revisor  
mne45868

# Ledelseshverv





# Ledelseshverv for bestyrelse

Formand

**John Olsen**

Indvalgt i bestyrelsen i 1998

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

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

Næstformand

**Steffen Morild**

Indvalgt i bestyrelsen i 2019

Medlem af bestyrelsen i Boligforeningen 3B  
Næstformand for BL's 1. kreds  
Suppleant til afdelingsbestyrelsen på Australiensvej  
Formand for KAB's socialøkonomiske tænketank

Bestyrelsesmedlem

**Iris Gausbo**

Indvalgt i bestyrelsen i 2019

Formand for Boligforeningen 3B  
Formand for afdelingsbestyrelsen i Hjortegården  
Medlem af repræsentantskabet for BL's 1. kreds  
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 Bøttger**

Indvalgt i bestyrelsen i 2010

Fællestillidsmand for HK'erne i KAB

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

Bestyrelsesmedlem

**Birgitte Steffensen-Kejling**

Indvalgt i bestyrelsen i 2009-2013 og igen i 2015

Bestyrelsesmedlem

**Simone Bille**

Indvalgt i bestyrelsen i 2019 og igen i 2022 som særligt udpeget

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  
Formand for afdelingsbestyrelsen i Herlev Åhuse  
Medlem af repræsentantskabet for BL's 1. kreds

Bestyrelsesmedlem

**Kirsten Persson**

Indvalgt i bestyrelsen i 2017

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

Bestyrelsesmedlem

**Johnny Rundstrøm**

Indvalgt i bestyrelsen i 2022

Formand for KAB-Klubben  
Næstformand i Decentralt Virksomhedsnævn

Bestyrelsesmedlem

**Søren Kaare-Andersen**

Indvalgt i bestyrelsen i 2017

Formand for risiko- og revisionsudvalget i Pensionskassen for Jordbrugsakademikere og Dyrlæger  
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  
Medlem af bestyrelsen for Roskilde Kulturservice A/S  
Næstformand for bestyrelsen i Hjem-til-Alle Alliancen  
Medlem af bestyrelsen i Nuna Fonden  
Medlem af Nationalmuseets Museumsråd  
Medlem af H.P. Lorentzens Stiftelse

Bestyrelsesmedlem  
**Bjørn Petersen**

Indvalgt i bestyrelsen i 2007

Formand for AKB, København  
Formand for afdelingsbestyrelsen i Tagensvej  
Medlem af organisationsbestyrelsen i Boligselskabet AKB, Albertslund  
Medlem af organisationsbestyrelsen i Boligselskabet AKB, Herlev  
Medlem af bestyrelsen i Boligselskabet AKB, Taastrup  
Medlem af repræsentantskabet i Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds  
Medlem af bestyrelsen i Plejecentret Rosenborgcentret  
Medlem af Hovedkomitéen for Plejehjemskomiteén af 1965

Bestyrelsesmedlem  
**Berit Breiner**

Indvalgt i bestyrelsen 2017

Formand for Høje Taastrup Boligselskab  
Formand for afdelingsbestyrelsen i Kallerupvang  
Suppleant i Høje Taastrups beboerklagenævn

Bestyrelsesmedlem  
**Flemming Biirsdahl**

Indsuppleret i bestyrelsen i 2022

Medlem af organisationsbestyrelsen i AKB, København

Bestyrelsesmedlem  
**Laurits Roikum**

Indvalgt i bestyrelsen i 2014

Formand for Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Medlem af Boligforum Frederiksberg  
Medlem af repræsentantskabet for BL's 1. kreds  
Medlem af bestyrelsen for BL's 1. kreds

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  
**Ulla Munch Petersen**

Indsuppleret i bestyrelsen i 2022

# Ledelseshverv for Direktionen

Administrerende direktør

**Jens Elmelund**

Ansæt pr. den 1. januar 2014

Medlem af bestyrelsen i BL  
Næstformand i Landsbyggefonden  
Medlem af Nykredits kontaktudvalg for alment byggeri  
Medlem af Realdanias repræsentantskab  
Medlem af Realdanias ”Almen Boligforums debatkomité”  
Medlem af bestyrelsen i Projekt Udenfor  
Medlem af bestyrelsen i Hjem-til-Alle Alliancen  
Formand for Fonden Mariehjemmene

Kundedirektør

**Sanne Kjær**

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**

Ansæt pr. den 15. januar 2015

Kasserer i Forældre Fonden  
Medlem af Ejendomsråd storkunder i Danske Bank  
Medlem af økonomiudvalget i Mellemfolkeligt Samvirke

Byggedirektør

**Rasmus Jessing**

Ansæt pr. den 1. januar 2022

Medlem af bestyrelsen i Akademisk Arkitektforening



20222

20222

20222





KAB årsrapport 2022 / Udgivet: April 2023 / For side: KAB Huset, Martin Toft, Burchardi Bendtsen / Bagside: Thomas Brolyng