

# Årsrapport 2016





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. 42 boligorganisationer med over 50.000 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)

# KAB

# Årsrapport

# 2016

## Indhold

Hoved- og nøgletal for år 2012-2016 .....	4
Ledelsesberetning .....	6
KAB's Regnskab .....	8
Regnskaber for sideaktivitetsafdelingerne	
- Afdeling for ekstern ejendomsadministration o.lign. ....	23
- Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed .....	24
- Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder .....	25
Anvendt regnskabspraksis .....	26
Den uafhængige revisors erklæringer .....	29
Ledelseshverv - KAB's bestyrelse .....	31
Ledelseshverv - KAB's direktion .....	34

mio. kr.

	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014	Regnskab 2013	Regnskab 2012
<b>Resultat</b>					
Administrationsbidrag	189,2	180,2	180,7	176,5	175,9
Lovmæssige gebyrer	32,5	31,9	31,8	30,8	29,8
Byggesagshonorar	29,2	28,6	30,1	26,6	24,1
Andre indtægter	12,9	15,0	8,6	11,3	9,4
Samlede ordinære indtægter, ekskl. nettoenter	263,8	255,6	251,2	245,2	239,2
Personaleudgifter	200,6	192,9	191,2	188,1	182,2
Andre udgifter	60,5	60,4	58,1	53,0	55,2
Resultat før nettoenter	2,7	2,2	1,8	4,1	1,8
Nettoenter	1,6	0,3	1,6	0,6	2,9
Resultat efter nettoenter	4,2	2,5	3,4	4,7	4,7
Ekstraordinære poster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	4,2	2,5	3,4	4,7	4,7
<b>Balance</b>					
Balancesum	267,9	184,2	187,0	211,7	242,0
Egenkapital	200,6	96,4	94,2	90,8	86,2
<b>Hovedtal</b>					
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	346	331	328	338	326
Administrerede lejemålsenheder	52.910	51.731	50.851	50.204	49.439
Administrerede almene lejemålsenheder	47.547	47.267	47.275	46.958	46.211
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	% 1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Administrative nøgletal</b>					
Personaleudgifter (konto 511) pr. fuldtidsmedarbejder	t.kr. 580,1	582,9	583,0	556,5	558,9
Ordinære indtægter pr. fuldtidsmedarbejder	t.kr. 762,9	772,1	765,9	725,4	733,7
<b>Finansielle nøgletal*</b>					
Egenkapitalens forrentning	% 108,2	2,6	3,6	5,1	5,6
Egenkapital pr. adm. almene lejemålsenheder	t.kr. 4,2	2,0	2,0	1,9	1,9
Soliditet	% 74,9	52,3	50,4	42,9	35,6
Likviditetsgrad	1,5	1,2	1,1	1,1	1,1

\*Balancesum, egenkapital og soliditetsgrad er særligt påvirket af den i året foretagne opskrivning af KAB's domicil på 100 mio. kr.

## Definitioner

Indlåns-/udlånsrente	Mellemregningen med de administrerede boligorganisationer forrentes på følgende måde: Indlån med Nationalbankens diskonto - 2%, mens udlån sker til Nationalbankens diskonto + 1%
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. almene lejemålsenheder	Egenkapital ultimo pr. administrerede almene lejemålsenheder
Soliditet	Egenkapital i procent af balancesum
Likviditetsgrad	Omsætningsaktiver i forhold til kortfristet gæld



## Status på KAB's målsætningsprogram

Det nuværende målsætningsprogram løber i perioden 2015 til 2018 og har kernerdrift, bæredygtighed og trivsel, som strategiske pejlemærker. Målsætningsprogrammet er meget ambitiøst og med konkrete mål med tilhørende indikatorer indenfor hvert af områderne, henover programperioden. Se mere på [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk).

Status på målsætningsprogrammet primo 2017 er, at der er god målopfyldelse indenfor stort set alle områder.

## Vækststrategi / Organisation

Ultimo 2015 blev der vedtaget en vækststrategi – som i perioden frem mod 2020 skal øge antallet af administrerede enheder til 60.000, hvilket svarer til en stigning på 20 %.

Den nuværende organisering, som trådte i kraft den 1. januar 2015, vil være omdrejningspunktet i eksekveringen af denne strategi. Organiseringen har allerede vist sit værd i forhold til at bringe KAB tættere på kunderne og effektivisere leverancerne.

## Byggeri og udlejning

Antallet af administrerede lejemålsenheder var ved udgangen af 2016 52.910, en tilvækst på 1.179 i forhold til året før, hovedsageligt på grund af samarbejde med Gentofte Kommune, omkring administration af deres ejendoms-portefølje. Med opstart den 1. januar 2017 er der også indledt en forhåbentlig langvarig samarbejdsrelation med Vordingborg Kommune omkring administration af deres ældreboliger.

## Administration

Som led i en mere effektiv kernerdrift er der de sidste par år investeret betydelige beløb i øget digitalisering. Formålet er dels at øge kundetilfredsheden, dels at opnå en effektiviseringseffekt.

Det største enkeltprojekt i KAB's digitaliseringsprojekt er udskiftning af KAB's nuværende administrationssystem KABAS med Unik og en række andre standardsystemer. Udskiftningen planlægges gennemført ultimo 2017. Herudover er det besluttet, at KAB's nuværende domicil beliggende Vester Voldgade / Studiestræde sælges, og tilsvarende erhverves ny administrationsejendom i Københavns Kommune. I den forbindelse er der foretaget en opskrivning på 100 mio. kr. af KAB's domicil.

## Prisudvikling

KAB ønsker strategisk at skærpe den prismæssige konkurrenceevne og har derfor holdt administrationsbidraget i ro siden 2010. Dette er også grundlaget for budget 2017, uden at gå på kompromis med udbuddet eller kvaliteten af ydelserne.

Samtidig arbejder KAB løbende på at holde den enkelte beboers husleje i ro ved fokus på effektivt indkøb, tilbud om 360-graders driftsanalyser på afdelingsniveau, reduktion af ejendomsskatter, øget afkast af opsparede midler m.m.

## Årets resultat

Det officielle regnskab for KAB s.m.b.a. omfatter regnskabet for de samlede aktiviteter og regnskaberne for 3 sideaktiviteter.

Resultatet af KAB's aktiviteter er i 2016 et positivt resultat på 4,2 mio. kr., hvor det oprindelige budget for 2016 indeholdt en budgetreserve på 3,0 mio. kr. Årets resultat anses for meget tilfredsstillende. Overordnet set er KAB's samlede økonomi sund og i balance. Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet hændelser, som har væsentlig økonomisk betydning for KAB, udover de ovenfor nævnte.

## Udvikling i hoved- og nøgletal for 2012 – 2016

Hovedtallene i det officielle regnskab fremgår af oversigten over KAB's hoved- og nøgletal for årene 2012 - 2016. De samlede ordinære udgifter og indtægter er stabile fra 2012 til 2016. Kernen i KAB's økonomi er administrationsindtægter og personaleudgifter. De udgjorde henholdsvis 63 % og 77 % af de respektive totaler i 2016.

Selskabets balancesum er fra 2012 til 2016 steget fra 242 mio. kr. til 268 mio. kr. Den lille stigning på 26 mio.kr dækker over en opskrivning i 2016 af KAB's domicil med 100 mio. kr. Omvendt var der et fald i 2013 og 2014, som skyldes en ændring af betalingspraksis, hvor kunderne i dag betaler direkte fra egne likvide konti og ikke via en mellemregning med KAB.

Egenkapitalen er i samme periode steget fra 86,2 mio. kr. til 200,6 mio, som jf. ovenfor primært skyldes en opskrivning af KAB's domicil med 100 mio.kr.

Stigningen i soliditeten skyldes, at der arbejdes målrettet på at reducere kapitalbindingerne, ligesom opskrivningen af domicil er medvirkende faktor til en markant forbedret soliditet. En likviditetsgrad på 1,5 er tilfredsstillende.

Med det godkendte budget for 2017 forventes der i det kommende år en fortsat jævn udvikling i egenkapitalen.

### Samfundsansvar og kønsmæssig sammensætning

KAB's løfte er "Bedre boliger for alle", og missionen er, at "Skabe rammer for et godt liv". Disse afspejler, at KAB tager et stort samfundsansvar indenfor boligsektoren.

I lighed med tidligere år er der i 2016 blevet gennemført et væsentligt omfang af boligsociale aktiviteter i mange af de administrerede boligafdelinger. Disse aktiviteter, kombineret med projekter som gældsrådgivning, tryktheds gennemgange og afhjælpning af specifikke, lokale sociale udfordringer, er grundstenene i KAB's samfundsansvar.

Den samlede ledergruppe i KAB består af 26 personer, fordelt med 16 mænd og 10 kvinder, svarende til 62 % og 38 %. KAB's bestyrelse består af 19 personer, fordelt med 11 mænd og 8 kvinder, svarende til 58 % og 42 %.

# Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2016

## Udgifter

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2017	Budget 2016	BUR 2 2016	Regnskab 2016	Regnskab 2015	
<b>ORDINÆRE UDGIFTER:</b>						
501	Vederlag til bestyrelsen	1.075	1.055	1.059	1.016	1.000
502	1 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	7.114	7.361	8.391	5.795	6.056
511	2 Personaleudgifter	206.803	198.220	204.029	200.595	192.933
513	3 Kontorholdsudgifter (inkl. it-drift)	27.506	30.435	31.790	36.053	33.009
514	4 Kontorlokaleudgifter	10.093	9.900	10.717	9.988	11.879
515	5 Afskrivninger, driftsmidler	5.414	8.404	5.486	6.839	7.745
521	6 Revision	740	500	840	823	744
530	<b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>258.745</b>	<b>255.875</b>	<b>262.312</b>	<b>261.108</b>	<b>253.365</b>
532	7 Renteudgifter	4	-1	4	47	0
540	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>258.749</b>	<b>255.874</b>	<b>262.316</b>	<b>261.155</b>	<b>253.365</b>
550	<b>UDGIFTER I ALT FØR BUDGETRESERVE</b>	<b>258.749</b>	<b>255.874</b>	<b>262.316</b>	<b>261.155</b>	<b>253.365</b>
551	Budgetreserve	3.982	2.953	3.100	0	0
560	<b>UDGIFTER I ALT INKL. BUDGETRESERVE</b>	<b>262.731</b>	<b>258.827</b>	<b>265.416</b>	<b>261.155</b>	<b>253.365</b>
	Overskud, henlæggelse til arbejdskapitalen	0	0	0	4.246	2.487
	<b>UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT</b>	<b>262.731</b>	<b>258.827</b>	<b>265.416</b>	<b>265.401</b>	<b>255.851</b>



## Indtægter

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2017	Budget 2016	BUR2 2016	Regnskab 2016	Regnskab 2015
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
601 8	161.994	161.765	163.058	162.151	160.006
Øvrige	1.555	1.555	1.555	1.778	1.778
Sideaktivitetsafdelinger	24.851	18.168	23.343	25.279	18.394
	188.400	181.488	187.956	189.208	180.178
602 9	8.444	9.146	8.428	8.432	8.802
Lovmæssige gebyrer m.v.					
Opnoterings- og ajourførings- gebyr	23.647	22.409	23.497	24.109	23.063
	32.091	31.555	31.925	32.541	31.865
603 7	250	250	400	1.604	280
605 10	16.666	18.577	16.456	18.570	11.372
606 10	14.665	15.199	14.556	10.599	17.193
607 11	10.659	11.758	14.123	12.878	14.961
610	<b>SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER</b>	262.731	258.827	265.416	265.401
620	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	262.731	258.827	265.416	255.851

# Balance pr. 31. december 2016

## Aktiver

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>				
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
701	12	Administrationsbygning	170.201	72.691
702	13	Inventar	272	227
703	13	Biler	996	1.454
704	13	It-anlæg	2.612	8.849
713	14	Aktier og andele	0	20
715	14	Kapitalindskud, sideaktiviteter	273	273
720		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>174.353</b>	<b>83.514</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>				
<b>Tilgodehavender</b>				
723	16	Garanter	15.849	2.353
	18	Øvrige selskaber	14.609	9.716
725		Debitorer	953	1.112
726		Andre tilgodehavender	469	4.410
	15	Honorarværdi for byggesager	4.632	4.421
727		Forudbetalte udgifter	1.266	2.629
			<b>37.778</b>	<b>24.641</b>
731		Værdipapirer (omsættelige)	32.000	30.536
732		Bankbeholdning	23.747	45.523
740		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>93.525</b>	<b>100.700</b>
750		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>267.878</b>	<b>184.214</b>

# Balance pr. 31. december 2016

## Passiver

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015	
<b>EGENKAPITAL</b>				
802	20	Garantikapital	1.787	1.787
804	20	Opskrivningshenlæggelser	126.919	26.919
805	20+21	Arbejds kapital	71.922	67.676
810		<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>200.627</b>	<b>96.381</b>
812	22	Prioritetsgæld	4.842	5.716
		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>4.842</b>	<b>5.716</b>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>				
	22	Kortfristet del af langfristet gæld	873	1.813
821	17	Garanter	1.382	12.706
	19	Øvrige selskaber	13.661	20.050
825		Leverandører	1.836	1.798
829		Feriepengeforpligtelse	25.893	26.957
830	23	Anden kortfristet gæld	18.763	18.794
840		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>62.409</b>	<b>82.117</b>
850		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>267.878</b>	<b>184.214</b>

# Noter til regnskabet

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2017	Budget 2016	BUR 2 2016	Regnskab 2016	Regnskab 2015
<b>1 502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.</b>					
Gaver og blomster	108	117	108	49	158
Møder m.v.	1.807	2.396	2.607	1.232	1.392
Kontingenter	1.251	887	1.235	1.156	738
Kurser	2.926	2.891	3.326	2.578	2.751
Seminarer, Studieture	1.022	1.070	1.115	780	1.016
<b>Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt</b>	<b>7.114</b>	<b>7.361</b>	<b>8.391</b>	<b>5.795</b>	<b>6.056</b>
<b>2 511 Personaleudgifter</b>					
Normallønninger	203.209	194.822	200.434	197.221	189.212
Kørselsgodtgørelse m.v.	901	1.133	1.046	1.043	801
Bidrag til Trivselsfonden	1.135	1.030	1.057	1.112	1.277
Refusion sygedagpenge	-2.500	-2.579	-2.552	-2.968	-2.648
Kantinedrift	2.108	2.095	2.118	2.244	2.271
Øvrige personaleomkostninger m.v.	1.950	1.719	1.926	1.943	2.020
<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>206.803</b>	<b>198.220</b>	<b>204.029</b>	<b>200.595</b>	<b>192.933</b>

KAB's direktion har fået fået følgende vederlag:	2016	2015
Administrerende direktør Jens Elmelund Sørensen	1.948	1.873
Viceadministrerende direktør Flemming Strøm	1.676	1.621
Kundedirektør Margrete Pump	1.378	1.332
Byggedirektør Rolf Andersson	1.379	1.334
Dertil kommer fri bil, fri telefon m.v.		

Honoraret udgjorde til bestyrelsesformanden 216 t.kr., til næstformanden 108 t.kr. og til hvert af bestyrelsesmedlemmerne 43 t.kr.

## Noter til regnskabet

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2017	Budget 2016	BUR 2 2016	Regnskab 2016	Regnskab 2015
<b>3 513 Kontorholdsudgifter (inkl. it drift)</b>					
Brochurer og tryksager	1.413	2.015	1.444	1.593	1.992
Kontorartikler	285	305	285	214	238
Porto, gebyrer m.v.	3.401	3.441	3.901	4.129	4.419
Telefonomkostninger	1.011	1.274	1.099	932	882
Aviser m.v.	347	378	353	313	310
	6.457	7.413	7.082	7.181	7.842
Forsikringer	1.410	2.185	1.760	1.347	1.590
Eksterne konsulenter	2.211	2.154	3.656	4.177	2.768
Taxa m.v.	1.587	1.223	1.423	1.186	1.022
Garageleje	740	700	740	738	529
	5.948	6.262	7.579	7.449	5.909
Konsulentbistand, IT	2.060	6.000	4.839	9.608	8.461
Printere, Lync og ekstern IT-service	1.426	2.501	1.426	1.003	2.574
Softwarelicenser	7.363	5.160	6.678	6.575	3.873
It-sikkerhed	912	1.030	912	856	907
IT-anskaffelser u. 15.000 kr.	700	700	700	583	767
Mobiltelefoner og tablets	1.700	500	2.200	2.082	1.130
	14.161	15.891	16.755	20.707	17.713
Småanskaffelser u. 15.000 kr.	540	369	640	811	623
Refusion- og kulancesager	400	500	-266	-96	869
Underskud på kursusaktiviteter	0	0	0	0	53
	940	869	374	716	1.545
<b>Kontorholdsudgifter i alt</b>	<b>27.506</b>	<b>30.435</b>	<b>31.790</b>	<b>36.053</b>	<b>33.009</b>

## Noter til regnskabet

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2017	Budget 2016	BUR 2 2016	Regnskab 2016	Regnskab 2015
<b>4 514 Kontorlokaleudgifter</b>					
Prioritetsydelse	65	65	65	58	73
Husleje	264	520	528	535	671
Ejendomsskatter	1.320	1.280	1.320	1.400	1.308
El	700	700	700	547	606
Vand/varme	985	985	985	622	886
Forsikringer	545	545	545	397	457
Renovation	208	182	208	133	156
Vedligeholdelse	2.383	2.145	3.367	3.640	2.499
Rengøring	1.350	1.252	1.350	1.118	1.153
Afskrivninger, administrations- bygning	2.776	3.052	2.592	2.488	4.958
<b>Kontorlokaleudgifter, brutto</b>	<b>10.596</b>	<b>10.726</b>	<b>11.660</b>	<b>10.938</b>	<b>12.766</b>
Huslejeindtægter, fremmede	-503	-826	-943	-950	-887
<b>Kontorlokaleudgifter i alt</b>	<b>10.093</b>	<b>9.900</b>	<b>10.717</b>	<b>9.988</b>	<b>11.879</b>
<b>5 515 Afskrivninger, driftsmidler (jf. note 13)</b>					
Inventar	74	204	74	84	352
Biler	458	681	458	458	470
IT	4.882	7.519	4.954	6.297	6.922
<b>Afskrivninger, driftsmidler i alt</b>	<b>5.414</b>	<b>8.404</b>	<b>5.486</b>	<b>6.839</b>	<b>7.745</b>
<b>6 521 Revision</b>					
Honorar vedrørende lovpligtig revision	325	325	325	325	325
Revision, særlige opgaver	415	175	515	498	419
<b>Revision i alt</b>	<b>740</b>	<b>500</b>	<b>840</b>	<b>823</b>	<b>744</b>



## Noter til regnskabet

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2017	Budget 2016	BUR 2 2016	Regnskab 2016	Regnskab 2015
<b>7 603 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift</b>					
<b>532 Renteudgifter</b>					
Renteudgift	4	-1	4	42	0
Kurstab, obligationer	0	0	0	4	0
	4	-1	4	47	0
<b>Renteindtægter</b>					
Renteindtægt mellemregning kunder	25	25	25	63	25
Renteindtægt af bankkonti	25	25	25	37	45
Afkast investerede midler	200	200	350	1.503	208
	250	250	400	1.604	280
<b>Nettorenteindtægt</b>	246	251	396	1.557	280
<b>Nettorenteindtægt pr. lejemaalsheden</b>	5	5	8	33	6

Mellemregningen med de administrerede boligorganisationer forrentes på følgende måde: Indlån med diskontoen -2% (dog aldrig lavere end 0%), mens udlån sker til diskontoen +1%.

Der foretages daglig renteberegning af mellemregningen med de administrerede boligorganisationer.

## 8 601 Oversigt over nettoadministrationsomkostninger

Bruttoadministrationsudgifter (530)	258.745	255.875	262.312	261.108	253.365
- Andet støttet boligbyggeri (601.2)	1.555	1.555	1.555	1.778	1.778
- Sideaktivitets afdelinger (601.3)	24.851	18.168	23.343	25.279	18.394
- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (602)	32.091	31.555	31.925	32.541	31.865
- Byggesagshonorar (605/606)	31.331	33.776	31.012	29.169	28.566
<b>Nettodriftsadministrationsudgift vedrørende almene lejemaal i drift</b>	168.917	170.821	174.477	172.340	172.762
<b>Nettoadministrationsudgifter vedrørende almene lejemaal pr. lejemaalsheden i kr.</b>	3.553	3.593	3.670	3.625	3.655

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2017	Budget 2016	BUR 2 2016	Regnskab 2016	Regnskab 2015
<b>Opgørelse af administrationsbidrag</b>					
Administrationsbidrag almene organisationer i alt	135.012	134.631	135.009	133.909	133.443
Vand og varmemonorar	10.822	10.757	10.866	10.040	9.833
Diverse tillægsydelse	16.160	16.377	17.183	18.202	16.730
Tillægsydelse i alt	26.982	27.134	28.049	28.242	26.563
Almene boligorganisationer i alt	161.994	161.765	163.058	162.151	160.006
Kollegier	1.555	1.555	1.555	1.778	1.778
Sideaktiviteter Ekstern Ejendoms- administration	14.863	8.234	13.409	15.213	8.166
Sideaktivitet Rådgivning og håndværk	9.988	9.934	9.934	10.023	10.177
Sideaktivitet Indskud	0	0	0	43	51
Øvrige i alt	26.406	19.723	24.898	27.057	20.172
<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>188.400</b>	<b>181.488</b>	<b>187.956</b>	<b>189.208</b>	<b>180.178</b>
<b>9 602 Lovmæssige gebyrer m.v.</b>					
<b>Lovmæssige gebyrer</b>					
Restancegebyrer	4.100	4.550	4.100	4.202	4.233
Boliggarantibevis	5	25	5	3	5
Gebyr for særlige lejeforhold, vaskerier m.m.	1.714	1.615	1.714	1.733	1.652
Gebyr, inddrivelse	1.055	1.337	1.036	928	1.297
Antennegebyr	1.570	1.619	1.573	1.566	1.615
Lovmæssige gebyrer i alt	8.444	9.146	8.428	8.432	8.802
Opnoterings- og ajourføringsgebyr	23.647	22.409	23.497	24.109	23.063
<b>Lovmæssige gebyrer m.v. i alt</b>	<b>32.091</b>	<b>31.555</b>	<b>31.925</b>	<b>32.541</b>	<b>31.865</b>

## Noter til regnskabet

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2017	Budget 2016	BUR 2 2016	Regnskab 2016	Regnskab 2015
<b>10 605/Byggesagshonorar 606</b>					
Nybyggeri	16.666	18.577	16.456	17.832	11.395
Forskydning i honorarværdi	0	0	0	739	-23
<b>Nybyggeri i alt</b>	<b>16.666</b>	<b>18.577</b>	<b>16.456</b>	<b>18.570</b>	<b>11.372</b>
Forbedringsarbejder	14.665	15.199	14.556	10.544	17.173
Forskydning i honorarværdi	0	0	0	55	20
<b>Forbedringsarbejder i alt</b>	<b>14.665</b>	<b>15.199</b>	<b>14.556</b>	<b>10.599</b>	<b>17.193</b>
<b>11 607 Konsulentydelse og andre indtægter</b>					
Energi- og miljø	80	80	80	64	251
Byggesager	1.875	417	2.238	2.248	3.731
Eksternt finansierede projekter	4.615	4.668	6.248	3.552	2.739
Øvrige	2.354	2.675	2.343	3.481	2.171
<b>Konsulentydelse i alt</b>	<b>8.924</b>	<b>7.840</b>	<b>10.909</b>	<b>9.345</b>	<b>8.892</b>
Kursusaktivitet	10	150	10	55	0
Salg af fotokopier/kørselsrefusion	775	900	937	1.058	688
Diverse indtægter	950	2.868	2.267	2.419	5.381
<b>Andre indtægter i alt</b>	<b>1.725</b>	<b>3.768</b>	<b>3.204</b>	<b>3.477</b>	<b>6.069</b>
<b>Konsulentydelse og andre indtægter i alt</b>	<b>10.659</b>	<b>11.758</b>	<b>14.123</b>	<b>12.878</b>	<b>14.961</b>

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
<b>12 701 Administrationsbygning m.v.</b>		
<b>Administrationsbygning</b>		
Anskaffelsessum		
Saldo primo	71.949	68.307
Årets tilgang	0	3.642
Årets afgang	-1.748	0
<b>Anskaffelse i alt</b>	<b>70.200</b>	<b>71.949</b>
<b>Opskrivning</b>		
Saldo primo	26.919	26.919
Tilgang	100.000	0
<b>Opskrivning i alt</b>	<b>126.919</b>	<b>26.919</b>
Afskrivninger og nedskrivninger		
Saldo primo	-26.178	-21.219
Årets afskrivninger	-2.488	-2.576
Årets nedskrivninger	1.748	-2.383
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	-26.918	-26.178
<b>Regnskabsmæssig værdi i alt</b>	<b>170.201</b>	<b>72.691</b>
Seneste offentlig ejendomsvurdering	103.500	103.500
Heraf grundværdi	30.451	30.451

**13 702 Inventar, biler og IT**

	Inventar	Biler	IT	Driftsmidler i alt	
<b>Anskaffelsessum</b>					
Saldo primo	1.227	2.289	23.783	27.299	30.027
Overført fra igangværende anlægsinvesteringer primo	0	0	0	0	921
Årets tilgang	130	0	60	190	2.148
Årets afgang	-877	0	-1.602	-2.479	-5.798
<b>Anskaffelse i alt</b>	<b>480</b>	<b>2.289</b>	<b>22.241</b>	<b>25.010</b>	<b>27.298</b>
<b>Af- og nedskrivninger</b>					
Saldo primo	-1.001	-835	-14.934	-16.770	-14.723
Årets af- og nedskrivninger	-84	-458	-6.297	-6.839	-7.745
Årets afgang, tbh. af- og nedskrivninger	877	0	1.602	2.479	5.700
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>	<b>-208</b>	<b>-1.293</b>	<b>-19.629</b>	<b>-21.130</b>	<b>-16.768</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>272</b>	<b>996</b>	<b>2.612</b>	<b>3.880</b>	<b>10.530</b>

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
<b>14 715 Kapitalindskud, sideaktiver</b>		
Unoterede aktier med ejerskab uden ledelsesmæssig kontrol:		
40 t.kr. A/S Bolind, kurs 100	40	40
Unoterede aktier med ejerskab med ledelsesmæssig kontrol:		
96 t.kr. AKB Consult Aps, kostpris	233	233
<b>I alt aktier</b>	<b>273</b>	<b>273</b>
Andele:		
0 t.kr. Boligbutikken	0	20
<b>15 Honorarværdi for byggesager</b>		
Honorarværdi igangværende byggesager	140.367	124.102
Acontofakturering igangværende byggesager	-135.735	-119.681
<b>Honorarværdi for byggesager i alt</b>	<b>4.632</b>	<b>4.421</b>
<b>16 723 Tilgodehavende Garanter</b>		
0103-6 Store Bakkehuse	0	80
0701-3 Otto Mønstedts Kollegium	9.690	61
1000-9 Boligselskabet AKB, København	502	0
3500-3 Avedøre Boligselskab	6	0
3900-8 Herlev Boligselskab	0	2.212
4000-3 Boligselskabet Friheden	3.905	0
4100-7 Furesø Boligselskab	433	0
6000-0 Ældreboliginstitutionen Fælledgården	1.312	0
<b>Tilgodehavende Garanter i alt</b>	<b>15.849</b>	<b>2.353</b>

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
<b>17 821 Gæld Garanter</b>		
1000-9 Boligselskabet AKB, København	0	1.003
1500-7 Boligselskabet AKB, Rødovre	43	345
1700-4 Frederikssund Boligselskab	14	405
1900-1 Boligselskabet AKB, Taastrup	86	412
2000-7 Arresø Boligselskab	103	198
2200-4 Boligselskabet Sortemosen	44	14
2600-0 Roskilde Nord Boligselskab	33	205
3000-5 Samvirkende Boligselskaber	72	1.501
3100-9 Frederiksberg Forenede B/S	37	612
3300-6 RKE	39	403
3400-0 Gentofte Ejendomsselskab	68	180
3500-3 Avedøre Boligselskab	0	1.024
3600-7 Høje-Taastrup Boligselskab	39	170
3800-4 Hvidovre Boligselskab	34	131
3900-8 Herlev Boligselskab	36	0
4000-3 Boligselskabet Friheden	0	693
4100-7 Furesø Boligselskab	0	1.036
4200-0 Frederiksborg Boligselskab	0	102
4300-4 Lyngby Boligselskab	99	255
4500-1 Boligselskabet AKB, Herlev	46	372
4600-5 Glostrup Ejendomsselskab	28	412
4700-9 Ballerup Ejendomsselskab	94	302
4800-2 Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	11	177
4900-6 Vallensbæk Boligselskab	42	128
5000-1 Boligselskabet AKB, Albertslund	89	559
5100-5 Sydkystens Boligselskab	76	642
5300-2 Egedal Boligselskab	50	33
5400-6 Fredensborg Boligselskab	93	124
5500-0 Boligselskabet AKB, Frederiksberg	63	245
5700-7 Stenløse-Ølstykke Boligforening	1	368
5800-3 Tårnby Kastrup Boligselskab	40	160
6000-0 Ældreboliginstitutionen Fælledgården	0	495
<b>Gæld Garanter i alt</b>	<b>1.382</b>	<b>12.706</b>
<b>18 723 Tilgodehavender øvrige selskaber</b>		
Øvrige administrerede enheder	12.862	6.598
Øvrige byggesager	1.747	3.118
<b>Tilgodehavender øvrige selskaber i alt</b>	<b>14.609</b>	<b>9.716</b>



## Noter til regnskabet

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
<b>19 821 Gæld øvrige selskaber</b>		
Københavns Kommunes Sundhedsforvaltning	0	764
Øvrige administrerede enheder	4.199	11.788
Øvrige byggesager	9.462	7.498
<b>Gæld øvrige selskaber i alt</b>	<b>13.661</b>	<b>20.050</b>
<b>20 805 Egenkapital</b>		
<b>Garantikapital</b>		
Garantikapital primo	1.787	1.831
Tilgang/afgang	0	-44
<b>Garantikapital i alt</b>	<b>1.787</b>	<b>1.787</b>
<b>Opskrivningshenlæggelser Ejendom</b>		
Opskrivningshenlæggelser primo	26.919	26.919
Årets opskrivninger	100.000	0
<b>Opskrivningshenlæggelser i alt</b>	<b>126.919</b>	<b>26.919</b>
<b>Arbejdskapital</b>		
Arbejdskapital primo	67.676	65.190
Overført resultat	4.246	2.487
<b>Arbejdskapital i alt</b>	<b>71.922</b>	<b>67.676</b>
<b>21 Særlig reserve (AKB's udlodningskomite)</b>		
Særlig reserve primo	0	301
Udlodning	0	-301
<b>Særlig reserve i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Arbejdskapital i alt</b>	<b>71.922</b>	<b>67.676</b>

## Noter til regnskabet

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
<b>22 812 Prioritetsgæld</b>			
Kreditforening	Restgæld 31/12 2016	Afdrag 2017	Afdrag 1-4 år
Nominel værdi, Studiestræde	5.716	873	3.545
Prioritetsgæld i alt	5.716	873	3.545
Heraf kortfristet del af langfristet gæld	873		
Rentesatserne på prioritetslånene er på 0,56 % til 0,58 %			
<b>23 830 Anden kortfristet gæld</b>			
Skyldig moms			8.038
Skyldig A-skat m.m.			350
Depositum			241
Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter			10.135
<b>Anden kortfristet gæld i alt</b>			<b>18.763</b>
<b>24 Andre forpligtelser</b>			
Leasing af biler restbeløb inklusiv moms			285
Restløbetid er på henholdsvis 31 måneder og 51 måneder			

1.000 kr.

	Omsætning 2016	Drifts- resultat 2016	Egen- kapital 2016
x <b>Afdeling for ekstern ejendomsadministration o. lign.</b> (specialkunder herunder ejerforeninger, kollegier m.v.)	15.151	0	0
x <b>Afdeling for intern teknisk rådgivning og håndværksvirksomhed</b> (energiopgaver excl. grundregnskaber)	10.023	0	0
x <b>Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder</b> (udbytte Bolind)	43	0	273

# Regnskab for ekstern ejendomsadministration

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017	
	<b>ORDINÆRE UDGIFTER:</b>			
	<b>Administrationsomkostninger</b>			
1113	Administrationsbidrag boligorganisation	15.213	8.234	14.863
	<b>UDGIFTER I ALT</b>	15.213	8.234	14.863
	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>			
1201	<b>Bruttoomsætning</b>	15.151	8.234	14.863
1221	<b>Renteindtægter m.v.</b> Renteindtægter m.v.	62	0	0
	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	15.213	8.234	14.863
	<b>NETTORESULTAT</b>	0	0	0

Der er ingen balanceposter

# Regnskab for rådgivning og håndværksvirksomhed

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017	
	<b>ORDINÆRE UDGIFTER:</b>			
	<b>Administrationsomkostninger</b>			
3113	Administrationsbidrag boligorganisation	10.023	9.934	9.988
	<b>UDGIFTER I ALT</b>	10.023	9.934	9.988
	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>			
3201	<b>Bruttoomsætning</b>	10.023	9.934	9.988
	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	10.023	9.934	9.988
	<b>NETTORESULTAT</b>	0	0	0

Der er ingen balanceposter

# Resultatopgørelse for indskud

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017	
	<b>ORDINÆRE UDGIFTER:</b>			
	<b>Administrationsomkostninger</b>			
4113	Administrationsbidrag boligorganisation	43	0	0
	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>			
	<b>Renteindtægter m.v.</b>			
4221	Renteindtægter m.v.	43	0	0
	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>NETTORESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balance for indskud

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015	
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
4311	Værdipapirer m.v.	273	273
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>273</b>	<b>273</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
4401	Driftskapital	2.238	2.238
4402	Opskrivninger	25	25
4404	Overført overskud eller tab	-1.991	-1.991
		<b>273</b>	<b>273</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>273</b>	<b>273</b>

# Anvendt regnskabspraksis

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter Lov om almene boliger m.v. og Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1540 af 16. december 2013 med efterfølgende ændringer.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Der er i året foretaget ændring i skønnet over værdiansættelsen af KAB's domicil. Der er foretaget opskrivning af KAB's domicil med 100 mio. kr. og i samme forbindelse er skønnet for scrapværdi ændret fra 65 % til 86 %.

## 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. Administrationsbidrag opgøres efter fradrag af moms.

### Konsulentydelse

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

### Lovmæssige gebyrer og opnoteringsgebyrer

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

Opnoteringsgebyrer indregnes på indbetalingsstidspunktet. Gebyrer opgøres efter fradrag af moms.

### Byggesagshonorar

Byggesagshonorarer indregnes efter en tilnærmet produktionsmetode, baseret på foreliggende skemagodkendelser.

Produktionsmetoden 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.

Byggesagshonorar opgøres efter fradrag af moms.

### 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 vurdering af brugstidene og scrapværdierne.



## Balance

### 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. Afskrivningsperioder og scrapværdier, som er beregnet i forhold til oprindelig anskaffelsessum, er fastlagt således:

	Afskrivningsperiode	Scrapværdi
<b>Administrationsbygninger:</b>		
• Bygninger	50 år	86 %
• Renoverings- og forbedringsarbejder	20 - 30 år	0 %
• Særlige 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.

Der foretages nedskrivningstest på immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer af værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv, henholdsvis grupper af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

I overensstemmelse med Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1540 af 16. december 2013 § 72 stk. 2 opskrives KABs administrationsejendomme ved varig værdiforøgelse.

### 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter aktier og kapitalindskud i sideaktiviteter og måles i 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 statutidspunktet.

### Egenkapital – opskrivningshenlæggelser

Reserve for opskrivningshenlæggelser omfatter opskrivning af KAB's administrationsejendomme ved varig værdiforøgelse. Reserven kan opløses helt eller delvis, hvis der indtræffer en varig værdiforringelse i KAB's administrationsejendomme, som ikke modsvares af afskrivninger.

### 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 nettorealisationsværdi.

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for KAB s.m.b.a. Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Lov om almene boliger mv. og Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 1540 af 16. december 2013 med efterfølgende ændringer.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af forretningsførerorganisationens aktiver og passiver, og den finansielle stilling pr.

31. december 2016 samt af resultatet af forretningsførerorganisationens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til godkendelse på forretningsførerorganisationens ordinære repræsentantskabsmøde.

København, den 28. marts 2017

## Direktionen:

Jens Elmelund Sørensen  
Administrerende direktør

Flemming Strøm  
Viceadministrerende direktør

Margrete Pump  
Kundedirektør

Rolf Andersson  
Byggedirektør

## Bestyrelsen:

Kjeld Poulsen  
Formand

John Olsen  
Næstformand

Jens Christian Aanæs

Sophie Hæstorp  
Andersen

Berit Breiner

Karin Ljungberg Bøttger

John Christiansen

Anette Fogh

Birgitte Steffensen-Kejling

Kent Martinussen

Anette Ågård Nielsen

Erik Bjarne Nielsen

Karen Levin Nielsen

David Nielsen-Ourø

Bjørn Petersen

Laurits Roikum

Marianne Salomonsen

John Bøgelund Sørensen

Sophus Vørsing

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til garanterne i den almene forretningsførerorganisation KAB s.m.b.a.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KAB s.m.b.a. for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, samt regnskaberne for sideaktivitetsafdelingerne. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsetik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af KAB i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

KAB s.m.b.a. 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. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab 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 KAB's 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 KAB, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsetik, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsetik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denneskyldes besvigelser eller fejl, udfører 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 KAB's 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 KAB's evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at KAB ikke længere kan fortsætte driften.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis; og at der er taget skyldige

økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af KAB, der er omfattet af regnskabet. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsetik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som forvaltningsrevision. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved 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 KAB, der er omfattet af regnskabet. Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. marts 2017

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30700228

Eskild Jakobsen  
Statsaut. revisor

Christian Thuesen  
Statsaut. revisor

# Ledelseshverv - KAB's bestyrelse

## **Formand:**

### **Kjeld Poulsen**

Pensionist  
Uddannelse: Kleinsmed  
Født i 1945

Indvalgt i bestyrelsen i 1995  
Formand for afdelingsbestyrelsen, Jydeholmen  
Næstformand i R98 fonden  
Bestyrelsesmedlem i Vanløse Miljøpunkt  
Bestyrelsesmedlem i Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds

## **Næstformand:**

### **John Olsen**

Teknisk chef  
Uddannelse: Civiløkonom, HD  
Født i 1951

Indvalgt i bestyrelsen i 1998  
Formand for afdelingsbestyrelsen, Søfryd  
Medlem af organisationsbestyrelsen i Ballerup Ejendomsselskab  
Medlem af bestyrelsen for KAB-fonden

## **Anette Fogh**

Sygeplejerske  
Uddannelse: Sygeplejerske  
Født i 1948

Indvalgt i bestyrelsen i 2007  
Bestyrelsesformand i Frederiksborg Boligselskab

## **Berit Breiner**

Pensionist  
Uddannelse: Kontoruddannet  
Født i 1954

Bestyrelsesformand for Høje-Taastrup Boligselskab  
Formand for afdelingsbestyrelsen, Kallerupvang

## **John Christiansen**

Direktør, Lån & Spar Bank  
Uddannelse: Bankuddannet + merkonom i Finansiering og kreditvæsen + stats. aut. ejendomsmægler  
Født i 1964

Indvalgt i bestyrelsen i 2014  
Medlem af bestyrelsen i FinansDanmark  
Næstformand for bestyrelsen i Lokale pengeinstitutter  
Næstformand for bestyrelsen i Skandinavisk Datacenter A/S  
Medlem af bestyrelsen i VP Securities  
Medlem af repræsentantskabet i Det Private Beredskab

**Anette Ågård Nielsen**

Viceforstander  
Uddannelse: Pædagog  
Født i 1949

Indvalgt i bestyrelsen i 1985  
Næstformand for organisationsbestyrelsen i  
Furesø Boligselskab  
Formand for afdelingsbestyrelsen, Nordvænget  
Bestyrelsesmedlem i KAB-fonden

**Karen Levin Nielsen**

Bogholder  
Uddannelse: Bogholder  
Født i 1941

Indvalgt i bestyrelsen i 2007  
Næstformand i Boligselskabet AKB, København  
Bestyrelsesmedlem i Frederikssund Boligselskab  
Bestyrelsesmedlem i Boligselskabet AKB,  
Albertslund  
Bestyrelsesmedlem i Boligselskabet AKB,  
Taastrup  
Formand for afdelingsbestyrelsen, Frederiksholm,  
karré 18

**Bjørn Petersen**

Pensionist  
Uddannelse: BA i samfundsfag og BS i geografi  
Født i 1944

Indvalgt i bestyrelsen i 2007  
Formand for boligselskabet AKB, København  
Formand for afdelingsbestyrelsen, Tagensvej  
Bestyrelsesmedlem i Boligselskabet AKB,  
Albertslund  
Bestyrelsesmedlem i Boligselskabet AKB, Herlev  
Repræsentantskabsmedlem i Boligselskabernes  
Landsforenings 1. kreds  
Bestyrelsesmedlem i Ejerforening Grönings Have  
Medlem af Hovedkomitéen for Plejehjems-  
komitéen af 1965

**Erik Bjarne Nielsen**

Pensionist  
Uddannelse: Etatsuddannelse i Toldvæsenet  
Født i 1943

Indvalgt i bestyrelsen i 2003  
Formand for Herlev Boligselskab  
Formand for afdelingsbestyrelsen, Kagsgården  
Formand for fællesrepræsentationen af almene  
boligselskaber i Herlev  
Formand for Kontaktstedet, frivilligt socialt  
arbejde

**David Nielsen-Ouro**

IT-support medarbejder  
Uddannelse: BA i Teatervidenskab og Filosofi,  
Københavns Universitet  
Født i 1967

Formand for Glostrup Ejendomsselskab  
Medlem af afdelingsbestyrelsen Vestergården

**Marianne Salomonsen**

Uddannelse: RUC-studerende, Social- og sund-  
hedsassistent  
Født i 1965

Indvalgt i bestyrelsen i 2013  
Formand for organisationsbestyrelsen i Boligselskabet Friheden

**Laurits Roikum**

Uddannelse: HF  
Født i 1956

Formand for Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Formand for afdelingsbestyrelsen, Nyelandshuse



### **John Bøgelund Sørensen**

Faglig Konsulent  
Uddannelse: Assistent  
Født i 1961

Indvalgt i bestyrelsen i 2008  
Formand for Samvirkende Boligselskaber  
Medlem af afdelingsbestyrelsen, Grøndalslund  
Bestyrelsesmedlem i Frederiksberg Forenede  
Boligselskaber

### **Sophus Vørsing**

IT-chef  
Uddannelse: Gymnasial + diverse IT-branche-  
kurser  
Født i 1964

Indvalgt i bestyrelsen i 1998  
Formand for Sydkystens Boligselskab  
Bestyrelsesmedlem i afdelingsbestyrelsen,  
Bøgehegnet I  
Formand i Confirm A/S  
Næstformand for Dansk Vietnamesisk Forening  
Bestyrelsesmedlem i Greve Fjernvarme

### **Sophie Hæstorp Andersen**

Formand, Region Hovedstaden  
Uddannelse: Cand.scient.pol.  
Født i 1974

Indvalgt i bestyrelsen i 2012  
Bestyrelsesformand for Plejecentret Langgadehus  
Formand for Vækstforum i Hovedstaden  
Medlem af Danske Regioners bestyrelse  
Medlem af KommuneKredits bestyrelse  
Medlem af CPH vækstkomité  
Medlem af bestyrelsen for Kirkens Korshær  
Udviklings- og behandlingscenter (KKUC)  
Socialdemokratisk medlem af folketinget fra 2001-  
2007 samt fra 2007-2014 og medlem af Folketin-  
gets Boligudvalg

### **Kent Martinussen**

Adm. Direktør i Dansk Arkitektur Center  
Uddannelse: Arkitekt ved udenlandske arkitekt-  
skoler med afgang fra Kunstakademiets Arkitekt-  
skole.  
Født i 1960

Indvalgt i bestyrelsen i 2009  
Bestyrelsesmedlem i AAO (Association of  
Architecture Organizations)  
Bestyrelsesmedlem i ICAM (International  
confederation af architectural museums)  
Medlem af regeringens Internationale Kultur-  
panel  
Medlem af Markedsføringspanelet  
Medlem af diverse dommerkomitéer (herunder  
Mies van der Rohe Award)  
Medlem af Dansk Design- og Arkitektur  
Konsortium  
Censor på Kunstarkitektskole

### **Jens Christian Aanæs**

Fællestillidsmand  
Uddannelse: Smed  
Født i 1961

Indvalgt i bestyrelsen i 2011  
Formand for KAB-Klubben  
Næstformand i Decentralt Virksomhedsnævn

### **Karin Ljungberg Bøttger**

Forsikringskoordinator  
Uddannelse: Bankassistent/advokatsekretær H.U.  
Født i 1960

Indvalgt i bestyrelsen i 2010  
Fællestillidsmand for HK'erne i KAB  
Næstformand i Centralt Virksomhedsnævn

### **Birgitte Steffensen-Kejling**

Jurist  
Uddannelse: Cand. jur  
Født i 1971

Indvalgt i bestyrelsen i 2009-2013 og igen i 2015.

# KAB's direktion

## **Jens Elmelund Sørensen**

Adm. direktør  
Uddannelse: Cand.scient.adm.  
Født i 1963

Ansæt pr. den 1. januar 2014  
Medlem af ASA (Alment Samfundsansvar)  
Medlem af BL's bestyrelse  
Medlem af bestyrelsen Professionshøjskolen  
Metropol  
Medlem af Nykredits kontaktudvalg for alment  
byggeri  
Næstformand i Landsbyggefonden  
Medlem af bestyrelsen for Fonden Svinkløv

## **Margrete Pump**

Kundedirektør  
Uddannelse: Cand.jur.  
Født i 1952

Formand for CIU (Centralindstillingsudvalget)  
Medlem af bestyrelsen og repræsentantskabet for  
Forældre Fonden  
Lægdommer ved Frederiksberg ret

## **Flemming Strøm**

Viceadministrerende direktør  
Uddannelse: Cand.oecon.  
Født i 1960

Formand for bestyrelsen for A/S Bolind  
Næstformand for bestyrelsen for foreningen  
GAM3  
Medlem af repræsentantskabet i foreningen  
Nykredit  
Medlem af Byggesocietetets Københavnsudvalg  
Kandidatvejleder, Copenhagen Business School,  
Master of Applied Economics and Finance

## **Rolf Andersson**

Byggedirektør  
Uddannelse: Cand.arch.  
Født i 1959

Formand for AlmenNet  
Formand for Bygherreforeningen  
Medlem af Ejendomsråd storkunder, Danske  
Bank  
Medlem af KAB-fondens bestyrelse  
Medlem af Fonden for Billige Boligers bestyrelse





