

Årsrapport 2018





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. 43 boligorganisationer med over 65.000 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



KAB

Årsrapport

2018

Indhold

Hoved- og nøgletal for år 2014 - 2018	4
Ledelsesberetning	6
Regnskab	8
Regnskaber for sideaktiviteter	
- 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 erklæring	29
Ledelseshverv - bestyrelse	31
Ledelseshverv - direktion	34

KAB's hoved- og nøgletal for år 2014 - 2018

mio. kr.

	Regnskab 2018	Regnskab 2017	Regnskab 2016	Regnskab 2015	Regnskab 2014
Resultat					
Administrationsbidrag	192,1	188,6	189,2	180,2	180,7
Lovmæssige gebyrer	37,1	32,3	32,5	31,9	31,8
Byggesagshonorar	28,2	29,2	29,2	28,6	30,1
Andre indtægter	23,4	11,2	12,9	15,0	8,6
Samlede ordinære indtægter, ekskl. nettorenter	280,8	261,3	263,8	255,6	251,2
Personaleudgifter	222,3	211,1	200,6	192,9	191,2
Andre udgifter	66,3	51,2	60,5	60,4	58,1
Resultat før nettorenter	-7,7	-1,0	2,7	2,2	1,8
Nettorenter	5,0	1,6	1,6	0,3	1,6
Resultat efter nettorenter	-2,7	0,6	4,2	2,5	3,4
Ekstraordinære poster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	-2,7	0,6	4,2	2,5	3,4
Balance					
Balancesum	382,7	380,6	267,9	184,2	187,0
Egenkapital	205,9	227,3	200,6	96,4	94,2
Hovedtal					
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	357	353	346	331	328
Antal lejemålsenheder pr. fuldtidsmedarbejder	157	152	153	156	155
Administrerede lejemålsenheder	55.895	53.763	52.910	51.731	50.851
Administrerede almene lejemålsenheder	52.842	48.296	47.547	47.267	47.275
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
Administrative nøgletal					
Personaleudgifter (konto 511) pr. fuldtidsmedarbejder	t.kr. 622,6	597,9	580,1	582,9	583,0
Ordinære indtægter pr. fuldtidsmedarbejder	t.kr. 801,4	744,8	762,9	772,1	765,9
Finansielle nøgletal*					
Egenkapitalens forrentning	% -1,3	0,3	2,8	2,6	3,6
Egenkapital pr. adm. almene lejemålsenheder	t.kr. 3,9	4,2	3,8	1,9	1,9
Soliditet	% 53,8	59,7	74,9	52,3	50,4
Likviditetsgrad	1,0	1,1	1,5	1,2	1,1

* Balancesum, egenkapital og soliditetsgrad er påvirket af den opskrevne værdi af KAB's domicil i henholdsvis 2016 og 2017

Definitioner

Indlåns-/udlånsrente	Mellemregningen med de administrerede boligorganisationer forrentes på følgende måde: Indlån med Nationalbankens diskonto - 2 %, mens udlån sker til Nationalbankens diskonto + 1 %
Antal lejemålsenheder pr. fuldtidsmedarbejder	Samlet antal lejemålsenheder pr. gns. antal fuldtidsmedarbejdere
Personaleudgifter pr. fuldtidsmedarbejder	Personaleudgifter (konto 511) pr. gns. antal fuldtidsmedarbejdere
Ordinære indtægter pr. fuldtidsmedarbejder	Samlede ordinære indtægter, ekskl. renter pr. gennemsnitlig antal fuldtidsmedarbejdere
Egenkapitalens forrentning	Årets resultat i procent af gennemsnitlig egenkapital
Egenkapital pr. adm. almene lejemålsenhed	Egenkapital ultimo pr. administrerede almene lejemålsenheder
Soliditet	Egenkapital i procent af balancesum
Likviditetsgrad	Omsætningsaktiver i forhold til kortfristet gæld

Ledelsesberetning

KAB, boligselskabernes partner

Det er KAB's vision at være boligselskabernes partner. Det indebærer, at vi i en gensidig forpligtende relation til stadighed vil arbejde for at fremme og realisere det enkelte selskabs mål. Det betyder, at KAB's selskaber kan forvente andet og mere end en leverandøraftale. De kan forvente et partnerskab.

Partnerskabet er en relation karakteriseret ved, at der er en tæt og løbende dialog om dagligdagens og fremtidige udfordringer. Vi inspirerer og udfordrer hinanden, og sammen udvikles gode og holdbare løsninger.

Status på KAB's målsætningsprogram

Det nuværende målsætningsprogram løber i perioden 2015 til 2019 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 Status på målsætningsprogrammet primo 2019 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 %. I 2018 blev der indgået en aftale med 3B om, at KAB overtager administrationen af 3B pr. 1. januar 2019. Dette bevirker, at antallet af administrerede enheder primo 2019 udgør 69.137. Som led i overtagelsen af 3B, er der besluttet en ny organisering, som pr. 1. januar 2019 er trådt i kraft.

Byggeri og udlejning

Antallet af administrerede lejemålsenheder var pr. 1. januar 2019 69.137, en tilvækst på 15.374 i forhold til året før, hvoraf de 13.242 er relateret til 3B, og de resterende er relateret til nybyggeri og nye kunder.

Effektiv 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 projekt i KAB's digitaliseringsprojekt er etablering af en ny digital platform bestående af ca. 15 forskellige systemer med administrationssystemet Unik som det største. I 2018 var der fokus på at få etableret god og stabil drift med udgangspunkt i Unik.

Prisen for at blive opskrevet på hovedstadens suverænt største boligventeliste er pr. 1. januar 2019 halveret til 200 kr. inkl. moms.

Pas på huslejen

KAB ønsker strategisk at skærpe den prismæssige konkurrenceevne yderligere og har derfor holdt administrationsbidraget i ro siden 2010. Dette er også grundlaget for budget 2019, dog uden at gå på kompromis med udbuddet eller kvaliteten af ydelserne. Samtidig arbejder KAB løbende på at holde den enkelte beboers husleje i ro (Pas på huslejen) ved fokus på effektivt indkøb, udarbejdelse af 360-graders driftsanalyser på afdelingsniveau, reduktion af ejendoms-skatte, øget afkast af opsparede midler m.m.

Årets resultat

Resultatet af KAB's aktiviteter i 2018 er et underskud på 2,7 mio. kr., hvor det oprindelige budget for 2018 indeholdt en budgetreserve på 3,4 mio. kr., som ved halvåret blev ændret til et underskud på 2,2 mio. kr. Årsregnskabet afspejler, at 2018 er et år, hvor det strategiske fokus har været at foretage investeringer, som først i efterfølgende år resulterer i afkast. F.eks. strategisk byggepartnerskab og forretningsudvikling af KAB, således at KAB var klar til at overtage administrationen af 3B pr. 1. januar 2019. Ligesom det, som følge af overgangen til Unik, har været nødvendigt at allokere yderligere ressourcer til projektet for at sikre en sikker drift. Set i det lys anses årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør 205,9 mio. kr. Som følge af salget af domicilejendom i 2018 er saldoen fra opskrivningshenlæggelser overført til arbejds kapitalen.

Egenkapitalen er i 2018 forrentet med -1,3 %, hvilket isoleret set ikke er tilfredsstillende, idet målet herfor er at bevare realværdien af egenkapitalen svarende til en forrentning, som minimum er på niveau med inflationen.

Med det godkendte budget for 2019 forventes der i det kommende år en jævn udvikling i egenkapitalen.

Redegørelse for samfundsansvar

KAB's mission er, at "Skabe rammer for et godt liv", idet boligen er et centralt element i ethvert menneskes liv og en forudsætning for at den enkelte beboer trives. KAB's løfte er "Bedre boliger for alle", og afspejler således de boliger, som KAB administrerer og opfø-

rer, idet de er for alle typer af mennesker, med alle typer af indkomster, på forskellige stadier i deres liv.

Herudover er der i lighed med tidligere år gennemført et væsentligt omfang af boligsociale aktiviteter i mange af de administrerede boligafdelinger, hvis formål er at forbedre trivsel og tryghed, det gode naboskab og hjælpe beboere, der har behov for støtte i hverdagen. I KAB-fællesskabet er der ansat 49 boligsociale medarbejdere.

Kønsmæssig sammensætning i KAB's ledelse

Den samlede ledergruppe i KAB består af 24 personer, heraf 10 kvinder, svarende til 42 %.

KAB's bestyrelse består af 19 personer, hvoraf 8 er kvinder, svarende til 42 %.

Udgifter

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2019	Budget 2018	BUR 2 2018	Regnskab 2018	Regnskab 2017	
Ordinære udgifter						
501	Vederlag til bestyrelsen	1.129	1.097	1.048	1.055	1.056
502	1 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	7.008	5.924	5.386	5.342	5.170
511	2 Personaleudgifter	268.009	211.280	222.705	222.270	211.070
513	3 Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	48.517	37.822	42.229	53.136	33.089
514	4 Kontorlokaleudgifter	5.119	4.649	4.704	5.102	8.230
515	5 Afskrivninger, driftsmidler	1.797	4.485	967	910	2.827
521	6 Revision	781	821	746	746	805
530	Bruttoadministrationsudgifter	332.360	266.078	277.785	288.560	262.245
532	7 Renteudgifter	108	54	110	297	84
540	Samlede ordinære udgifter	332.468	266.132	277.895	288.858	262.329
Ekstraordinære poster						
	Forretningsudvikling	0	0	0	10.789	15.603
	Salg af domicil	0	0	0	846	0
	Feriepengeregulering	0	0	0	7.049	0
	Samlede ekstraordinære poster	0	0	0	18.684	15.603
541	Overskud, henlæggelse til arbejdskapitalen	2.580	3.364	0	0	572
550	Udgifter og overskud i alt	335.048	269.496	277.895	307.541	278.504

Indtægter

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2019	Budget 2018	BUR 2 2018	Regnskab 2018	Regnskab 2017
Ordinære indtægter					
601 8	201.118	163.090	164.795	163.126	160.717
	1.779	1.779	1.779	1.778	1.778
	33.974	25.190	25.190	27.212	26.085
	236.871	190.059	191.764	192.115	188.580
602 9	10.073	8.428	8.473	9.362	8.446
	28.600	23.604	26.270	27.781	23.855
	38.673	32.032	34.743	37.143	32.300
603 7	4.913	4.688	4.890	5.275	1.649
605	20.209	14.339	11.685	10.474	15.847
606	23.303	16.064	16.014	17.679	13.345
607 10	11.079	12.314	16.632	23.423	11.179
610	335.048	269.496	275.728	286.110	262.901
Ekstraordinære indtægter					
611 19	0	0	0	18.684	15.603
	0	0	0	18.684	15.603
	335.048	269.496	275.728	304.794	278.504
621	0	0	2.167	2.747	0
630	335.048	269.496	277.895	307.541	278.504

Balance pr. 31. december 2018

Aktiver

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017	
Anlægsaktiver				
Finansielle anlægsaktiver				
701	11	Administrationsbygning	0	209.404
701	11	Ny administrationsbygning (Enghavevej)	12.858	6.102
702	12	Inventar	123	201
703	12	Biler	9	317
704	12	IT-anlæg	151	734
704	12	Igangværende projekter	157	0
715	13	Kapitalindskud, sideaktiviteter Tilgodehavende salg af domicil	273	273
			195.609	0
720		Anlægsaktiver i alt	209.180	217.031
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
723	15	Garanter	41.958	45.220
	17	Øvrige selskaber	14.025	21.410
725		Debitorer	26.318	10.753
726		Andre tilgodehavender	2.340	784
	14	Honorarværdi for byggesager	5.770	5.949
727		Forudbetalte udgifter	4.461	1.843
			94.872	85.960
731		Værdipapirer (omsættelige)	68.727	76.856
732		Bankbeholdning	9.968	752
740		Omsætningsaktiver i alt	173.567	163.568
750		Aktiver i alt	382.747	380.598

Balance pr. 31. december 2018

Passiver

		1.000 kr.		
Noter		Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017	
Egenkapital				
802	19	Garantikapital	1.787	1.787
804	19	Opskrivningshænlæggelser	0	168.607
805	19	Arbejdskapital	204.066	56.890
810		Egenkapital i alt	205.853	227.283
Kortfristet gæld				
830		Kortfristet del af langfristet gæld	0	4.842
821	16	Garanter	4.876	22.582
	18	Øvrige selskaber	26.338	36.979
824		Bankgæld	59.430	41.603
825		Leverandører	12.609	10.071
829		Feriepengeforpligtelse	33.749	26.443
830	20	Anden kortfristet gæld	39.892	10.796
840		Kortfristet gæld i alt	176.894	153.315
850		Passiver i alt	382.747	380.598
21		Andre forpligtelser		

Noter til regnskabet

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2019	Budget 2018	BUR 2 2018	Regnskab 2018	Regnskab 2017
1 502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.					
Gaver og blomster til eksterne	61	79	61	50	52
Møder m.v.	1.162	1.217	638	1.174	886
Kontingenter	1.232	920	892	918	737
Kurser	3.606	2.910	2.831	2.731	2.539
Seminar, Studieture	947	798	964	469	956
Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt	7.008	5.924	5.386	5.342	5.170
2 511 Personaleudgifter					
Lønninger	260.905	204.749	216.265	215.818	205.285
Kørselsgodtgørelse	915	954	923	927	847
Bidrag til Trivselsfonden	1.593	1.375	1.571	1.605	976
Øvrige personaleomkostninger	2.218	2.078	2.305	2.194	2.356
Kantinedrift	2.378	2.124	1.641	1.725	1.606
Personaleudgifter i alt	268.009	211.280	222.705	222.270	211.070

KAB's direktion har fået fået følgende vederlag:

	2018	2017
Administrerende direktør Jens Elmelund Sørensen	2.168	2.034
Viceadministrerende direktør Flemming Strøm	1.865	1.746
Kundedirektør Sanne Kjær (ansat 1/11 2017)	1.396	228
Byggedirektør Rolf Andersson	1.556	1.514
Kundedirektør Margrete Pump (ophørt 30/8 2017)	0	1.179
Dertil kommer fri bil, fri telefon m.v.		

Honoraret udgjorde til bestyrelsesformanden 224 t.kr., til næstformanden 112 t.kr. og til hvert af bestyrelsesmedlemmerne 45 t.kr.

Noter til regnskabet

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2019	Budget 2018	BUR 2 2018	Regnskab 2018	Regnskab 2017
3 513 Kontorholdsudgifter					
Brochurer, blade og tryksager	1.298	1.459	1.178	714	1.248
Kontorartikler	199	194	135	150	132
Porto og gebyrer	2.714	3.496	2.319	3.919	3.494
Aviser m.v.	355	371	357	408	378
Telefon	1.252	920	838	1.081	957
	5.818	6.440	4.827	6.273	6.208
Eksterne konsulenter	5.780	1.749	2.194	10.180	5.213
Taxa m.v.	1.298	1.048	1.060	1.132	835
Husleje m.m.	12.636	9.740	8.240	8.407	710
Forsikringer	2.242	1.605	1.391	1.262	1.243
	21.956	14.142	12.885	20.981	8.001
Konsulentbistand, IT	1.561	1.500	7.640	6.101	7.238
Printere, Lync og ekstern It-service	1.120	925	904	1.104	1.269
Softwarelicenser	12.441	9.700	8.942	8.963	5.027
Internetforbindelse	400	867	400	967	924
IT-sikkerhed inkl. nødstrømsanlæg	681	919	685	1.172	1.174
Hardware-anskaffelser under 15.000 kr.	603	600	603	811	724
Bærbare, mobiltelefoner og tablets	2.400	1.900	3.150	3.977	2.008
	19.206	16.411	22.324	23.095	18.365
Småanskaffelser u. 15.000	962	418	743	687	715
Tab og erstatninger	575	411	1.450	2.100	-199
	1.537	829	2.193	2.787	515
Kontorholdsudgifter i alt	48.517	37.822	42.229	53.136	33.089

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2019	Budget 2018	BUR 2 2018	Regnskab 2018	Regnskab 2017
Kontorlokaleudgifter					
Prioritetsydelse	0	0	0	8	47
Husleje vedr. lejede lokaler til KAB	0	0	0	63	545
Ejendomsskatter	0	0	242	242	1.406
El	870	400	567	457	354
Vand og varme	675	675	675	629	633
Renovation og containere	188	138	188	133	122
Rengøring, kontorer	1448	1.000	1.000	1.094	1.192
Vedligeholdelse	1.666	1.848	1.148	1.045	1.385
Afskrivning domicil	0	0	373	414	2.484
Serviceaftaler	228	183	228	715	196
Alarmabonnement inkl. Falck	445	405	437	487	447
Kontorlokaleudgifter, brutto	5.520	4.649	4.858	5.287	8.811
Huslejeindtægter, fremmede	-401	0	-154	-185	-582
Egne kontorlokaleudgifter	5.119	4.649	4.704	5.102	8.230
5 515 Afskrivninger på driftsmidler					
Inventar	72	78	83	78	102
Biler	9	390	308	250	679
IT udstyr og programmer	1.716	4.017	576	583	2.045
Afskrivninger, driftsmidler i alt	1.797	4.485	967	910	2.827
6 521 Revision					
Revision	371	291	291	266	292
Revision, særlige opgaver	410	530	455	480	513
Revision i alt	781	821	746	746	805

Noter til regnskabet

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2019	Budget 2018	BUR 2 2018	Regnskab 2018	Regnskab 2017
7 603 Opgørelse af nettorenteindtægt/ -udgift					
532 Renteudgifter					
Mellemregning kunder	4	4	4	56	0
Bankgæld m.v.	104	50	106	241	84
	108	54	110	297	84
Renteindtægter					
Mellemregning kunder	225	150	225	411	167
Bankkonti	25	25	25	10	8
Afkast	350	200	300	742	1.474
Renteindtægt tilgodehavende	4.313	4.313	4.313	4.113	0
Andre renter	0	0	27	0	0
	4.913	4.688	4.890	5.275	1.649
Nettorenteindtægt	4.805	4.634	4.780	4.978	1.565
Nettorenteindtægt pr. lejemaalsenhed	91	88	90	94	32

Mellemregningen med de administrerede boligorganisationer forrentes på følgende måde:
Indlån med diskontoen -2% dog ikke negativ, mens udlån sker til diskontoen +1%.
Der foretages daglig renteberegning af mellemregningen med de administrerede boligorganisationer.

Noter	Budget 2019	Budget 2018	BUR 2 2018	Regnskab 2018	Regnskab 2017
8 601 Oversigt over nettoadministrationsomkostninger					
Bruttoadministrationsudgifter (530)	332.360	266.078	277.785	288.560	262.245
- Andet støttet boligbyggeri (601.2)	1.779	1.779	1.779	1.778	1.778
- Sideaktivitetsafdelinger (601.3)	33.974	25.190	25.190	27.212	26.085
- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (602)	38.673	32.032	34.743	37.143	32.300
- Byggesagshonorar (605/606)	43.512	30.403	27.699	28.153	29.193
Nettoadministrationsudgifter vedrørende almene lejemål i drift	214.422	176.674	188.374	194.274	172.890
Nettoadministrationsudgifter vedrørende almene lejemål pr. lejemålsenhed i kr.	3.245	3.343	3.565	3.676	3.580
Opgørelse af administrationsbidrag					
Administrationsbidrag almene organisationer i alt	170.105	135.596	135.830	136.109	134.802
Vand og varmemonorar	14.833	10.698	11.033	10.864	10.683
Diverse tillægsydelser	16.180	16.796	17.932	16.152	15.232
Tillægsydelser i alt	31.013	27.494	28.965	27.016	25.915
Almene boligorganisationer i alt	201.118	163.090	164.795	163.126	160.717
Kollegier	1.779	1.779	1.779	1.778	1.778
Sideaktiviteter Ekstern Ejendomsadministration	23.769	15.895	15.895	17.518	16.507
Sideaktivitet Rådgivning og håndværk	10.205	9.295	9.295	9.694	9.535
Sideaktivitet Indskud	0	0	0	0	43
Øvrige i alt	35.753	26.969	26.969	28.990	27.863
Administrationsbidrag i alt	236.871	190.059	191.764	192.115	188.580
9 602 Lovmæssige gebyrer m.v.					
Lovmæssige gebyrer					
Restancegebyrer	5.470	4.303	4.370	5.358	4.463
Gebyr særlige lejeforh, vaskerier m.m.	1.978	1.740	1.778	1.742	1.719
Gebyr, inddrivelse	775	835	775	745	713
Antennegebyr	1.850	1.550	1.550	1.516	1.550
Lovmæssige gebyrer i alt	10.073	8.428	8.473	9.362	8.446

Noter til regnskabet

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Budget 2019	Budget 2018	BUR 2 2018	Regnskab 2018	Regnskab 2017
10 607 Konsulentydelse og andre indtægter					
Energi- og miljø	80	80	80	174	149
Byggesager	1.530	1.475	1.685	1.881	1.685
Eksternt finansierede projekter	2.867	4.121	4.798	1.461	1.104
Øvrige	4.807	4.141	6.199	6.887	5.303
Konsulentydelse i alt	9.284	9.817	12.762	10.403	8.241
Kursusaktivitet	70	70	80	169	-254
Salg af fotokopier/kørselsrefusion	625	872	625	727	626
Diverse indtægter	1.100	1.555	3.165	4.124	2.566
Restavance vedrørende salg af domicil	0	0	0	8.000	0
Andre indtægter i alt	1.725	2.427	3.790	12.852	3.192
Konsulentydelse og andre indtægter i alt	11.079	12.314	16.632	23.423	11.179

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
11 701 Administrationsbygning m.v.		
Administrationsbygning		
Anskaffelsessum		
Saldo primo	70.200	70.200
Årets afgang	-70.200	0
Anskaffelse i alt	0	70.200
Opskrivning		
Saldo primo	168.607	126.919
Tilgang	0	41.688
Afgang	-168.607	0
Opskrivning i alt	0	168.607
Afskrivninger og nedskrivninger		
Saldo primo	-29.403	-26.919
Årets afskrivninger	-414	-2.484
Tilbageførte af- og nedskrivninger	29.817	0
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	0	-29.403
Igangværende anlægsinvesteringer	0	0
Regnskabsmæssig værdi i alt	0	209.404

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
Seneste offentlig ejendomsvurdering	0	103.500
Heraf grundværdi	0	30.451
Ny administrationsbygning (Enghavevej)		
Anskaffelsessum		
Saldo primo	6.102	0
Årets tilgang	6.756	6.102
Anskaffelse i alt	12.858	6.102

12 702 Inventar, biler og IT

	Inventar	Biler	IT	Driftsmidler i alt	
Anskaffelsessum					
Saldo primo	511	2.289	22.408	25.207	25.010
Årets tilgang	0	0	0	0	198
Årets afgang	-152	-1.763	-22.128	-24.044	0
Anskaffelse i alt	359	526	279	1.163	25.208
Af- og nedskrivninger					
Saldo primo	-310	-1.972	-21.674	-23.956	-21.130
Årets af- og nedskrivninger	-78	-250	-583	-910	-2.826
Årets afgang, tbf. af- og nedskrivninger	152	1.705	22.128	23.986	0
Af- og nedskrivninger i alt	-235	-517	-128	-880	-23.956
Igangværende projekter	0	0	0	157	0
Regnskabsmæssig værdi	123	9	151	440	1.252

13 715 Finansielle anlægsaktiver

Unoterede aktier med ejerskab uden ledelsesmæssig kontrol: 20t. kr. A/S Bolind, kostpris	40	40
Unoterede aktier med ejerskab med ledelsesmæssig kontrol: 196t kr. AKB Consult Aps., kostpris	233	233
Finansielle anlægsaktiver i alt	273	273

14 726 Honorarværdi for byggesager

Honorarværdi igangværende byggesager	175.248	157.749
Acontofakturering igangværende byggesager	-169.478	-151.800
Honorarværdi for byggesager i alt	5.770	5.949

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
15 723 Tilgodehavende Garanter			
1001	Bakkehusene	0	5
1002	Hillerødhus	0	1
1003	Store Bakkehuse	25	0
1005	Heimdal	54	1
1006	Grønnegaarden	41	3
1007	Vendsysselhus	0	1
1008	Vibevænget	0	2
1009	Ved Classens Have	61	5
7001	Otto Mønstedts Kollegium	0	4
7003	Nybrogårdkollegiet	45	6
10	Boligselskabet AKB, København	7.275	8.481
15	Boligselskabet AKB, Rødovre	135	877
17	Frederikssund Boligselskab	487	0
19	Boligselskabet AKB, Taastrup	0	4.526
20	Arresø Boligselskab	1.203	0
26	Roskilde Nord Boligselskab	765	1.704
31	Frederiksberg Forenede B/S	428	0
33	RKE	0	2.139
35	Avedøre Boligselskab	2.816	561
36	Høje-Taastrup Boligselskab	10	0
38	Hvidovre Boligselskab	336	1.389
39	Herlev Boligselskab	8.621	5.178
40	Boligselskabet Friheden	1.795	13.343
41	Furesø Boligselskab	819	0
42	Frederiksborg Boligselskab	3.131	353
43	Lyngby Boligselskab	1.529	0
46	Glostrup Ejendomsselskab	1.037	0
47	Ballerup Ejendomsselskab	29	0
48	Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	227	0
49	Vallensbæk Boligselskab	1.351	0
51	Sydkystens Boligselskab	4.211	2.734
53	Egedal Boligselskab	1.981	335
54	Fredensborg Boligselskab	2.685	2.684
57	Stenløse-Ølstykke Boligforening	412	809
58	Tårnby Kastrup Boligselskab	0	79
60	Ældreboliginstitutionen Fælledgård	449	0
		41.958	45.220

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
16 821 Gæld Garanter			
1001	Bakkehusene	2	0
1002	Hillerødhus	1	0
1007	Vendsysselhus	1	0
7001	Otto Mønstedts Kollegium	123	0
7006	Herlev Kollegiet	0	40
17	Frederikssund Boligselskab	0	376
19	Boligselskabet AKB, Taastrup	985	0
20	Arresø Boligselskab	0	948
21	Brumleby	10	334
22	Boligselskabet Sortemosen	59	323
30	Samvirkende Boligselskaber	658	9.732
31	Frederiksberg Forenede B/S	0	1.795
33	RKE	59	0
34	Gentofte Ejendomsselskab	2.644	273
36	Høje-Taastrup Boligselskab	0	331
41	Furesø Boligselskab	0	1.405
43	Lyngby Boligselskab	0	1.553
45	Boligselskabet AKB, Herlev	84	299
46	Glostrup Ejendomsselskab	0	969
47	Ballerup Ejendomsselskab	0	1.895
48	Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	0	398
49	Vallensbæk Boligselskab	0	384
50	Boligselskabet AKB, Albertslund	186	1.129
58	Tårnby Kastrup Boligselskab	64	0
60	Ældreboliginstitutionen Fælledgård	0	398
		<u>4.876</u>	<u>22.582</u>

17 723 Tilgodehavender øvrige selskaber

Øvrige administrerede enheder	12.062	19.716
Øvrige byggesager	1.962	1.694
Tilgodehavender øvrige selskaber i alt	<u>14.025</u>	<u>21.410</u>

18 821 Gæld øvrige selskaber

Øvrige administrerede enheder	12.099	26.814
Øvrige byggesager	14.239	10.165
Gæld øvrige selskaber i alt	<u>26.338</u>	<u>36.979</u>

Noter til regnskabet

		1.000 kr.	
Noter		Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
19 805 Egenkapital			
	Garantikapital		
	Garantikapital primo	1.787	1.787
	Garantikapital ultimo	<u>1.787</u>	<u>1.787</u>
	Opskrivningshenlæggelser		
	Ejendom		
	Opskrivningshenlæggelser primo	168.607	126.919
	Afgang	-168.607	0
	Årets opskrivninger	0	41.688
	Opskrivningshenlæggelser i alt	<u>0</u>	<u>168.607</u>
	Arbejdskapital		
	Arbejdskapital primo	56.890	71.921
	Tilgang	168.607	0
	Forretningsudvikling	-10.789	-15.603
	Salg af domicil	-846	0
	Feriepengeregulering	-7.049	0
	Overført resultat	-2.747	572
	Arbejdskapital i alt	<u>204.066</u>	<u>56.890</u>
	Bunden del af arbejdskapital	<u>189.851</u>	<u>48.425</u>
	Disponibel del af arbejdskapital	<u>14.215</u>	<u>8.465</u>
20 830 Anden kortfristet gæld			
	Skyldig moms	11.489	2.126
	Skyldig A-skat m.m.	648	134
	Depositum	60	42
	Hensættelse, salg af domicil	20.596	0
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	7.100	8.494
	Anden kortfristet gæld i alt	<u>39.892</u>	<u>10.796</u>

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
21 Andre forpligtelser		
Leasing af biler restbeløb inklusiv moms	1.508	196
Restløbetid fra 7 kvartaler til 46 kvartaler.		
Huslejeforpligtelse Vester Voldgade 17 inkl. moms	30.750	0
Restløbetid 30 måneder.		
Sikkerhedstillelser		
KAB har pr. 31. december 2018 stillet betalingsgarantier vedrørende igangværende projekter for 31,2 mio. kr. (2017: 2,5 mio. kr.)		

1.000 kr.

	Omsætning 2018	Drifts- resultat 2018	Egen- kapital 2018
x Afdeling for ekstern ejendomsadministration o. lign. (specialkunder herunder ejerforeninger, kollegier m.v.)	17.399	0	0
x Afdeling for teknisk rådgivning og håndværksvirksomhed (energiopgaver excl. grundregnskaber)	9.694	0	0
x Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder	0	0	273

Regnskab for ekstern ejendomsadministration

Budgetterne er ikke revideret / 1.000 kr.

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019	
	Ordinære udgifter			
	Administrationsomkostninger			
516	Administrationsbidrag boligorganisation	17.518	15.895	17.234
	Udgifter i alt	17.518	15.895	17.234
	Ordinære indtægter			
601	Bruttoomsætning	17.399	15.895	17.234
601	Renteindtægter m.v. Renteindtægter m.v. sideaktivitet	119	0	0
	Indtægter i alt	17.518	15.895	17.234
	Nettoresultat	0	0	0

Der er ingen balanceposter

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Sammentællinger i årsregnskabet

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

Generelt om indregning og måling

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb som vedrører regnskabsåret. Visse driftsudgifter finansieres via tilskud fra arbejdskapitalen, og præsenteres i resultatopgørelsen som ekstraordinære poster under henholdsvis indtægter og udgifter.

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 indbetalings- tidspunktet.

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.

Omkostninger

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

Personaleudgifter

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

Af- og nedskrivninger

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

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:

	Afskrivnings- periode	Scrapværdi
Administrationsbygninger:		
• Bygninger	50 år	90 %
• Renoverings- og forbedringsarbejder	20 - 30 år	0 %
• Særlige installationer	20 år	0 %
Inventar:	5 - 10 år	0 %
Biler:	5 år	0 %
It-anlæg:	3-5 år	0 %

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

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 nettosalgpris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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 en tilnærmet produktionsmetode. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Forudbetalte udgifter

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

Værdipapirer

Indskud i investeringsforeninger måles til dagsværdi på statustidspunktet.

Egenkapital – opskrivningshenlæggelser

Reserve for opskrivningshenlæggelser omfatter opskrivning af KAB's domicilejendomme ved varig værdiforøgelse. Ved salg af ejendom i 2018 er reserve for opskrivningshenlæggelser overført til arbejdskapitalen.

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 2018 for KAB s.m.b.a. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med Lov om almene boliger mv. og Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af forretningsførerorganisationens aktiver og passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af forretningsfører-

organisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til godkendelse på administrationsorganisationens ordinære repræsentantskabsmøde.

København, den 19. marts 2019

Direktionen:

Jens Elmelund Sørensen
Administrerende direktør

Sanne Kjær
Kundedirektør

Rolf Andersson
Byggedirektør

Bestyrelsen:

John Olsen
Formand

Sophus Vørsing
Næstformand

Jens Christian Aanæs

Sophie Hæstorp Andersen

Marianne Salomonsen

Karin Ljungberg Bøttger

John Christiansen

Anette Fogh

Birgitte Steffensen-Kejling

Daniel A. Mangold

Anette Ågård Nielsen

Frank Sass

Søren Kaare-Andersen

David Nielsen-Ourø

Bjørn Petersen

Laurits Roikum

Kirsten Persson

John Bøgelund Sørensen

Berit Breiner

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KAB for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

KAB 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 udarbej-

de 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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.

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 krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

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 boligorganisationen, 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 KAB, 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.

København, den 19. marts 2019

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor
mne21326

Martin Stenstrup Toft
statsaut. revisor
mne42786

Ledelseshverv - bestyrelse

Formand:

John Olsen

Teknisk chef

Uddannelse: Civiløkonom, HD

Født i 1951

Indvalgt i bestyrelsen i 1998

Formand for KAB's strategiudvalg

Formand for KAB's byggeri og teknikudvalg

Formand for KAB's kommunikationsudvalg

Formand for afdelingsbestyrelsen, Søfryd

Medlem af organisationsbestyrelsen i Ballerup

Ejendomsselskab

Medlem af organisationsbestyrelsen i Gentofte

Ejendomsselskab

Medlem af bestyrelsen for KAB-Fonden

Næstformand:

Sophus Vørsing

IT-chef

Uddannelse: Gymnasial + diverse it branchekurser

Født i 1964

Indvalgt i bestyrelsen i 1998

Formand for Sydkystens Boligselskab

Suppleant 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

Regionsrådsformand, Region Hovedstaden

Danske Regioner, bestyrelsesmedlem, derudover

formand for Danske Regioners Psykiatri- og Socialudvalg

Bestyrelsen for Wonderful Copenhagen

Bestyrelsen for The Greater Copenhagen & Skåne

Committee

Bestyrelsen for Erhvervshus Hovedstaden

CPH Vækstkomite

Bestyrelsen for Amgros I/S - stedfortræder for

Lars Gaardhøj

Anette Fogh

Sygeplejerske

Uddannelse: Sygeplejerske

Født i 1948

Indvalgt i bestyrelsen i 2007

Bestyrelsesformand i Frederiksborg Boligselskab

Kirsten Persson

Folkeskolelærer

Uddannelse: Lærer

Født 1954

Indvalgt i bestyrelsen i 2017

Næstformand i Herlev Boligselskab

Formand for afdelingsbestyrelsen Tubberupvænge

Afd. I

Birgitte Steffensen-Kejling

Jurist

Uddannelse: Cand. Jur.

Født i 1971

Indvalgt i bestyrelsen i 2009 - 2013 og igen i

2015

John Christiansen

Administrerende direktør, Lån & Spar Bank A/S
Født i 1964

Indvalgt i bestyrelsen i 2014
Næstformand i Skandinavisk Data Center A/S
Næstformand i Lokale Pengeinstitutter
Medlem af bestyrelsen i FinansDanmark
Medlem af bestyrelsen i VP Securities
Medlem af bestyrelsen i Totalkredit
Repræsentantskabsmedlem 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 KABfonden

Frank Sass

Efterlønsmodtager
Uddannelse: 10. Kl. Udvidet Teknisk
Født 1955

Indvalgt i bestyrelsen i 2017
Næstformand Samvirkende Boligselskaber (SAB)

Daniel A. Mangold

Tilbudsleder
Uddannelse: MSc – cand.scient.techn
Født i 1986

Indvalgt i bestyrelsen i 2017
Medlem af bestyrelsen AKB, København
Formand for afdelingsbestyrelsen, Tagensvej

Bjørn Petersen

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

Indvalgt i bestyrelsen i 2007
Formand for KAB's økonomiudvalg
Formand for AKB, København
1. suppleant i afdelingsbestyrelsen, Tagensvej
Bestyrelsesmedlem i Boligselskabet AKB,
Albertslund
Bestyrelsesmedlem i Boligselskabet AKB, Herlev
Repræsentantskabsmedlem Boligselskabernes
Landsforenings 1. kreds
Bestyrelsesmedlem i Ejerforening Grönings Have

Medlem af Hovedkomitéen for Plejehjems-komitéen
af 1965

Marianne Salomonsen

Uddannelse: RUC studerende, Social-og sundhedsas-
sistent
Født i 1965

Indvalgt i bestyrelsen i 2013
Formand for KAB's udvalg for trivsel og boligsocialt
arbejde
Formand for Boligselskabet Friheden

John Bøgelund Sørensen

Faglig Konsulent
Uddannelse: Assistent
Født i 1961

Indvalgt i bestyrelsen i 2008
Formand for KAB's forvaltningsudvalg
Formand for Samvirkende Boligselskaber
Medlem af afdelingsbestyrelsen, Grøndalslund
Medlem af organisationsbestyrelsen i Fre-
deriksberg Forenede Boligselskaber

Laurits Roikum

Uddannelse: HF
Født i 1956

Indvalgt i bestyrelsen i 2014
Formand for Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Medlem af Boligforum Frederiksberg

David Nielsen-Ouro

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

Indvalgt i bestyrelsen i 2015
Formand for Glostrup Ejendomsselskab
Medlem af afdelingsbestyrelsen, Vestergården i
Glostrup

Berit Breiner

Pensionist
Uddannelse: Kontoruddannet
Født i 1954

Indvalgt i bestyrelsen i 2017
Formand for afdelingen Kallerupvang i Hedehusene.
Formand for Høje Taastrup Boligselskab.

Søren Kaare-Andersen

Direktør for Bikubenfonden

Uddannelse: Cand. Polit.

Født i 1958

Indvalgt i bestyrelsen i 2017

Formand for risiko- og revisionsudvalget i Pensionskassen for Jordbrugsakademikere og Dyr læger

Formand for risiko- og revisionsudvalget i Arkitekternes Pensionskasse

Formand for den rådgivende komite Nasdaq OMX Cph

Formand for bestyrelsen i Bikuben Foundation New York Inc.

Formand for bestyrelsen i Høbbet A/S

Formand for bestyrelsen i BIFI A/S

Næstformand for bestyrelsen i Enkotec A/S

Bestyrelsesmedlem i Roskilde Kulturservice A/S

Medlem af bestyrelsen i Fonden for Socialt Ansvar

Medlem af Nationalmuseets Museumsråd

Medlem af H.P. Lorentzens Stiftelse

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

Ledelseshverv - direktion

Jens Elmelund Sørensen

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

Ansæt pr. den 1. januar 2014
Medlem af BL's bestyrelse
Medlem af Nykredits kontaktudvalg for alment byggeri
Næstformand i Landsbyggefonden
Medlem af bestyrelsen for Fonden Svinkløv
Medlem af Byggesocietetets Københavnsudvalg
Formand for fonden Mariehjemmene
Medlem af bestyrelsen for "Hjem til Alle"

Sanne Kjær

Kundedirektør
Uddannelse: Cand.jur
Født i 1972

Ansæt pr. den 1. november 2017
Medlem af bestyrelsen i Velkomstalliancen
Medlem af bestyrelsen for ABC samarbejdet
Medlem af tænketanken i den socialøkonomiske virksomhed Voks
Repræsenteret i Boligsocialnet

Rolf Andersson

Byggedirektør
Uddannelse: Cand. arch.
Født i 1959

Ansæt pr. den 4. januar 2004
Formand for AlmenNet
Formand for Bygherreforeningen
Medlem af Ejendomsråd storkunder, Danske Bank
Medlem af KAB fondens bestyrelse
Medlem af Fonden for Billige Boligers bestyrelse





Ejendomscenter
Hermodsgade 18



KAB årsrapport 2018 / Udgivet: Maj 2019 / Oplag: 330 stk. / Tryk: Litotryk / Layout: KAB

Vester Voldgade 17 • 1552 København V
Tlf. 33 63 10 00 • www.kab-bolig.dk

