

KANDIDATSPECIALE

REVISORS FORPLIGTELSE VED REVISIONSPÅTEGNINGEN OG VURDERINGEN AF GOING CONCERN



Forfatter: Janne B. Pedersen, 20148240

Vejleder: Peter Thor Kellmer

Afleveringsdato: 31. Maj 2021

Anslag: 145.365

Exclusive summary

The purpose of this master thesis is to provide an understanding of the independent auditor's report on the financial statement with the aim to answer the question: *"Has the auditor fulfilled its obligations in connection with the submission of its audit opinion, including the assessment of going concern?"*

The auditor is performing the audit and conclude on the financial statement. If the independent auditor's report is presented with an unqualified opinion, it means that the financial statement gives a true and fair view of the company's financial position and results.

The thesis contains a review of the rules that regulate the independent auditor's report on the financial statement, including the changes made in legislation for the independent auditor's report in 2016. In addition, the review will describe the relevant specific legislation for public housing organizations, where the requirements are stricter.

In 2011 the public housing organization Randersegnens Boligforening went bankrupt. The analysis will contain a thorough analysis of the independent auditor's report and the audit protocol for the housing organization. The thesis will be looking at the auditor's highlighted risk areas and analyze the significance of these areas. Furthermore, a thorough examination of the annual report is conducted, where several hazards is discovered.

There will be a discussion regarding the new independent auditor's report and the possibility for a future bankruptcy of a public housing organization. Given the historical rarity of such a bankruptcy in combination with the long chain of errors it is concluded that it is unlikely to happen again.

The thesis concludes that the auditor did not fulfill its obligations in the submission of the audit opinion, hence several hazards can be extracted from the given audit.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING	5
1.1	PROBLEMFORMULERING	6
1.2	AFGRÆNSNING	6
1.3	METODE	7
1.4	FORKORTELSER AF RETSKILDER	9
2	ERKLÆRINGER.....	10
2.1	ERKLÆRINGSTYPER	11
2.2	REVISION	12
3	REVISIONSPÅTEGNINGER.....	14
3.1	DEFINITION AF REVISIONSPÅTEGNINGER	14
3.2	NY REVISIONSPÅTEGNING	14
3.2.1	OPBYGNING AF REVISIONSPÅTEGNINGEN	15
3.2.1.1	INDHOLDET I REVISIONSPÅTEGNINGEN	16
3.3	KONKLUSIONEN I REVISIONSPÅTEGNINGEN.....	17
3.3.1	GRUNDLAG FOR MODIFICERET KONKLUSION	18
3.3.1.1	FORBEHOLD – FEJL ELLER MANGLER	19
3.3.2	TYPER AF MODIFICERET KONKLUSIONER.....	22
3.3.2.1	KONKLUSION MED FORBEHOLD.....	24
3.3.2.2	AFKRÆFTENDE KONKLUSION	25
3.3.2.3	MANGLENDE KONKLUSION	25
3.3.3	VÆSENTLIG USIKKERHED VEDRØRENDE FORTSAT DRIFT	26
3.3.3.1	ÆNDRINGER I FORHOLD TIL TIDLIGERE	29
3.3.3.2	VURDERINGENS BETYDNING FOR REVISIONSPÅTEGNINGEN	30
3.4	REVISIONSPÅTEGNINGER INDEN NY REVISIONSPÅTEGNING	31
3.4.1	GENEREL TILPASNING AF OVERSKRIFTER.....	32
3.4.2	VÆSENTLIG USIKKERHED VEDRØRENDE FORTSAT DRIFT	33
3.4.3	LEDELSESANSVAR	33
4	REVISIONSPROTOKOLLEN	34
5	ALMENE BOLIGORGANISATIONER.....	35
5.1	NYBYGGERI AF ALMENE BOLIGER.....	36
5.2	REVISION AF ALMENE BOLIGORGANISATIONER	37
5.2.1	REVISIONSPÅTEGNING	39
5.2.2	FORVALTNINGSREVISION.....	39
5.2.3	REVISIONSPROTOKOLLEN	40
5.2.4	TILSYNSKOMMUNEN	41
6	RANDERSEGNENS BOLIGFORENING	43
7	ANALYSE.....	47
7.1	REVISIONSPROTOKOLLAT AF 1. JUNI 2011 TIL ÅRSREGNSKABERNE FOR 2010	47

7.1.1 RISIKOOMRÅDER AF BETYDNING FOR REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABERNE FOR BOLIGORGANISATIONEN OG AFDELINGERNE FOR 2010	47
7.1.1.1 RANDERS COLLEGE	47
7.1.1.2 KAPITALFORHOLD	50
7.1.1.3 LIKVIDITET OG FÆLLES KAPITALFORVALTNING M.V.	51
7.1.1.4 RISIKO FOR BESVIGELSER AF VÆSENTLIG BETYDNING FOR ÅRSREGNSKABERNE.....	52
7.1.1.5 EGENKAPITALEN	53
7.1.1.6 ANDRE RISIKOOMRÅDER.....	55
7.1.1.7 RISIKOOMRÅDERNES SAMLET BETYDNING	57
7.2 USTØTTEDE BOLIGPROJEKTER.....	57
7.2.1 DEN DAGLIGE LEDELSE	58
7.2.2 REVISOR.....	58
7.2.3 BESTYRELSEN.....	60
7.2.4 TILSYNSKOMMUNEN	60
7.2.5 BANKEN	61
7.2.6 OPSUMMERING - HVEM ER ANSVARLIG?.....	62
7.3 VURDERINGEN AF VÆSENTLIG USIKKERHED VEDRØRENDE FORTSAT DRIFT	63
7.4 REVISIONSPÅTEGNINGEN	67
7.4.1 REVISIONSPÅTEGNINGEN UDEN VIDEN OM DE 10 USTØTTEDE BOLIGPROJEKTER.....	68
7.4.1.1 KONKLUSION UDEN FORBEHOLD	68
7.4.1.2 KONKLUSION MED FORBEHOLD.....	68
7.4.1.3 AFKRÆFTENDE KONKLUSION	69
7.4.2 REVISIONSPÅTEGNING MED VIDEN OM DE 10 USTØTTEDE BOLIGPROJEKTER.....	69
7.4.2.1 AFKRÆFTENDE KONKLUSION	69
7.4.2.2 KONKLUSION UDEN FORBEHOLD	70
7.4.3 RANDESEGNENS BOLIGFORENING.....	70
8 DISKUSSION.....	75
8.1 NY REVISIONSPÅTEGNING – VILLE DET HAVE ÆNDRET NOGET?	75
8.2 KAN DET SKE IGEN?.....	76
9 KONKLUSION	78
10 LITTERATURLISTE	80
BILAG A	82
BILAG B.....	100
BILAG C.....	120

1 Indledning

Det er en revisor der foretager revisionen og udarbejder revisionspåtegningen på årsregnskaber. Revisor er ved udførelsen af sit arbejde repræsenteret som offentlighedens tillidsrepræsentant. Igennem revisors udførte handlinger, er det revisors opgave at skabe troværdighed til informationerne i årsregnskabet. Det er derfor vigtigt at revisor udfører sin revision med en høj professionel kvalitet, der derved sikrer, at der er stor tillid til revisors arbejde. Både kvaliteten og tilliden til revisors arbejde er derved yderst vigtig (FSR - danske revisorer, 2019).

Revisors revision af årsregnskaber kommer til udtryk ved en revisionspåtegning, hvor revisor afgiver en konklusion på, om årsregnskabet giver et revisende billede.

I 2016 er der kommet lovændringer vedrørende revisionspåtegningen, som bl.a. har til formål at sikre en bedre revision og gøre revisionspåtegningen mere informativ. Disse ændringer har betydning for, hvordan revisor skal udforme sin revisionspåtegning, både indholdsmæssigt, men også ift. opsætningen af overskriftens rækkefølge i revisionspåtegningen. De nye ændringer har betydet at konklusionen kommer først i påtegningen og samtidig er der nu et særskilt afsnit, såfremt at revisor vurderer at der er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift (FSR - danske revisorer, 2016, s. 35).

For almene boligforeninger er der andre krav til revisionen, da der på dette område findes særlovgivning. Dette stiller yderligere krav til revisor, bl.a. ift. at regnskabet skal være rigtigt og at der både skal foretages juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision (FSR - danske revisorer, 2015, s. 6). En almen boligorganisation er en nonprofitorganisation, som regnskabsmæssigt hverken skal genere overskud eller underskud (BL - Danmarks Almene Boliger, 2020).

Randersegnens Boligforening er Danmarkshistoriens første og eneste boligorganisationen som er gået konkurs. Boligorganisationen blev erklæret konkurs den 8. december 2011. Konkursen skete, efter en midlertidig forretningsfører var indsat, for at undersøge købet af ustøttede boligprojekter (Randers Amtavis, 2011).

Sagen om Randersegnens Boligorganisation er dermed enestående, hvorfor det er interessant at undersøge revisors påtegning og revisionsprotokol, for at undersøge, hvordan det var muligt at gå konkurs for en almen boligorganisation.

1.1 Problemformulering

På baggrund af indledningen og dens problematikker fører det til følgende problemformulering:

"Har revisor opfyldt sine forpligtelser i forbindelse med afgivelse af sin revisionspåtegning, herunder vurderingen af going concern?"

Formålet med afhandlingen er at undersøge revisors revisionspåtegning af årsregnskabet 2010 for Randersegnens Boligforenings boligorganisation. Herunder skal afhandlingen undersøge hvad betydning lovændringerne af revisionspåtegningen har for den givne revisionspåtegning.

Der vil i afhandlingen blive analyseret på Randersegnens Boligforenings køb af de 10 udstøttede boligprojekter, herunder de involverede parter handlinger og ansvar.

Herudover vil der blive diskuteret om det er muligt at en boligforening går konkurs i fremtiden.

1.2 Afgrænsning

Der vil i afhandlingen blive taget udgangspunkt i revisionspåtegningen på årsregnskabet. Der vil derfor kun kort blive nævnt de andre erklæringer, samt selve planlægningen og udførelsen af revisionen. Det betyder også at der ikke blive uddybet hvad kravende er, for at blive godkendt revisor, da dette er af mindre væsentlighed for specialet. Det anerkendes dog, at titlen som godkendt revisor indebærer en række krav til revisor og dens kompetencer, som har betydning for udførelsen af revisionen og revisionspåtegningen. Desuden vil der ikke blive redegjort for, væsentlighedsniveauet, revisionsmål og hvad et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis er, på trods af at dette har stor betydning for selve påtegningen. Disse har indflydelse på udførelsen af revisionen og dermed den endelige konklusion i revisionspåtegningen. Fokusset ligger på selve påtegningen og ikke handlingerne der fører op til revisionspåtegningen.

Der afgrænses for hvordan regnskabsprincipperne er for going concern og ikke going concern, da selve regnskabsprincipperne er af mindre betydning for specialet. Dette har betydning for, hvordan regnskabstallene opgøres i årsregnskabet og derved er af mindre betydning for en analyse af selve revisionspåtegningen og revisionsprotokollen.

I revisionsprotokollen har revisor gjort opmærksom på, at Randersegnens Boligforening har investeret i antenneanlæg. Disse antenneanlæg vil ikke blive inddraget, da disse er et særskilt investeringsprojekt som er særligt for Randersegnens Boligforening og ikke har afgørende betydning for konkursen.

1.3 Metode

Afhandlingen tager udgangspunkt i gældende ret og betegnes derfor som en retsdogmatisk afhandling. Der bliver i afhandlingen beskrevet og analyseret efter gældende ret i Danmark, samt taget udgangspunkt i gældende ret på tidspunktet for udarbejdelsen af revisionspåtegningen.

Dette gøres ud fra et retspositivistisk synspunkt ved benyttelsen af de relevante retskilder.

Dermed tager det udgangspunkt i, at det skrevne er gældende ret.

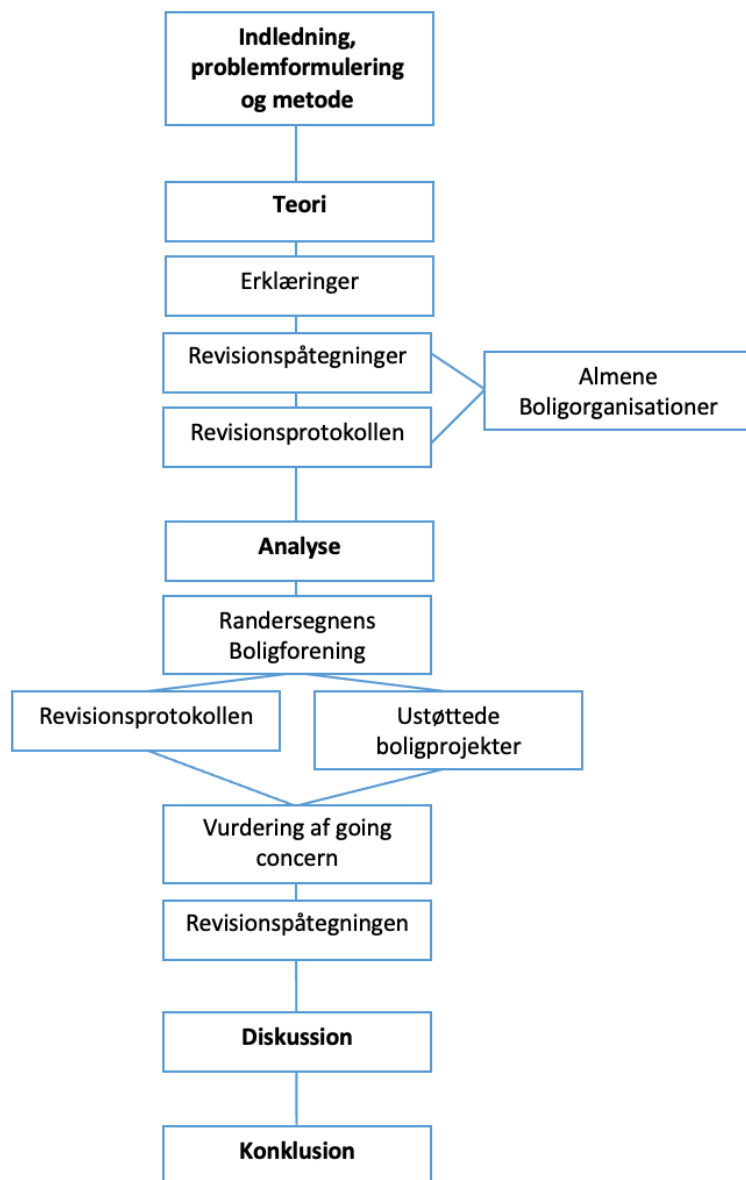
Afhandlingen har ikke til formål at arbejde ud fra en hypotese, men bruges til at få forståelsen for gældende ret på området.

Afhandlingen er en teoretisk gennemgang af tidligere historiske begivenheder og vil derfor ikke kunne benyttes som retningslinje for fremtidige sager.

Der vil ikke blive redegjort for retskilder generelt, da det må formodes at læseren er bekendt med disse. Der er i afhandlingen benyttet forskellige retskilder, herunder almenboligloven, driftsbekendtgørelsen, erklæringsbekendtgørelsen og -vejledningen. Retskilderne anvendes ud fra synspunktet om, at disse er gældende ret.

Afhandlingen er opbygget efter nedenstående designfigur.

Figur 1: Designfigur



Figur 1 Egen tilvirkning

Som det kan ses i ovenstående, er afhandlingen opdelt i en indledning med problemformulering og metode. Herefter kommer der et teoriafsnit der vedrører en redegørelse for erklæringer, herunder revisionspåtegningen og revisionsprotokollen. Der vil desuden blive redegjort for relevant særlovgivning for almene boligorganisationer. Analysen vil have fokus på sagen om Randersegnens Boligforening med udgangspunkt i revisionsprotokollen og årsregnskabet for 2010. Der vil efterfølgende være en diskussion og til sidst en konklusion.

1.4 Forkortelser af retskilder

I afhandlingen vil der blive benyttet forskellige retskilder, hvoraf der vil blive benyttet forkortelser til flere af disse. Nedenstående er en oversigt over de forkortelser der er benyttet.

Almenboligloven = Lov om almene boliger m.v.

Driftsbekendtgørelsen = Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

RL = Revisorloven.

SEL = Selskabsloven.

Sideaktivitetsbekendtgørelsen = sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.

ÅRL = Årsregnskabsloven.

2 Erklæringer

I de følgende afsnit vil der blive redegjort for de forskellige former for erklæringer som revisor afgiver. Der vil ske en yderligere redegørelse af revision, da denne afhandling tager udgangspunkt i denne erklæring.

Som revisor afgives forskellige former for skriftlige erklæringer. Dette kan være erklæringer med sikkerhed og andre erklæringer. Disse erklæringer benyttes som revisors dokumentation for revisors udførte arbejde. Erklæringerne reguleres af både danske og internationale standarder.

Historisk set kom den første revisorlov tilbage i 1909, men i denne fremgik der ingen bestemmelser om revisors erklæringer. Først i 1933 blev der lovgivet om revisorerklæringer, jf. bekendtgørelse nr. 116 af 6. april 1933 om statsautoriserede revisorers virksomhed, pligter og ansvar. Heri er der anført, at revisors underskrift på regnskabet omfatter rigtigheden med mindre at der er taget forbehold eller henvist til andet (Füchsel et al., 2017).

I 1967 blev der indsat en ny paragraf i loven som lød således: *"En statsautoriseret revisors underskrift på et regnskab anses, medmindre andet fremgår af påtegningen, som udtryk for, at regnskabet er revideret af ham, og at det er rigtigt opstillet på grundlag af bogføringen og opgjort under omhyggelig hensyntagen til bestående værdier, rettigheder og forpligtelser i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen"*, jf. §12 i lov nr. 68 af 15. marts 1967 om statsautoriserede revisorer (Füchsel et al., 2017, s. 210).

Sidenhen er der sket meget og i dag har vi erklæringsbekendtgørelsen som senest er ændret i 2017.

Bekendtgørelse nr. 1468 af 12. december 2017 om godkendte revisorers erklæringer tager afsæt i RL § 16, stk. 5 og § 54, stk. 2. RL § 16, stk. 5 foreskriver at *"Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler og standarder om etik, tilrettelæggelse og udførelse af revisionsopgaver og revisors afgivelse af revisionspåtegninger, herunder revisors udtalelser om ledelsesberetninger i henhold til årsregnskabsloven, og om udførelse af andre erklæringsopgaver med sikkerhed og*

revisors afgivelse af andre erklæringer med sikkerhed...", RL § 54, stk. 2 omhandler straffebestemmelserne.

2.1 Erklæringstyper

Revisor har mulighed for at afgive forskellige typer af erklæringer, som giver forskellige grader af sikkerhed. Den mest kendte erklæring er revisorpåtegningen på et årsregnskab, men der findes også andre former for erklæringer.

Erklæringerne kan deles op i andre erklæringer og erklæringer med sikkerhed.

Andre erklæringer er der ingen sikkerhed på og kan f.eks. bestå af assistance fra en godkendt revisor. Denne assistance kan f.eks. være at opstille årsregnskabet for en virksomhed, således at det er opstillet efter lovgivningen. Revisor vil i dette tilfælde ikke kontrollere oplysningerne i regnskabet, hvorfor der som nævnt ikke stilles sikkerhed. Dog kan revisor ikke afgive assistanceerklæring, såfremt der er åbenlyse fejl (FSR - danske revisorer, n.d.).

Erklæringer med sikkerhed kan overordnet set deles op i tre forskellige erklæringer; review af regnskabet, udvidet gennemgang og revision. Hvor review af regnskabet har den laveste grad af sikkerhed og revision har en høj grad af sikkerhed.

Ved review af årsregnskabet tages der udgangspunkt i oplysninger fra ledelsen og der foretages primært analytiske handlinger, samt forespørgsler til ledelsen. Som udgangspunkt foretages der ikke yderligere kontrol af oplysningerne, med mindre der er anledning til det (FSR - danske revisorer, n.d.).

Ved udvidet gennemgang er der en begrænset sikkerhed. Her foretages de samme handlinger som review af regnskabet. Derudover foretager revisor en række supplerende handlinger (FSR - danske revisorer, n.d.). Disse supplerende handlinger vil være indhentning af udskrifter fra tingbog, personbog, bilbog engagementsbekræftelser og advokatbrev pr. balancedagen, såfremt der er relevant. Derudover vil det være dokumentation for korrekt indberetning af A-skat, moms, AM-bidrag og lønsumsafgifter. Det er vigtigt at bemærke, at de udførte handlinger ved en udvidet

gennemgang, er mindre omfattende end ved en revision (FSR - danske revisorer, 2013, s. 10 - 11 + 16).

Ved en revision er der en høj grad af sikkerhed for at oplysningerne i regnskabet er retvisende. Her foretager revisor også analytiske handlinger og forespørgsler til ledelsen. Derudover kontrolleres væsentlige poster i regnskabet. Dette kan f.eks. være ved indhentelse af eksterne bekræftelser, fysisk kontrol eller observationer (FSR - danske revisorer, n.d.).

Hvad revision er og hvad betegnelsen betyder, vil blive uddybet nærmere i næste afsnit.

2.2 Revision

Revisionspåtegninger på regnskaber samt revisors udtalelse om ledelsesberegningen reguleres i RL, jf. RL § 1, stk. 2. Revisors afgivelse af erklæringer reguleres i RL, hvoraf erklæringsbekendtgørelsen har hjemmel i RL § 16, stk. 4 og § 52, stk. 2. Derudover har Erhvervsstyrelsen udarbejdet en erklæringsvejledning, som er Styrelsens tolkning af reglerne. Som revisor der er medlem af FSR – danske revisorer skal derudover følge De internationale standarder og De danske etiske regler (Füchsel et al., 2015, s. 26).

Når en revisor udfører revision, vil der i revisionspåtegningen være oplyst, at revisionen er udført i overensstemmelse med De internationale standarder samt kravene i den danske lovgivning (Füchsel et al., 2015, s. 26). Selve påtegningen kan kun afgives af en godkendt revisionsvirksomhed.

Som nævnt i afsnit 2.1 er der en høj grad af sikkerhed for at oplysningerne i regnskabet er retvisende, når der foretages revision af årsregnskabet. Derfor kræver det også forskellige handlinger, for at afdække risikoen for væsentlige fejl i regnskabet.

Når der foretages revision af årsregnskabet, gøres det med udgangspunkt i RL § 16: *”Revisor er offentlighedens tillidsrepræsentant under udførelse af opgaver efter § 1, stk. 2. Revisor skal udføre opgaverne i overensstemmelse med god revisorskik, herunder udvise den nøjagtighed og hurtighed, som opgavernes beskaffenhed tillader. God revisorskik indebærer desuden, at revisor*

skal udvise professionel skepsis, integritet, objektivitet, fortrolighed, professionel adfærd, professionel kompetence og fornøden omhu ved udførelsen af opgaverne.”

Med andre ord er der mange ting revisor skal have fokus på, når der udføres revision. For at efterleve denne paragraf, er det dermed vigtigt, at revisor ikke spilder tiden på unødvendig revision af ting der er uvæsentlige. Det er dog vigtigt, at revisionen fører til at revisor har en høj grad af sikkerhed for, at regnskabet i sin helhed er uden væsentlig fejlinformation (Füchsel et al., 2017, s. 229).

3 Revisionspåtegninger

Der vil i dette afsnit blive redegjort for, hvad en revisionspåtegning er, samt indholdet i en revisionspåtegning. Derudover vil der blive belyst, hvilke former for forbehold der kan tages og hvilke typer af konklusioner revisor kan afgive i revisionspåtegningen.

En revisionspåtegning på et regnskab er ikke kun til hvervgivers eget brug, men også til regnskabslæserens brug. Revisor er offentlighedens tillidsrepræsentant og varetager opgaven om at tage hensyn til virksomhedens omverden og dens interesse i virksomheden. Dette kan f.eks. være myndigheder, medarbejdere, kreditorer og investorer der har interesse i virksomheden (Füchsel et al., 2015, s. 37). Ved udførelsen af revisionen skal revisor huske, at virksomhedens omverden ikke har den samme viden om virksomheden, som virksomhedens ledelse og revisor har. Det er derfor vigtigt at der tages hensyn til forhold, som eksterne interessenter normalt vil se som vigtige i forhold til at træffe beslutninger. Samtidig skal påtegningen være udformet i et entydigt og let forståeligt sprog (Füchsel et al., 2017, s. 217).

3.1 Definition af revisionspåtegninger

En revisionspåtegning afgives af revisor efter der er foretaget revision af årsregnskabet. Det er i revisionspåtegningen, at revisor kommer med sin konklusion på, om regnskabet er retvisende. Såfremt at revisor opdager fejl eller mangler ved revisionen af årsregnskabet, således at det ikke er retvisende, skal dette oplyses i påtegningen. En revisionspåtegning siger ikke noget om hvordan det går med virksomheden, men udelukkende om informationerne i regnskabet er retvisende.

3.2 Ny revisionspåtegning

I 2016 kom der en ny erklæringsbekendtgørelse, som erstattede bekendtgørelsen fra 2013. Efterfølgende er der dog kommet endnu en ny erklæringsbekendtgørelse den 12. december 2017, som er den gældende. Erklæringsbekendtgørelsen fra 2016 kommer bl.a. på baggrund af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv nr. 2014/56/EU af 16. april 2015 om ændring af 8. direktiv om lovpligtig revision af årsregnskaber og konsoliderede regnskaber, samt Europa-Parlamentets og Rådets forordning nr. 537/2014/EU af 16. april 2014 om specifikke krav til lovpligtig revision af virksomheder af interesse for offentligheden (Bisgaard and Seehausen, 2016, s. 2).

For revisionspåtegninger trådte erklæringen fra 2016 i kræft for regnskabsår der er afsluttet d. 15. december 2016 eller senere (Bisgaard and Seehausen, 2016, s. 4). Erklæringsbekendtgørelsen fra 2017 har ikke betydet ændringer for revisionspåtegninger (Seehausen, 2018, s. 3)

Disse nye ændringer indeholder både lempelser, præciseringer og stramninger på forskellige områder. De har til formål at sikre bedre revisioner hvor revisionspåtegningerne bliver mere informative og samtidig styre revisors uafhængighed. For at sikre bedre revisioner er der ændringer i bestemmelserne omkring revisors forberedelse og tilrettelæggelse af selve arbejdet Dette skal øge kvaliteten og derved give bedre revisioner. Derudover er der en forventning om, at ændringerne vil betyde at der skabes en øget tillid til virksomhedernes årsregnskaber (FSR - danske revisorer, 2016, s. 35).

Lovændringen ændrer desuden definitionen af PIE-virksomheder¹, som efter ændringen kun består af børsnoterede virksomheder, kreditinstitutter og forsikringsselskaber. Tidligere var store virksomheder, kommuner, kommunale fællesskaber, regioner, statslige aktieselskaber og finansielle virksomheder omfattet af kapital- eller formuekrav også en del af definitionen af PIE-virksomheder (FSR - danske revisorer, 2016, s. 35).

Der vil i det følgende afnit 3.2.1. blive gennemgået, hvordan revisionspåtegningen er opbygget efter ændringerne i erklæringsbekendtgørelsen. I afsnit 3.4 vil der blive foretaget en gennemgang af hvordan opbygningen af revisionspåtegningen var tilbage i 2010.

3.2.1 Opbygning af revisionspåtegningen

Revisionspåtegninger på revideredes regnskaber reguleres i erklæringsbekendtgørelsens §§ 3 – 8.

Påtegningen skal jf. § 5, stk. 1 indeholde følgende:

- En konklusion, jf. nr. 1.
- Grundlaget for konklusionen, jf. nr. 2
- Omtale om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift, jf. nr. 3

¹ Public Interest Entities/Virksomheder af offentlig interesse

- Fremhævelse af forhold i regnskabet, jf. nr. 4
- Revisors revisionsansvar, jf. nr. 5
- Oplysning om andre forhold, jf. nr. 6
- Udtalelse om ledelsesberegning, jf. nr. 7.

Disse punkter uddybes yderligere i § 5, stk. 2 – 10 og vil blive gennemgået i næste afsnit.

3.2.1.1 Indholdet i revisionspåtegningen

En blank revisionspåtegning vil blive udarbejdet efter nedenstående indhold og bemærkninger.

Tabel 1: Indholdet i revisionspåtegningen

Indhold	Bemærkninger
Overskrift	I overskriften skal der stå "Den uafhængige revisors revisionspåtegning". Dette er for både at vise, at det er en revisionspåtegning og at revisor er uafhængig af virksomheden
Adressat	Her adresseres revisionspåtegningen normalt til ejerne af virksomheden.
Konklusion	Konklusionen er revisors konklusion på årsregnskabet. Det er her revisor konkluderer på, om det giver et retvisende billede og er udarbejdet i overensstemmelse med ÅRL
Grundlag for konklusion	I grundlag for konklusion oplyses der, at revisionen er udført i overensstemmelse med internationale standarder samt yderligere krav der gælder i Danmark. Der oplyses også her, at revisor er uafhængig.
Ledelsens ansvar	Afsnittet omtaler ledelsens ansvar, herunder at det er ledelsen der er ansvarlig for udarbejdelsen af et årsregnskab der giver et retvisende billede, samt at det er deres ansvar at vurdere virksomhedens fortsatte drift
Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet	I dette afsnit beskrives revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet. Der oplyses at revisionen er udført i overensstemmelse med internationale standarder samt yderligere krav der gælder i Danmark. Derudover står der også at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt egnet som grundlag for revisors konklusion
Udtalelse om ledelsesberegningen	Her gives en udtalelse om, om ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet efter ÅRL.

Underskrift m.v.	Her er oplyst hvilken/hvilke revisorer der har underskrevet påtegningen samt oplysninger op revisionsfirmaet.
-------------------------	---

Tabel 1: Egen tilvirkning (Beierholm, 2017, s. 6 - 7; Fücks et al., 2015, s. 70).

Det er vigtigt at bemærke, at denne opbygning er for blanke påtegninger uden fremhævelser. Såfremt der er fremhævelser eller forbehold, vil det have betydning for, hvordan revisionspåtegningen er opbygget. Ovenstående er dermed kun et eksempel på, hvordan en revisionspåtegning kan se ud.

Der vil senere i afhandlingen blive taget udgangspunkt i ovenstående eksempel, med tilpasninger til den konkrete sag.

3.3 Konklusionen i revisionspåtegningen

I dette afsnit vil der blive gennemgået de forskellige grundlag for, at revisor tager forbehold i sin konklusion. Med udgangspunkt i disse grundlag, kan dette føre til forskellige typer af forbehold i revisionspåtegningen. Disse vil efterfølgende blive gennemgået.

Før at revisor kan udarbejde sin revisorpåtegning og dermed komme med en konklusion på revisionen, skal der først tages stilling til, hvilken konklusion på påtegning der skal gives. Dette gøres ud fra de resultater som den udførte revision er kommet frem til.

Revisor kan give forskellige konklusioner på revisionspåtegninger. En revisionspåtegning uden forbehold kaldes også en blank påtegning, da revisoren er kommet frem til, at regnskabet er retvisende og revisor har ikke fundet grundlag for at fremhæve forhold i årsrapporten (FSR - danske revisorer, n.d.). Det er selvfølgelig denne revisionspåtegning, som er at foretrække at få fra revisor.

Der kan også være situationer, hvor revisor har brug for at påpege forhold, som ikke fører til et forbehold. I sådanne tilfælde sker der en fremhævelse af forhold i regnskabet. Dette er i situationer, hvor der er forhold som modtageren skal være opmærksom på, men ikke giver grundlag for at modificere konklusionen. Det er derfor vigtigt at huske på, at fremhævede oplysninger ikke kan erstatte et forbehold eller være en del af hverken forbeholdet eller

konklusionen. Hvis forholdet har betydning for om årsregnskabet giver et retvisende billede, er det ikke nok at fremhæve forholdet, men der skal i stedet være en modificeret konklusion (Erhvervsstyrelsen, 2009; FSR - danske revisorer, n.d.).

En fremhævelse kan enten være vedrørende forhold i regnskabet eller andre forhold. En fremhævelse af et forhold i regnskabet kan f.eks. være at virksomheden er indblandet i en retssag, hvor det endelige udfald endnu ikke kendes. En fremhævelse er forhold vedrørende revisionen handler derimod om forståelsen af revisionen, revisors ansvar eller erklæring. Dette kan f.eks. være hvis virksomheden først er blevet omfattet af revisionspligt i det revideret årsregnskab, derved vil sidste års tal ikke være revideret (Erhvervsstyrelsen, 2009; FSR - danske revisorer, n.d.).

3.3.1 Grundlag for modificeret konklusion

Såfremt at revisor har fundet grundlag for at tage forbehold, kan dette skyldes forskellige ting og kan føre til forskellige modificerede konklusioner, jf. erklæringsbekendtgørelsens § 6 og ISA 705. En modificeret konklusion kan enten skyldes at revisor kan konkludere at regnskabet indeholder væsentlige fejl eller mangler eller også kan det skyldes at revisor ikke har kunne opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis til at kunne komme med en konklusion om, at regnskabet er uden væsentlige fejl, jf. erklæringsbekendtgørelsens § 6, stk. 1 (Füchsel et al., 2017, s. 230).

Når revisor kommer frem til at regnskabet indeholder væsentlige fejl eller mangler, kan det skyldes det at revisor er uenig med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling i årsregnskabet. Dette kan f.eks. være uenighed om valg og/eller anvendelse af regnskabspraksis, indregning og måling eller om de modtagne oplysninger er tilstrækkelige. Hvis revisor i stedet er kommet frem til at det ikke har været muligt at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis kan dette skyldes at ledelsen tilbageholder oplysninger eller forhold der er uden for virksomhedens kontrol (Erhvervsstyrelsen, 2009).

En revisionspåtegning hvor der er taget forbehold skal altid begrundes, således at der er en klar forståelse af årsagen til forbeholdet, jf. erklæringsbekendtgørelsen §6, stk. 4. Såfremt det er muligt skal der oplyses hvilken beløbsmæssig indvirkning oplyses (Erhvervsstyrelsen, 2009).

En modificeret konklusion kan give tre forskellige konklusioner på revisionspåtegningen. Disse tre konklusioner er:

- Konklusion med forbehold
- Afkræftende konklusion
- Manglende konklusion (Füchsel et al., 2017, s. 244).

Disse tre modificeret konklusioner vil blive uddybet nærmere i afsnit 3.3.2, efter der er redegjort for, hvilke grunde der kan være for at tage forbehold. Disse forbehold har indflydelse på, hvilken konklusion revisor afgiver.

3.3.1.1 Forbehold – fejl eller mangler

Hvis revisor finder frem til at årsregnskabet indeholder væsentlige fejl, kommunikeres dette til ledelsen, således at de har mulighed for at rette fejlene. Hvis fejlene bliver rettet, vil revisor kunne give en blank revisionspåtegning, da grundlaget for forbeholdet ikke er der længere.

Såfremt fejlene ikke bliver rettet, vil det kræve at revisor tager forbehold i revisionspåtegningen. Grundlaget for, at ledelsen vælger, ikke at rette fejlene, kan være mange men vil nok typisk være på grund af, at de ikke er enige med revisoren i grundlaget eller at ledelsen vælger at fastholde deres regnskabsaflæggelse.

Grundende til fejl eller mangler der kan føre til forbehold kan jf. erklæringsbekendtgørelsen § 6, stk. 2, nr. 1 være:

- Regnskabet ikke giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling og resultatet, jf. erklæringsbekendtgørelsen §6, stk. 2, nr. 1.
- Regnskabet ikke indeholder oplysninger som er krævet og ikke er uvæsentlige, jf. erklæringsbekendtgørelsen §6, stk. 2, nr. 2.
- Der er usikkerhed eller ikke tilstrækkelige oplysninger om opgørelsen af regnskabet eller usædvanlige forhold som har haft indflydelse på regnskabet, jf. erklæringsbekendtgørelsen §6, stk. 2, nr. 3.
- Regnskabet er udarbejdet efter en forudsætning om fortsat drift, men revisor er uenig i denne forudsætning, jf. erklæringsbekendtgørelsen §6, stk. 2, nr. 4.

- Regnskabet ikke er udarbejdet efter gældende lovgivning eller krav til regnskabsaflæggelsen, jf. erklæringsbekendtgørelsen §6, stk. 2, nr. 7 (Füchsel et al., 2017, s. 231).

I de næste afsnit vil ovenstående punkter blive yderligere uddybet i forhold til hvad de betyder og i hvilke tilfælde de anvendes.

3.3.1.1.1 Regnskabet giver ikke et retvisende billede

Et forbehold der begrundes med at regnskabet ikke giver et retvisende billede kan skyldes at der kan være uenighed mellem revisor og ledelse. Dette kan f.eks. være om den anvendte regnskabspraksis er acceptabel at benytte og/eller om regnskabspraksissen er anvendt korrekt (Erhvervsstyrelsen, 2009).

3.3.1.1.2 Manglende lovkrævede oplysninger der ikke er uvæsentlige

Der skal tages forbehold, såfremt årsregnskabet ikke indeholder de oplysninger der er krævet lovmæssigt. Der tages dog kun forbehold, såfremt det er væsentligt. Der skal derfor laves en konkret vurdering om oplysningen er væsentlig eller uvæsentlig (Erhvervsstyrelsen, 2009).

Et eksempel på en uvæsentlig oplysning, kan være en manglende note til en post der anses som værende uvæsentlig i regnskabet. Dette kan begrundes med at noten kun specificerer posten som er uvæsentlig (Erhvervsstyrelsen, 2009).

Et eksempel på en væsentlig oplysning kan være en manglende note til en væsentlig post eller en note der ikke tilknytter sig direkte til en specifik regnskabspost, men alligevel har stor betydning for at kunne vurdere regnskabet. Dette kunne f.eks. være oplysninger om hvordan virksomheden håndterer sine risici (Erhvervsstyrelsen, 2009).

3.3.1.1.3 Utilstrækkelig oplysning om usikkerhed eller usædvanlige forhold

Et forbehold der tager udgangspunkt i utilstrækkelig oplysning om usikkerhed vil typisk handle om usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af aktiver og forpligtelser. Det kan dog også være en konkret usikkerhed der relaterer sig til virksomhedens fortsatte drift (Erhvervsstyrelsen, 2009).

Hvis der er usædvanlige forhold, vil det typisk omhandle usædvanlige indtægter eller omkostninger i virksomhedens aktiviteter som påvirker virksomhedens resultat (Erhvervsstyrelsen, 2009).

3.3.1.1.4 Forudsætningen om fortsat drift er ikke opfyldt ifølge revisor

Hvis virksomheden aflægger årsregnskabet ud fra forudsætningen om fortsat drift og revisor ikke er enig i dette, så tages der forbehold for dette. Dette gøres ud fra at regnskabet benytter going concern som regnskabsprincippet (Erhvervsstyrelsen, 2009).

Usikkerhed vedrørende fortsat drift vil blive uddybet yderligere i afsnit 3.3.3.

3.3.1.1.5 Regnskabet er ikke udarbejdet efter gældende lovgivning eller andre bestemmelsers krav til regnskabsaflæggelsen

Når der benyttes dette punkt for at tage forbehold, kan der være mange forskellige grunde til det. Punktet benyttes som et opsamlingspunkt, således at der tages forbehold når der årsregnskabet ikke aflægges efter lovgivningen og ikke er afdækket i en af de andre punkter i erklæringsbekendtgørelsens § 6, stk. 2.

3.3.1.1.6 Forbehold – utilstrækkeligt revisionsbevis

Såfremt at revisor finder frem til at der er utilstrækkeligt revisionsbevis tages der forbehold.

Dette kan enten skyldes at der er forhold der ikke er tilstrækkeligt oplyst overfor revisor og forholdet har betydning for regnskabet, jf. erklæringsbekendtgørelsen §6, stk. 2, nr. 5. Det kan også være, at revisor ikke har kunne komme til en konklusion for enten dele af- eller hele regnskabet grundet utilstrækkeligt revisionsbevis, jf. erklæringsbekendtgørelsens § 6, stk. 2, nr. 6 (Füchsel et al., 2017, s. 231).

3.3.1.1.7 Forhold der ikke er tilstrækkeligt oplyst for revisor

Hvis revisor ikke kan få tilstrækkelige oplysninger til at kunne revidere regnskabet tages der forbehold for dette. De manglende oplysninger kan både skyldes at virksomhedens ledelse ikke vil udlevere det eller eksterne forhold der gør, at revisor ikke kan få det nødvendige revisionsbevis (Erhvervsstyrelsen, 2009).

3.3.1.1.8 Revisor kan ikke komme til en konklusion for regnskabet

I situationer hvor revisor ikke kan opnå tilstrækkeligt revisionsbevis tages der forbehold for det.

Det utilstrækkelige revisionsbevis kan skyldes flere grunde, f.eks. at regnskabsgrundlaget er bortkommet eller mangelfuldt, betydningsfulde oplysninger tilbageholdes, virksomheden er uden ledelse eller i opløsning eller at oplysningerne fra ledelsen ikke kan tillægges betydning (Erhvervsstyrelsen, 2009).

3.3.2 Typer af modificeret konklusioner

Når revisor er kommet frem til, at der skal tages forbehold, skal revisor herefter vælge hvilken modificeret konklusion der skal gives. For at vælge hvilken modificeret konklusion der skal anføres i revisionspåtegningen, kigger revisor på den/de fejl eller mangler eller utilstrækkeligt revisionsbevis der er fundet i revisionen. Ud fra de fund der er gjort foretager revisor en konkret vurdering af dette.

Modificeringen af konklusionen afhænger af om årsagen skyldes væsentlig fejlinformation eller manglende mulighed for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis. Derudover handler det om, hvor gennemgribende det vurderes at være (ISA 705, 2).

Ved gennemgribende skal det forstås som et udtryk om fejlinformationernes indvirkning eller mulige indvirkning på regnskabet. Gennemgribende indvirkninger efter revisors vurdering kan beskrives som:

- Indvirkninger der ikke er begrænset til specifikke elementer, konti eller poster i regnskabet
- Specifikke elementer, konti eller poster i regnskabet som repræsenterer en væsentlig del af regnskabet
- Oplysninger der er grundlæggende for regnskabsbrugerens forståelse af regnskabet (ISA 705, 5)

Konklusionerne kan opdeles i nedenstående grupper, alt efter om der er tale om at det både er væsentligt og gennemgribende eller om det kun er væsentligt, samt om det skyldes væsentlige fejl i regnskabet eller om det er grundet manglen på tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis (ISA 705, A1)

Tabel 2: Modifieret konklusioner

<i>Arten af forhold, der er årsag til modifikationen</i>	<i>Revisors vurdering af, hvor gennemgribende indvirkningerne eller de mulige indvirkninger er på regnskabet</i>	
	<i>Væsentlig, men ikke gennemgribende</i>	<i>Væsentlig og gennemgribende</i>
Regnskabet indeholder væsentlig fejlinformation	Konklusion med forbehold	Afkræftende konklusion
Der kan ikke opnås tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis	Konklusion med forbehold	Manglende konklusion

Tabel 2: (ISA 705, A1)

Fælles for de tre modifieret konklusioner er at der i grundlaget for den valgte konklusion skal oplyses om relevante forhold:

- Såfremt fejlinformationen vedrører specifikke beløb, skal disse beløb angives samt en beskrivelse heraf. Hvis det ikke er muligt at opgøre den beløbsmæssige indvirkning, skal dette ligeledes angives (ISA 705, 21).
- Hvis fejlinformationen vedrører kvalitative oplysninger, skal det oplyses og der skal gives en forklaring om, hvordan disse er fejlbehæftede (ISA 705, 22)
- Ved væsentlige fejlinformationer der skyldes udeladelse af informationer, skal revisor drøfte det med den øverste ledelse og beskrive den udeladte information, med mindre det ved lov eller øvrig regulering er forbudt (ISA 705, 23)
- Såfremt det skyldes manglende evne til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis skal årsagerne hertil oplyses (ISA 705, 24)

Revisor skal medtage alle de nødvendige modifikationer til konklusionen (ISA 705, 25).

I de næste afsnit vil der blive gennemgået, hvilke former for modifieret konklusioner der kan afgives og i hvilke situationer de forskellige konklusioner afgives.

3.3.2.1 Konklusion med forbehold

Ved en konklusion med forbehold har revisor vurderet og konkluderet at fejl, mangler eller manglende revisionsbevis er væsentligt, men ikke gennemgribende (Füchsel et al., 2017, s. 245).

En konklusion med forbehold gives enten ved at revisor har opnået tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, men konkluderer at fejlinformationerne er væsentlige, men ikke gennemgribende for regnskabet. Fejlinformationerne kan både ses enkeltvis eller samlet, men det er vigtigt at de er væsentlige (ISA 705, 7).

Såfremt revisor ikke kan opnå tilstrækkeligt eller egnet revisionsbevis, kan der også gives en konklusion med forbehold. I dette tilfælde vurderer revisor at de eventuelle uopdagede fejlinformationer kan være væsentlige men ikke gennemgribende (ISA 705, 7).

Det vil dermed sige at der er taget forbehold for enkelte dele af årsregnskabet, men det vurderes at resten af regnskabet er retvisende (FSR - danske revisorer, n.d.).

Når revisor afgiver en konklusion med forbehold, ændres overskriften fra "Konklusion" til "Konklusion med forbehold" og "Grundlag for konklusion" ændres til "Grundlag for konklusion med forbehold" (ISA 705, 16).

Konklusion med forbehold, hvor der er uenighed med ledelsen, vil blive udformet således. *"Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af de(t) forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 20X1 samt af resultatet af selskabets aktiviteter [og pengestrømme] for regnskabsåret 1. januar - 31. december 20X1 i overensstemmelse med årsregnskabsloven"* (Revisionsteknisk Udvalg, 2016).

Hvis konklusionen med forbehold i stedet skyldes manglende revisionsbevis, vil den blive udformet således: *"Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra de(n) mulige indvirkning(er) [på sammenligningstillene²⁹] af de(t) forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 20X1 samt af resultatet af selskabets aktiviteter [og*

pengestrømme] for regnskabsåret 1. januar - 31. december 20X1 i overensstemmelse med årsregnskabsloven” (Revisionsteknisk Udvalg, 2016).

3.3.2.2 Afkræftende konklusion

Ved en afkræftende konklusion har revisor konkluderet at fejl, mangler eller manglende revisionsbevis enten enkeltvis eller samlet både er væsentligt og gennemgribende (Füchsel et al., 2017, s. 245).

Hvis revisor giver en afkræftende konklusion, vil det betyde at revisor er kommet frem til, at årsregnskabet ikke er retvisende. Dette kan f.eks. være ved uenighed om going concern, hvor ledelsen aflægger regnskabet efter going concern princippet men revisor er uenig med denne vurdering. I dette tilfælde vil regnskabet have anvendt forkert regnskabsprincip (FSR - danske revisorer, n.d.).

En afkræftende konklusion, hvor der er uenighed med ledelsen vil blive udformet således: *”Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de(t) forhold, der er beskrevet i afsnittet ”Grundlag for afkræftende konklusion”, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 20X1 samt af resultatet af selskabets aktiviteter [og pengestrømme] for regnskabsåret 1. januar - 31. december 20X1 i overensstemmelse med årsregnskabsloven” (Revisionsteknisk Udvalg, 2016).*

3.3.2.3 Manglende konklusion

Ved en manglende konklusion har revisor konkluderet at det ikke har været muligt at opnå et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, hvorfor det både kan være væsentligt og gennemgribende (Füchsel et al., 2017, s. 245).

I disse tilfælde kan revisor ikke afgive en konklusion på regnskabet. Det kan f.eks. være pga. at det ikke har været muligt at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis og at revisor har vurderet at de eventuelle uopdagede fejlinformationer kan være både væsentlige og gennemgribende.

I sjældne tilfælde kan den manglende konklusion skyldes, at på trods af tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis er det ikke muligt at afgive en konklusion grundet usikkerhederne og den samlede indvirkning på regnskabet.

En manglende konklusion kan f.eks. gives hvis revisor ikke har den nødvendige adgang til de informationer der er nødvendige til at udføre revisionen (FSR - danske revisorer, n.d.).

En manglende konklusion på grund af manglende revisionsbevis vil blive udformet således: *"Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for X Selskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 20X1, der omfatter [resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis]. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af de(t) forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet"* (Revisionsteknisk Udvalg, 2016).

3.3.3 Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

I dette afsnit vil der blive redegjort for revisors vurdering af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift. Denne vurdering skal revisor foretage, da det har indflydelse på afgivelsen af revisionspåtegningen og dens konklusion.

Revisor skal tage stilling til om der er usikkerhed vedrørende fortsat drift også kaldet going concern, jf. erklæringsbekendtgørelsen §5, stk. 1, nr. 3. Når going concern vurderes, gøres det på baggrund af en vurdering af, om virksomheden kan forsætte driften det næste år, det vil sige 12 måneder fra balancedagen (FSR - danske revisorer, n.d.). Det er relevant for revisor at undersøge om ledelsen har udarbejdet årsregnskabet efter going concern eller ej som regnskabsprincip, for at kunne udføre revisionen korrekt. Derudover at det vigtigt, at revisor også selv tager stilling til, om der er usikkerhed vedrørende virksomhedens fortsatte drift (Seehausen, 2017).

For at revisor skal kunne vurdere om der er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift, skal revisor sørge for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for at forudsætningen om fortsat

drift er korrekt. Ud fra revisionsbeviset skal revisor konkludere om der er begivenheder eller forhold der kan skabe væsentlig usikkerhed om fortsat drift. Til sidst skal revisor fastslå konsekvenserne for den givne erklæring (ISA 570, 9).

Der kan være forskellige former for begivenheder eller forhold der kan skabe tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Dette kan f.eks. være økonomiske forhold, driftsforhold eller andre forhold (ISA 570, A3).

For økonomiske forhold kan det tvivlen skyldes:

- Negativ egen- eller arbejdskapital
- Lån der er tæt på forfald og der er usikkerhed om fornyelse eller indfrielse.
- Indikationer på at kreditor ikke vil yde finansiel støtte
- Indikationer på negative pengestrømme
- Ugunstige økonomiske nøgletal
- Væsentlige driftstab eller forringelse af aktivernes værdi
- Manglende betalingsevne overfor kreditor og lånaftaler
- Manglende evne til at opnå finansiering

Ved driftsforhold kan tvivlen skyldes:

- Den daglige ledelse påtænker at likvidere virksomheden
- Tab af nøglepersoner i ledelsen
- Arbejdskonflikter

Andre forhold der kan skabe tvivl:

- Manglende overholdelse af kapitalkrav
- Verserende retssager der kan resultere i krav som ikke kan efterkommes

Det er dog ikke nok at revisor blot konstaterer begivenheder eller forhold der skaber tvivl. Det skal ses i sammenhæng med andre faktorer, og om betydningen mindskes af disse faktorer (ISA 570, A3).

Revisors risikovurderingshandling og drøftelser med ledelsen om begivenheder eller forhold der kan skabe tvivl om fortsat drift indgår også som en vigtig del af revisors vurdering om going concern (ISA 570, A4).

Såfremt at revisor konstaterer at der er begivenheder eller forhold der fører til en væsentlig tvivl om evnen til at fortsætte driften, er det revisors opgave at udføre yderligere revisionshandling som kan belyse disse (ISA 570, 16).

Disse handlinger kan bestå af:

- Analyser og drøftelser med den daglige ledelse om pengestrømme, overskud, pengestrømme og tidligere regnskaber
- Gennemgang af vilkår for gældsbreve og låneaftaler
- Gennemgang af referater fra generalforsamlinger og andre relevante møder
- Bekræftelse af tilstedeværelsen af vilkår af lånefaciliteter (ISA 570, A16)

Derudover kan revisor forespørge om planer for fremtidige handlinger (ISA 570, A17)

Efter revisor har opnået tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis skal revisor konkludere om der efter revisors vurdering er tale om at begivenheder eller forhold har ført til væsentlig usikkerhed om evnen til at fortsætte driften. Der er tale om væsentlig usikkerhed såfremt at det er en overvejende sandsynlighed for at begivenhederne eller forholdene sker og at den potentielle virkning er væsentlig. Revisor skal derfor oplyse om usikkerhedens art og konsekvenser, herunder påvirkningen af at regnskabet giver et retvisende billede eller at regnskabet er vildledende (ISA 570, 18).

Såfremt at revisor kommer frem til, at regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, men at der er væsentlig usikkerhed, skal revisor enten:

- Oplyse om de begivenheder eller forhold der skaber væsentlig tvivl om evnen til at fortsætte driften, samt ledelsens planer om at håndtere disse.
- Oplyse om at der er en væsentlig usikkerhed relateret til begivenheder eller forhold der gør at det er usikkert om det er muligt at realisere aktiver og forpligtelser som led i den normale drift (ISA 570, 19)

Hvis der er fyldestgørende oplysninger om den/de begivenheder eller forhold der fører til den væsentlige usikkerhed vedrørende fortsat drift, afgives der en konklusion uden forbehold. Revisor skal i stedet oplyse om den væsentlige usikkerhed i et særskilt afsnit "Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift", samt henlede til noten i regnskabet der oplyser om disse forhold (ISA 570, 22).

Hvis revisor vurderer, at der ikke er fyldestgørende oplysninger om den væsentlige usikkerhed vedrørende fortsat drift, skal revisor i stedet afgive en konklusion med forbehold eller en afkræftende konklusion efter overensstemmelse med ISA 705. Derudover skal revisor udtale sig om at der foreligger en væsentlig usikkerhed om evnen til at fortsætte driften og at dette ikke oplyses tilstrækkeligt i årsregnskabet (ISA 570, 23).

Revisor skal underrette den øverste ledelse om de begivenheder og forhold der er konstateret og som kan føre til tvivl om evnen til at fortsætte driften. Revisor skal oplyse om begivenhederne eller forholdene udgør en væsentlig usikkerhed, om anvendt regnskabsprincip er hensigtsmæssigt ved udarbejdelsen af regnskabet og om oplysningerne i regnskabet er fyldestgørende (ISA 570, 25).

3.3.3.1 Ændringer i forhold til tidligere

I den nye revisionspåtegning er der tilføjet, at væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift skal omtales i revisionspåtegningen i et særskilt afsnit. Tidligere har det været således, at det er blevet omtalt i supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet, det der i dag kaldes fremhævelse af forhold regnskabet (Seehausen, 2017). I nedenstående tabel er der oplistet, hvordan væsentlige usikkerheder behandles i den nye revisionspåtegning og hvordan det tidligere var.

Tabel 3: Omtale af væsentlige usikkerheder

Væsentlige usikkerheder mv.	Den nye revisionspåtegning	Den "gamle" revisionspåtegning
Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift	Omtales i et særskilt afsnit med overskriften "Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift"	Om tales under overskriften "Supplerende oplysninger"

Væsentlig usikkerhed vedrørende indregning og måling	Omtales under overskriften "Fremhævelse af forhold i regnskabet"	vedrørende forhold i regnskabet"
Væsentlige efterfølgende begivenheder (begivenheder efter balancedagen)		
Andre væsentlige og usædvanlige forhold i årsregnskabet		

Tabel 3 Egen tilvirkning: (Seehausen, 2017, s. 40)

Ovenstående tabel belyser dermed, at der er sket ændringer i, hvordan væsentlige usikkerheder behandles i den nye revisionspåtegning ift. den gamle revisionspåtegning.

3.3.3.2 Vurderingens betydning for revisionspåtegningen

Når revisor har vurderet going concern og har set på ledelsens vurdering, har det betydning for, hvilken konklusion revisor afgiver. I nedenstående tabel er der samlet et overblik over, hvornår de forskellige konklusioner gives i forhold til vurderingen af going concern.

Tabel 4: Konklusioner vedrørende væsentlige usikkerheder

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift		Omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i årsregnskabet	
		<i>Fyldestgørende (revisor er enig med ledelsen)</i>	<i>Ikke fyldestgørende (revisor er uenig med ledelsen)</i>
Going concern valgt som regnskabsprincip	<i>Relevant valg (revisor er enig med ledelsen)</i>	Omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i særskilt afsnit Konklusion uden forbehold	Modifikation af konklusion som følge af mangelfulde eller manglende oplysninger Konklusion med forbehold eller afkræftende konklusion
	<i>Ikke relevant valg (revisor er uenig med ledelsen)</i>	Modifikation af konklusionen som følge af uenighed med ledelsen om valget af regnskabsprincip	Modifikation af konklusionen som følge af dels mangelfulde eller manglende oplysninger, dels uenighed med ledelsen om valget af regnskabsprincip

		Afkræftende konklusion	Afkræftende konklusion
Going concern ikke valgt som regnskabsprincip	<i>Relevant valg (revisor er enig med ledelsen)</i>	Fremhævelse af forhold i regnskabet Konklusion uden forbehold	

Tabel 4 Egen tilvirkning: (Seehausen, 2017, s. 38)

Ovenstående tabel viser dermed, at alt efter ledelsens- og revisors vurdering af going concern, kan det føre til forskellige former for konklusioner.

3.4 Revisionspåtegninger inden ny revisionspåtegning

Som tidligere nævnt, kom der i 2016 en ny erklæringsbekendtgørelse, som havde stor betydning for revisionspåtegningens opbygning og indhold. I dette afsnit vil der blive gennemgået hvordan revisionspåtegningen så ud inden den nye erklæringsbekendtgørelse. Dette gennemgås, da der i analysen vil blive taget udgangspunkt i en revisionspåtegning der er afgivet inden 2016.

I nedenstående tabel er der oplistet hvordan den tidligere revisionspåtegning er opstillet og sammenholdt med den gældende revisionspåtegning.

Tabel 5: Sammenligning af revisionspåtegningerne

Tidligere revisionspåtegning	Gældende revisionspåtegning
1. Overskrift "Den uafhængige revisors påtegning"	1. Overskrift "Den uafhængige revisors revisionspåtegning"
2. Adressat	2. Adressat
3. Ledelsens ansvar for regnskabet	3. Konklusion
4. Revisors ansvar	4. Grundlag for konklusion
5. <i>Forbehold + grundlag</i>	5. <i>Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift</i>
6. Konklusion	6. <i>Fremhævelse af forhold i regnskabet</i>
7. <i>Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet</i>	7. <i>Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen</i>
8. <i>Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen</i>	8. Ledelsens ansvar for årsregnskabet
9. Udtalelse om ledelsesberetningen	9. Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
10. <i>Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold</i>	10. Udtalelse om ledelsesberetning
11. Underskrift m.v.	11. Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsens §7, stk. 2
	12. Underskrift m.v.

Tabel 5 Egen tilvirkning

Som det ses i ovenstående tabel, er der umiddelbart sammenhæng mellem den tidligere- og nuværende revisionspåtegning. Der er sket en del ændringer i rækkefølgen på revisionspåtegningen, hvoraf den væsentligste ændring må være, at konklusionen er kommet øverst i revisionspåtegningen, lige efter adressaten. Ud over ændringen i rækkefølgen på revisionspåtegningen, er der også andre væsentligste ændringer.

3.4.1 Generel tilpasning af overskrifter

Der er generelt sket en tilpasning af overskrifter, hvor der tidligere ved forbehold har været to overskrifter, både en "Forbehold" og en "Grundlag for konklusion med forbehold/afkræftende konklusion/manglende konklusion" til der i den gældende revisionspåtegning kun er en overskrift, således at "Forbehold" overskriften ikke er der mere. "Supplerende oplysninger" er ændret til at

hedde "Fremhævelse af forhold". Derudover er der sket den ændring at der i konklusionen modificeres frem for at der tages forbehold (Bisgaard and Seehausen, 2016, s. 58).

3.4.2 Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Som allerede gennemgået i afsnit 3.3.4., er der kommet en væsentlig ændring til, hvordan væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift behandles. I den gældende revisionspåtegning har den nu sit eget særskilte afsnit, hvor det tidligere har været en supplerende oplysning (Bisgaard and Seehausen, 2016, s. 60).

3.4.3 Ledelsesansvar

Oplysninger omkring ledelsesansvar er ændret fra "ikke bagatelagtige forhold" til "ikke uvæsentlige forhold". Dette betyder at der med den nye erklæringsbekendtgørelse vil være færre oplysninger vedrørende ledelsesansvaret, idet "ikke bagatelagtige forhold" er væsentligt lavere niveau end "ikke uvæsentlige forhold" gør. Revisor skal, som hidtil, fremhæve begrundet formodninger om at medlemmer af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar, såfremt det har betydning for virksomheden, tilknyttede virksomheder, virksomhedsdeltagere, kreditorer eller medarbejdere, jf. erklæringsbekendtgørelsens §7, stk. 2, pkt. 2. (Bisgaard and Seehausen, 2016, s. 63 - 64).

4 Revisionsprotokollen

I dette afsnit vil der blive gennemgået, hvad en revisionsprotokol er, samt hvad den benyttes til.

Revisionsprotokollen er en intern rapportering som revisor benytter til at kommunikere med virksomhedens øverste ledelse. Den øverste ledelse er det organ som står for tilsynet med den daglige ledelse, det vil derfor typisk være en bestyrelse (Füchsel et al., 2017, s. 381 - 382).

Revisionsprotokollen har tidligere været et krav, men med ændringen i erklæringsbekendtgørelsen er det kun virksomheder af offentlig interesse, som er forpligtet til at udarbejde en revisionsprotokol. Dog er revisor stadig forpligtet til at rapportere forskellige forhold til den øverste ledelse. De nye krav gør blot, at der er mere frihed til hvordan revisor vælger at rapportere til bestyrelsen. Såfremt der udarbejdes en revisionsprotokol, skal den stadig underskrives af den øverste ledelse, jf. SEL §129. Med underskriften tilkendegiver den øverste ledelse, at de har læst indholdet af revisionsprotokollen. Det betyder ikke nødvendigvis at de er enige i indholdet og såfremt de er uenige, bør dette noteres i referatet på bestyrelsesmødet (Füchsel et al., 2017, s. 382).

Det er i revisionsprotokollen revisor rapporterer om selve revisionen og resultaterne heraf. Revisor skal rapportere om de fund der anses som væsentlige for den øverste ledelse. Det kan f.eks. være mangler vedrørende bogholderiet. I revisionsprotokollen kan der desuden være oplysninger som ikke har direkte indflydelse på konklusionen, men som revisor anser som værende vigtige for den øverste ledelse. Revisor vil rapportere om virksomhedens økonomiske forhold der ikke kan ses direkte i årsregnskabet (Füchsel et al., 2017, s. 384).

Revisionsprotokollen er dermed et vigtigt redskab for den øverste ledelse, for at kunne føre det nødvendige tilsyn af virksomheden.

5 Almene boligorganisationer

I dette afsnit vil der blive gennemgået hvad en almen boligorganisation er og hvad dens opgave består i. Herefter vil der blive redegjort for, hvilke muligheder en almen boligorganisation har, for at opføre nybyggeri. Der vil i slutningen af afsnittet blive redegjort for revisionen af almene boligorganisationer og hvordan denne revision adskiller sig fra revisionen efter ÅRL.

Almene boligorganisationer er nonprofitorganisationer, hvilket betyder at der ikke skal være hverken overskud eller underskud i afdelingen. Formålet med almene boligorganisationer er, at stille boliger til rådighed for alle der har behovet for en rimelig husleje og samtidig give beboerne indflydelse på egne boligforhold via et beboerdemokrati, jf. almenboliglovens §5b (BL - Danmarks Almene Boliger, 2020; Houlinde, 2016, s. 65).

En almen boligorganisationens primære opgave er at: *"opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter og andre boliger med tilhørende fællesfaciliteter, hvortil der ydes eller er ydet offentlig støtte"*, jf. almenboliglovens §6.

Almene boliger er opført med offentlig støtte og der føres offentligt tilsyn med de almene boligorganisationer. Det er samtidig et krav at alle væsentlige dispositioner skal godkendes af tilsynskommunen (Armin et al., 2019).

I Danmark findes der 583.611 almene boliger fordelt i 523 boligorganisationer pr. 1. januar 2021 (Landsbyggefonden, 2021a). Disse tal kan sammenholdes med, at der i Danmark er ca. 2,7 mio. boliger, hvilket vil sige at ca. 21 % af boligerne i Danmark er almene boliger (BL - Danmarks Almene Boliger, 2020). Almene boligorganisationer udgør dermed ca. 1/5 del af alle boliger i Danmark.

Almene boligforeninger består af en boligorganisation og boligafdelinger. Boligafdelinger er selvstændige enheder i boligorganisationen, men har sin egen økonomi og til dels er selvbestemmende ud fra beboerdemokratiet (Houlinde, 2016, s. 89). Den enkelte afdeling har skødet på afdelingens ejendom, jf. almenboliglovens § 16. Hver enkel boligafdeling er økonomisk selvstændig og skal derfor have sit eget driftsbudget og årsregnskab (Armin et al., 2019, s. 229).

Det er dog boligorganisationen der skal sikre at der er en forsvarlig og effektiv drift af både boligorganisationen og dens afdelinger, herunder også at sikre en god økonomistyring og egenkontrol, samt sikre at fremme kvalitet og effektivitet, jf. almenboliglovens § 6a.

5.1 Nybyggeri af almene boliger

Afsnittet vil belyse, hvilke krav der er til en boligorganisation, når de skal bygge nye almene boliger. Disse krav er vigtige for boligorganisationen at kende til, for at sikre sig, at byggeriet overholder gældende lovgivning.

Boligorganisationen skal først finde en grund at bygge på. Herefter er det kommunen der skal godkende boligorganisationens erhvervelse af en byggegrund, jf. almenboliglovens §26, stk. 1. I vurderingen skal kommunen sikre sig, at erhvervelsen ikke fører til tab for hverken boligorganisationen eller beboerne. Derudover skal kommunen vurdere om der er behov for nye boliger i det område der er påtænkt at opføre nybyggeri. Kommunen skal desuden vurdere om der vil være balance i ejendommens økonomi, således at afdelingens drift og økonomi er forsvarlig. Til sidst skal kommunen vurdere om købesummens størrelse overholdes, jf. bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v. §§9-10. Det vil sige at købesummen for en ejendom der allerede er bygget, ikke må overstige den seneste vurdering jf. bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v. §9 eller at købesummen for en ubebygget grund ikke må overstige prisen i handel og vandel, jf. bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v. §10. Såfremt kriterierne er opfyldt, kan kommunen give tilsagn til lån til grundkøbet (Armin et al., 2019, s. 269-270).

For en almen boligorganisation er der forskellige muligheder for at erhverve en grund. En af mulighederne som tidligere har været benyttet, er erhvervelse af nøglefærdige byggerier. Ved nøglefærdige byggerier er det boligorganisationen der indgår en aftale med en sælger der ejer en ubebygget grund. Sælgeren skal opføre en eller flere ejendomme på grunden inden det overdrages til boligorganisationen (Armin et al., 2019, s. 163). Dette er ulovligt, hvilket blev præciseret i en skrivelse fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i 2012. Her står der at: *"En almen boligorganisation kan heller ikke indgå aftale om opførelse af udstøttet byggeri og efterfølgende erhvervelse af en nøglefærdig bebyggelse, idet boligorganisationen derved i*

realiteten optræder som bygherre. Opførelse af ustøttet byggeri – eller bestilling af byggeri, hvor en almen boligorganisation optræder som bygherre, men hvor der ikke ydes offentlig støtte til byggeriet – henhører ikke under almene boligorganisationers kernevirkksomhed eller lovlige sideaktiviteter, jf. almenboliglovens § 6 og sideaktivetsbekendtgørelsens § 8.” (Transport- og Boligministeriet, 2012)

Derved blev der i 2012 understreget at nøglefærdige byggerier er ulovlige.

Når en boligorganisation erhverver en grund på lovlig vis, er næste skridt at begynde at afklare omfanget og indholdet af det kommende byggeprojekt. Boligorganisationen vil normalvis være i løbende dialog med kommunen. Når der er udarbejdet et projektforslag, vil kommunen ofte komme med en prækvalifikation, hvor kommunen udtrykker sin holdning til projektet (Armin et al., 2019, s. 278). Såfremt kommunen kommer med et prækvalifikationstilsagn, kan boligorganisationen forsætte sit arbejde med byggeprojektet. Næste step for boligorganisationen er at udfylde og indsende skema A-ansøgningen. Ved godkendelsen af dette skema tilkendegiver kommunen sit tilsagn om at give grundkapitallån og ydelsesstøtte fra staten. Senest 15 måneder efter Skema A tilsagnet skal skema B-ansøgning udfyldes og indsendes. Skema B indeholder det endelige budget og tidsplan er fastlagt. Til sidst når slutregningen er modtaget og senest seks måneder efter skæringsdagen skal skema C-ansøgningen udfyldes til kommunen. Skema C indeholder det reviderede byggeregnskab (Houlind, 2016, s. 283 - 288).

Selve finansieringen af nybyggeriet reguleres efter almenboliglovens §118, hvori der står at det finansieres med 84 pct. lån, 14 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud. Derudover står der anført at lånene skal være baseret på realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, jf. almenboliglovens §118, stk. 4.

5.2 Revision af almene boligorganisationer

Afsnittet vil redegøre for, hvilke krav der er til revisor, når revisionen af en almen boligorganisation udføres. Disse krav er vigtige for revisor at kende til, da der er en række særlige lovkrav, som adskiller sig fra revision af almindelige virksomheder.

Almene boligorganisationer er underlagt reglerne i driftsbekendtgørelsens kapitel 19 (Transport- og Boligministeriet, 2018). Heri står der bl.a. at revisionen af boligorganisationen og dens afdelinger skal foretages af en godkendt revisor, jf. driftsbekendtgørelsen § 98, stk. 1. Det vil sige enten en statsautoriseret eller registreret revisor.

Derudover skal revisionen udføres efter god offentlig revisionsskik, jf. driftsbekendtgørelsen § 98, stk. 2. Dette betyder at der ved revisionen skal efterprøves følgende:

- At regnskabet er rigtigt
- Dispositioner omfattet af regnskabsaflæggelsen er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter
- At der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af midler og driften, jf. rigsrevisorloven § 3 (Armin et al., 2019, s. 251).

Dette betyder at der revideres på tre forskellige områder; den finansielle revision om regnskabets rigtighed, den juridisk-kritiske revision om efterprøvning af dispositioner og forvaltningsrevisionen om økonomisk hensyn (FSR - danske revisorer, 2015, s. 6).

Disse punkter er i kontrast til revision af erhvervsdrivende virksomheder der aflægger årsregnskab efter ÅRL, hvor revisor reviderer efter om årsregnskabet blot er retvisende, men ikke nødvendigvis rigtigt. Ved et retvisende billede kan der være uvæsentlige fejl i regnskabet.

Almene boligorganisationer skiller sig også ud ved at de har juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision. Dette har erhvervsdrivende virksomheder der aflægger årsregnskaber efter ÅRL ikke.

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 98, stk. 3 har revisor krav på at få alle de oplysninger og den bistand der må være nødvendig for at kunne udføre revisionen, herunder også adgang til at efterse al regnskabsmateriale og alle beholdninger (Armin et al., 2019, s. 251).

Som revisor er der indberetningspligt, hvilket betyder at såfremt revisor konstaterer at der er væsentlige uregelmæssigheder, lovovertrædelser eller tilsidesættelser af forskrifter skal dette indberettes til boligorganisationens bestyrelse og til tilsynskommunen. Der er også indberetningspligt til boligorganisationens bestyrelse og tilsynskommunen såfremt der opstår

usikkerhed vedrørende overholdelse af de økonomiske forpligtelser for enten boligorganisationen eller en afdeling, jf. driftsbekendtgørelsens § 98, stk. 4 (Armin et al., 2019, s. 251).

5.2.1 Revisionspåtegning

For almene boligorganisationer er der udover det allerede gennemgået indhold i afsnit 3.2.1.1. også en række yderligere krav til revisioner der udføres efter god offentlig revision. Dette er krav om en udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision.

I dette afsnit skal der anføres at ledelsen er ansvarlig for dispositionerne der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, at der er taget skyldig økonomisk hensyn i forhold til benyttelsen af midler og driften og derudover er ledelsen ansvarlig for at understøtte sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. I afsnittet skal der desuden noteres, at revisor i sin juridiske-kritiske revision efterprøver udvalgte emner med høj grad af sikkerhed. I forvaltningsrevisionen er der med høj grad af sikkerhed undersøgt de økonomiske hensyn (Rigsrevisionen, n.d., s. 3 + 7)

5.2.2 Forvaltningsrevision

Ved forvaltningsrevision skal revisor undersøge om boligorganisationen har taget skyldig økonomisk hensyn ved forvaltning af midler og driften, jf. driftsbekendtgørelsens bilag 4, § 4, stk. 3. Forvaltningsrevisionen benyttes som et ledelsesværktøj, som tager udgangspunkt i fastsatte målsætninger og forretningsgange. Der tages udgangspunkt i boligorganisationens rapportering vedrørende økonomistyring og den gennemførte egenkontrol, jf. driftsbekendtgørelsens bilag 4, § 4, stk. 3. Derudover skal der i forvaltningsrevisionen efterprøves om forretningsgangene fremmer sparsommeligheden, og ved rapporteringen noteres eventuelle bemærkninger og væsentlige anbefalinger, jf. driftsbekendtgørelsens bilag 4, § 4, stk. 4. Endvidere skal der undersøges om økonomistyringen og egenkontrollen arbejder for at fremme effektivitet og kvalitet jf. driftsbekendtgørelsens bilag 4, § 4, stk. 5 (Armin et al., 2019, s. 252).

Der skal i revisionsprotokollen oplyses om revisors undersøgelse, vurdering og konklusioner vedrørende sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, samt om dispositioner uden for boligorganisationens formål, jf. driftsbekendtgørelsens bilag 4, § 7, stk. 5. Disse informationer bygger på den udførte forvaltningsrevision.

5.2.3 Revisionsprotokollen

Udover selve revisionen skal revisor også føre en revisionsprotokol, jf. driftsbekendtgørelsens § 98, stk. 5. Denne revisionsprotokol udarbejdes til boligorganisationens bestyrelse og her anføres hvilket revisionsarbejde der er udført, væsentlige forhold der har givet anledning til bemærkninger, herunder også hvis der er usikkerhed om, om boligorganisationen har handlet efter gældende regler. Der skal være anført oplysninger om revisors undersøgelse, vurdering og konklusioner om boligorganisationens interne kontrol og registreringssystemer, boligorganisationens formål, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. I Revisionsprotokollen skal der endvidere være anført oplysninger om særlige kontrolarbejder, afvigelse af særlige beretninger, rådgivning eller assistance (Armin et al., 2019, s. 252).

Revisionsprotokollen skal have følgende oplysninger, jf. driftsbekendtgørelsens bilag 4, §7:

- Oplysninger om, hvilket revisionsarbejde der er udført samt resultaterne, jf. driftsbekendtgørelsens bilag 4, §7, stk. 3, pkt. 1.
- Oplysninger om væsentlig usikkerhed, fejl eller mangler vedrørende bogholderi, regnskabsvæsen eller interne kontrol, samt forbedringsforslag, jf. driftsbekendtgørelsens bilag 4, §7, stk. 3, pkt. 2.
- Rapportering af forretningsgange og vurdering af økonomistyringen og egenkontrollen, jf. driftsbekendtgørelsens bilag 4, §7, stk. 3, pkt. 3.
- Oplysninger om revisor opfylder habilitetsbestemmelserne i lovgivningen, jf. driftsbekendtgørelsens bilag 4, §7, stk. 5, pkt. 1.
- Oplysninger om revisor har modtaget alle de anmodede oplysninger, jf. driftsbekendtgørelsens bilag 4, §7, stk. 5, pkt. 2.
- Oplysninger om revisionen har ført til bemærkninger i forhold til de anvendte midler jf. driftsbekendtgørelsens bilag 4, §7, stk. 5, pkt. 3.

Revisionsprotokollen er dermed et af boligorganisationens bestyrelses værktøjer til at forstå og kontrollere hvad der sker i boligorganisationen. Det er derfor også boligorganisationens bestyrelse der er ansvarlig for at gennemgå revisionsprotokollen og underskrive denne, jf. driftsbekendtgørelsens § 98, stk. 6 (Armin et al., 2019, s. 252).

5.2.4 Tilsynskommunen

Årsregnskabet og revisionsprotokollen fremsendes til tilsynskommunen og Landsbyggefonden senest seks måneder efter regnskabsårets afslutning, jf. driftsbekendtgørelsens § 74, stk. 1, 1. pkt. Det er tilsynskommunen der har ansvar for at påse at driften og økonomien er forsvarlig i boligorganisationen og dens afdelinger og opfylder gældende regler (Armin et al., 2019, s. 253-254).

Det er tilsynskommunens opgave at lave en legalitetskontrol og en skønsvurdering. Ved legalitetskontrollen skal tilsynskommunen efterprøve om reglerne i den almene boliglovgivning er overholdt. Ved en skønvurdering skal tilsynskommunen vurdere om økonomien og driften er forsvarlig. Her kan f.eks. vurderes om de ledelsesmæssige beslutninger er økonomisk hensigtsmæssige (Armin et al., 2019, s. 254).

Ved legalitetskontrollen skal kommunen være særlig opmærksom på følgende:

- Om afdelingernes økonomiske uafhængighed er overholdt
- Om organisationsmidler og afdelingsmidler er anbragt og forvaltet efter gældende regler
- Om der er balance mellem indtægter og udgifter
- Om underskud og underfinansiering bliver afviklet efter gældende regler
- Om der henlægges i nødvendigt omfang
- Om ungdomsboligbidrag udtales efter reglerne (Armin et al., 2019, s. 254).

Såfremt tilsynskommunen har brug for at få belyst et område nærmere har kommunen mulighed for at anmode boligorganisationens revisor om en særligt erklæring herom (Armin et al., 2019, s. 254).

Tilsynskommunen har efter gennemgangen mulighed for forskellige reaktionsmuligheder, alt efter hvad gennemgangen har givet anledning til. Disse muligheder er:

- Godkendelse af regnskabet uden bemærkninger,
- Godkendelse med bemærkninger,
- Hvis regnskabsmaterialet giver anledning til kritik, kan boligorganisationen blive pålagt foranstaltninger som findes nødvendige,

- Hvis regnskabsmaterialet giver anledning til det, kan tilsynskommunen udpege en revisor på boligorganisationens regning til at gennemgå regnskabet og økonomien i boligorganisationen,
- Foretage en indberetning til Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen (Armin et al., 2019, s. 255).

Alt efter tilsynskommunens reaktion, vil det have forskellig betydning for boligorganisationen.

Det er dermed tilsynskommunens opgave, at føre tilsyn og sikre, at boligorganisationen drives økonomisk forsvarligt.

6 Randersegnens Boligforening

I følgende afsnit vil sagen om Randersegnens Boligforening blive præsenteret. Der vil være en gennemgang af boligforeningen og hele forløbet omkring konkursen.

Randersegnens Boligforening var en almen boligforening under Randers kommune, hvoraf hovedafdelingen blev erklæret konkurs den 8. december 2011. Dette var første gang i Danmarkshistorien, at en almen boligorganisation blev erklæret konkurs (Kragelund, 2014).

Inden konkursen virkede Randersegnens Boligforening som alle andre boligforeninger, i hvert fald på overfladen. Randersegnens Boligforening bestod af 6 afdelinger og 1.416 boliglejemål ved udgangen af 2010. Derudover havde de 136 boliger under opførsel eller på tegnebordet pr. 31. december 2010. Årsregnskabet for 2010 har en blank revisionspåtegning, hvilket også gør sig gældende for de tidligere års regnskaber (Randersegnens Boligforening, 2011).

Randersegnens Boligforening indtrådte pr. 1. juni 2010 i et fælles administrationsselskab kaldet RandersBolig sammen med seks andre boligforeninger fra Randers og omegn. Formålet med det fælles administrationsselskab er, at øge driftssikkerheden og sikre højere kvalitet til en bedre pris (RandersBolig Administrationsselskabet, n.d.). Da Randersegnens Boligforening indtrådte i RandersBolig var det dog stadig forretningsføreren for Randersegnens Boligforening, Svend Aage Nielsen, som varetog administrationsopgaverne i Randersegnens Boligforening. (BL - Danmarks Almene Boliger, 2011, s. 20-21).

Sagen startede i sommeren 2011, hvor Randers Kommune fandt ud af, at Randersegnens Boligforening havde købt ejendomme uden først at have søgt om godkendelse ved Randers Kommune. Eftersom Randersegnens Boligforening ikke havde fået godkendt købene af tilsynskommunen, anses de som ulovlige (Sølgaard, 2012, s. 1). Derudover havde kommunen også fundet ud af, at der var blevet benyttet afdragsfrie lån som var ulovlige at benytte (Randers Amtavis, 2011).

Efter opdagelsen blev den daværende forretningsfører Svend Aage Nielsen indkaldt til møde ved Randers Kommune den 4. august 2011. Her blev kommunen oplyst om endnu flere ustøttede boligprojekter. I alt fandt kommunen frem til, at der var 10 ustøttede projekter i tre forskellige kommuner til en værdi på 100 mio. kr. og ingen af dem var godkendt i bopælskommunerne (Karnov Group, 2017).

Randers Kommune forsøger at finde en løsning med Randersegnens Boligforening, men boligforeningen formår ikke at komme med løsningsforslag der er brugbare. Den 9. oktober 2011 kom Boligselskabernes Landsforening (BL) med en rapport, hvori der stod noteret, at forholdene i Randersegnens Boligforening ikke var lovlige. Kommunen blev dermed klar over, hvor slemt det stod til med boligforeningen (Karnov Group, 2017).

Den 26. oktober 2011 har Randers Kommune et møde med ministeriet, hvor det fra ministeriets side anbefales at kommunen indsætter en midlertidig forretningsfører til at overtage administrationen i Randersegnens Boligforening i henhold til almenboliglovens §165, stk. 3. Randers Kommune gav Randersegnens Boligforening et påbud og indsatte herefter den midlertidige forretningsfører Anders Rønnebro fra Arbejdernes Andels Boligforening gældende fra den 1. november 2011. Derudover blev der besluttet at der også skulle ekstern juridisk- og regnskabsmæssig bistand på opgaven (Karnov Group, 2017).

Den midlertidige forretningsfører fik til opgave at undersøge alle de økonomiske forhold vedrørende de 10 ustøttede boligprojekter og om der var gyldige bindende aftaler for købene. Såfremt aftalerne ikke var bindende, skulle de hæves. Derudover var det Anders Rønnebros opgave at udarbejde budgetter og komme med forslag til finansiering af projekterne, såfremt dette var muligt (Karnov Group, 2017).

De 10 ustøttede boligprojekter var køb af følgende:

- Langdalen, Assentoft (8 boliger), Randers Kommune
- Søndervangen, Spentrup (8 boliger), Randers Kommune
- Kristrupvej 39 (4 boliger), Randers Kommune

- Krstrupvej 67 (10 boliger), Randers Kommune
- Tingager, Harridslev (10 boliger), Randers Kommune
- Bakkestjernerøden, Dronningborg (10 boliger), Randers Kommune
- Akacievej 2 (10 boliger), Norddjurs Kommune
- Akacievej 5 (8 boliger), Norddjurs Kommune
- Ternevej 47 (10 boliger), Syddjurs Kommune
- Ternevej 27 (10 boliger), Syddjurs Kommune

I alt 88 boliger (Karnov Group, 2017).

Udover de 10 udstøttede boligprojekter skulle den midlertidige forrentningsfører også undersøge om Randersegnens Boligforening havde yderligere forpligtelser. Der skulle også undersøges om der var sket sammenlægning af både udstøttede og støttede boligprojekter. Desuden skulle der udarbejdes en vurdering om den økonomiske situation for de enkelte ejendomme og afdelinger, for at finde ud af om der var økonomiske problemer. Sammen med RandersBolig og Randersegnens Boligforening skulle den midlertidige forrentningsfører komme frem med forslag til at sikre en tilfredsstillende håndtering af den daglige drift, herunder arbejdsgange og kontrolsystemer (Karnov Group, 2017).

Den 17. november 2011 blev Randers Kommune orienteret om at Randersegnens Boligforenings bank, Østjysk Bank ikke var interesseret i at drøfte sagen, eftersom de havde pant i ejendommene for det skyldte beløb. Banken havde tilbage i april 2011 meddelt boligforeningen at de ikke længere ville finansiere boligprojekter fremover (Karnov Group, 2017).

I et notat fra 6. december 2011 fremgår det, at Deloitte & Touche har gennemgået økonomien i hovedforening og i afdelingerne og er kommet frem til at de anses som være insolvente. Den 7. december 2011 kommer den midlertidige forrentningsfører med sin rapport, hvori han fastslår at boligforeningen ikke har andre muligheder end at begære konkurs. Herefter blev der indgivet en konkursbegæring for Randersegnens boligforenings den 8. december 2011 (Karnov Group, 2017).

Efterfølgende har Randers Kommune kommenteret på sagen og udtalt, at det tilsyn de har ført, ikke har været tilfredsstillende. De fremhæver at der i årsregnskabet fra 2007 er en bemærkning om egenkapitalens lille størrelse, som de burde have reageret på. Randers Kommune oplyser dog, at Randersegenenes Boligforenings regnskaber har haft blanke revisionspåtegninger og ingen anmærkninger², men kun bemærkninger³. Disse bemærkninger anses ikke som værende så alvorlig som anmærkninger, hvorfor bemærkningerne ikke er taget så alvorlige (Estate Media, 2011).

² Forbehold eller fremhævede oplysninger i revisionspåtegningen

³ Revisors rapportering i revisionsprotokollen

7 Analyse

I det følgende afsnit vil der blive foretaget en analyse af revisionspåtegningen revisionsprotokollen og regnskabet. Der vil blive taget udgangspunkt i revisionsprotokollens risikoområder, jf. afsnit 6.2.3. Derefter vil der blive lavet en analyse af Randersegnens Boligforenings køb af de 10 understøttede boligprojekter.

7.1 Revisionsprotokollat af 1. juni 2011 til årsregnskaberne for 2010

Revisor har i forbindelse med årsregnskabet for 2010 udarbejdet en revisionsprotokol. Denne protokol har fremhævet fire risikoområder, som analysen først og fremmest vil tage udgangspunkt i.

7.1.1 Risikoområder af betydning for revisionen af årsregnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne for 2010

Revisor har fundet frem til fire områder, som vurderes som risikoområder af betydning for revisionen af årsregnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne. Disse fire områder er: Randers College, kapitalforhold, likviditet og manglende interne kontroller/bestyrelsesrapportering medfører øget risiko for fejl og mangler samt egentlige besvigelser (Bilag B, 3).

7.1.1.1 Randers College

Revisor er i revisionen kommet frem til, at der vedrørende Randers College er flere forhold der ikke er i orden. De har først og fremmest konstateret at boligorganisationen hverken har udarbejdet eller indsendt byggeregnskab inklusive skema C, på trods af at dette skulle have været fremsendt til Randers Kommune senest den 11. februar 2011. Ved udarbejdelsen af revisionsprotokollatet er det altså over 3,5 måneder over fristen.

Revisor har i derfor valgt at udarbejde et udkast til byggeregnskabet:

Figur 2: Udkast til byggeregnskab

	tkr.
Samlet anskaffelsessum for byggesagen, jf. udkast til byggeregnskab	46.382
Anskaffelsessum for erhvervsdelen	-6.000
Møbler, hårde hvidevarer, internettilslutning m.v., der finansieres via huslejen	-1.200
Anskaffelsessum, jf. udkast til byggeregnskab	39.182
Godkendt anskaffelsessum, jf. skema B	-32.935
Overskridelse (som skal dækkes af dispositionsfonden/arbejdskapitalen)	6.247

Figur 2 (Bilag B, 2.1)

I og med at byggeregnskabet ikke er udarbejdet, har revisor valgt at udarbejde et udkast til byggeregnskabet. I udkastet kommer revisor frem til, at der er en overskridelse på 6.247 tkr., hvilket svarer til en overskridelse på 19 % sammenholdt med den godkendte anskaffelsessum på skema B, jf. bilag B, 2.1. Med en egenkapital på 4.526 tkr. er overskridelsen på 1.721 tkr. mere end værdien af egenkapitalen. Denne overskridelse skal gives som tilskud i en 5 - 10-årig periode, det vil sige et årligt tilskud på 1.249 – 625 tkr. Derudover skal det bemærkes, at der ikke er styr på finansieringen af erhvervsdelen. Ud fra at både skema C mangler og økonomien er overskredet, kan det være svært at argumentere for, at ledelsen understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet forsvarligt. En overskridelse med sådan en stor procentsats går ikke hånd i hånd med sparsommelighed. Samtidig med at skema C på dette tidspunkt er 3,5 måned over fristen tyder ikke på hverken produktivitet eller effektivitet og er dermed ikke i overensstemmelse med forvaltningsrevisionen.

Udover ovenstående bemærkninger som revisor har noteret i revisionsprotokollen, så bør det bemærkes, at Randersegnens Boligforening fik Randers College godkendt som opførsel af 48 ungdomsboliger med tilhørende fællesfaciliteter. Samtidig behandlede Randers Kommune byggeansøgningen som blev godkendt som 48 kollegieværelser med fælles bad, toilet og tekøkken. Randersegnens Boligforening havde dermed fået to forskellige godkendelser. Randersegnens Boligforening vælger i oktober 2010 at opdele ejendommen i to dele, en erhvervsdel og en boligdel. Dette var ikke en del af godkendelsen fra Randers Kommune, hvorfor opdelingen ikke har været lovlig, da det er opført som et samlet byggeri (Den Offentlige.dk, 2012). Det kan tyde på, at der i revisionen ikke er undersøgt, hvad der er blevet godkendt i skema B og

hvad der faktisk er blevet opført i byggeriet. Derudover kan det tyde på, at revisor ikke har været opmærksom på, at byggeriet opføres samlet og dermed ikke overholder lovgivningen.

Erhvervsdelen skal være opført i en særskilt afdeling og være godkendt af Randers Kommune, jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens §3.

Det har efter byggeriets endelige afslutning vist sig, at den støttede del af byggeriet har overskredet den oprindelige anskaffelsessum med 7.267.905 kr. og erhvervsdelen sammenlagt har omkostninger for 7.324.045 kr., i alt ca. 14,6 mio. kr. som Randersegnens Boligforening ville have manglet finansiering til (Qwist, 2014, s. 8).

Vedrørende Randers College, er revisor kommet frem en overskridelse af deadline for indsendelse af skema C, underfinansiering på ca. 6,2 mio. kr. og at der ikke er endelig finansiering på plads for erhvervsdelen. Den ikke godkendte og ulovlige erhvervsdel er ikke med i revisors bemærkninger. Ved kendskab til lovovertrædelser eller væsentlige uregelmæssigheder har revisor indberetningspligt. Det gælder også, hvis revisor har tvivl om at de økonomiske forpligtelser kan overholdes, jf. afsnit 5.1.1. I denne situation har revisor vurderet, at der ikke har været tvivl om at de økonomiske forpligtelser kunne overholdes og har derfor ikke indberettet det.

Udover indberetningspligten skal revisor også udføre revisionen efter god offentlig revisionsskik, hvoraf at der skal efterprøves at regnskabet er rigtigt, at dispositionerne er anvendt i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter og at der tages skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af midler og driften. Revisor har vurderet at regnskabet er rigtigt. Da det ikke er muligt at tjekke bogføringen eller andet regnskabsmateriale og derved efterprøve regnskabet, kan det ikke siges, om denne vurdering er korrekt. I forhold til, om Randersegnens Boligforening anvender dispositionerne i overensstemmelse med meddelte bevillinger, er det meget tydeligt, at godkendelsen på de 48 ungdomsboliger ikke indeholder en godkendelse på erhvervsdelen og dermed er dispositionen ikke i overensstemmelse med bevillingen. I forhold til om der er taget skyldige økonomiske hensyn kan det konkluderes at der er kommet en betragtelig merudgift for opførslen af byggeriet. Derudover er det efterfølgende kommet frem at Randers College ikke kan løbe rundt økonomisk og det forventes at der grundet

driftsudgifter, huslejeniveau og forventet udlejningsprocent vil være et årligt underskud på mellem 291.000 kr. – 364.000 kr. (Sølgaard, 2012, s. 4). Det må derved vurderes at der ikke er taget det nødvendige økonomiske hensyn ved forvaltningen af midlerne og driften.

7.1.1.2 Kapitalforhold

Udover den allerede nævnte underfinansiering af Randers College har revisor også lavet en bemærkning om, at boligorganisationen også har en række ustøttede byggerier med variabelt forrentede lån for nogle af dem. Revisoren har derfor anbefalet at styrke egenkapitalen, da disse lån kræver en vis egenkapital for at afdække risici og eventuelle tab. Revisor har derfor anbefalet at der udarbejdes en prognose for at egenkapitalen for de næste 5 – 10 år og samtidig finde muligheder for at styrke egenkapitalen (Bilag b, 2.2).

Ud fra revisionsprotokollen er det ikke klarlagt om hvor mange ustøttede byggerier revisor er bekendt med og hvilke slags byggerier der er tale om. De ustøttede boligprojekter bliver gennemgået yderligere i afsnit 7.2.

En ting der dog bør bekymre revisor, er de variabelt forrentede lån, når man ser samlet på boligorganisationens økonomi og egenkapital. Disse variabelt forrentede lån, gør at renteomkostningerne for lånene er variable og dermed kan boligorganisationen risikere øgede renteomkostninger som konsekvens af en højere rente. Når boligorganisationens egenkapital ikke er større, kan en forøgelse af renteomkostningerne på disse variabelt forrentede lån have en stor betydning,

Ifølge revisionsprotokollatet har Randersegnens Boligforening fem igangværende boligsager pr. 31. december 2010. Disse igangværende boligsager har en værdi på i alt 100.723 tkr., hvoraf den ene er et ustøttet byggeri til i alt 50.164 tkr., jf. bilag B, 4.4.

Figur 3: Igangværende arbejder

	tkr.
Randers College, støttet byggeri og erhvervsmæssig andel i tilslutning hertil, afdeling 1	46.302
Bækkelundsvej, støttet byggeri, afdeling 72	50.164
Marie Magdalene, støttet byggeri, afdeling 72	2.168
Karebygaard, støttet byggeri, afdeling 83	1.407
Søndervangen, støttet byggeri, afdeling 1	682
Igangværende arbejder i alt	100.723

Figur 3 (Bilag B, 4.4)

Med en egenkapital på 4.526 tkr. vil det betyde at en overskridelse på den samlede anskaffelsessummen på bare 4,5 % vil give udgifter der overstiger egenkapitalen i boligorganisationen. Med tanke på, at der ved Randers College er vurderet en overskridelse på 19 %, kan det vække en vis bekymring, at der de igangværende byggerier ikke må overskride deres budgetter med mere end 4,5 %. Ved forespørgsel fra revisor, har ledelsen udtalt, at de ikke forventer at budgetterne overskrides på disse byggerier, jf. bilag B, 4.4.

Det er vigtigt at ledelsens forventning kommer til at holde stik, således at de igangværende arbejder overholder deres oprindelige budget, for at kunne oprette boligorganisationens økonomiske situation. Det vil derfor have stor betydning for boligorganisationen at holde styr på den økonomiske forvaltning af midler og driften heraf.

7.1.1.3 Likviditet og fælles kapitalforvaltning m.v.

Som revisor har bemærket i revisionsprotokollatet, har boligorganisationen en bankgæld på 17.203 tkr. og har et kreditmaksimum på 44.941 tkr. Det vil sige at der er frie midler for 27.738 tkr. Revisor anbefaler at bestyrelsen følger likviditeten i boligorganisationen nøje, så der sikres at der er tilstrækkelige kreditfaciliteter (Bilag B, 2.3)

Boligorganisationen har en gæld til afdelingerne på i alt 25.938 tkr., som boligorganisationen skal kunne frigøre med kort varsel ifølge lovgivningen. Det vil sige, at der reelt er frie midler for 1.800 tkr. Udover den ovenstående gæld er der også gæld til leverandører på 2.088 tkr., omkostninger for 549 tkr. og anden kortfristet gæld på 18 tkr.

Til sammenligning har boligorganisationen andre tilgodehavender for 404 tkr. Det vil sige, at der alt i alt vil mangle 451 tkr. for at kunne indfri alle gældsforpligtelser, selvom andre tilgodehavender er indfriet.

Dertil skal dog siges, at boligorganisationen har tilgodehavender i afdelingerne på 3.160 tkr. og tilgodehavender for afdelinger under opførsel på 44.779 tkr.

Såfremt afdelingerne betaler deres tilgodehavender til boligorganisationen på 3.160 tkr. vil det give frie midler for i alt 2.709 tkr. De 44.779 tkr. boligorganisationen har som tilgodehavender fra afdelinger under opførsel, er et udtryk for et midlertidigt lån fra boligorganisationen indtil der forelægger ekstern finansiering. Der er dermed ikke sikret at der kan ske finansiering af disse omkostninger.

Med en boligorganisation som ingen bankindestående har, men udelukkende har sin bankgæld og sin trækningsret at benytte til at finansiere udgifter, og som har gældsforpligtelser der overstiger de frie midler, må det vække en vis bekymring. Det er ikke en optimal måde at finansiere sine omkostninger ved at optage mere gæld på kassekredit. Det må derfor vurderes at det ikke er en sund økonomi. At der udover dette er et stort tilgodehavende vedrørende afdelinger under opførsel kan øge bekymringen.

7.1.1.4 Risiko for besvigelser af væsentlig betydning for årsregnskaberne

Manglende interne kontroller og manglende bestyrelsesrapportering er et andet af de risikoområder som revisionen har fundet frem til, jf. bilag B, 3. Manglen på dette medfører en øget risiko for at der sker fejl eller at der er mangler og desuden medfører det også en øget risiko for besvigelser.

Der er i revisionsprotokollatet oplyst at grundet de manglende interne kontroller og manglende valide ledelsesrapportering er en øget risiko på området. Derudover er det oplyst at der ikke er nogen målfastsættelse eller rapportering om målopfyldelse (Bilag B, 5).

Ved udførelsen af forvaltningsrevision tages der udgangspunkt i målsætninger og forretningsgange. Revisor skal undersøge om der er taget skyldigt økonomisk hensyn ved forvaltningen og driften.

Derudover skal der efterprøves om de indførte forretningsgange fremmer sparsommelighed og om økonomistyringen og egenkontrollen har fokus på at fremme både effektiviteten og kvaliteten.

I revisionsprotokollatet står der oplyst, at arbejdet med forvaltningsrevisionen intensiveres i de kommende år. Der er dermed fokus på at forbedre forvaltningsrevisionen, men spørgsmålet er, om det har været muligt at udføre forvaltningsrevisionen tilstrækkeligt. Der har ikke været målfastsættelse eller rapportering om målopfyldelse, så revisor har ikke haft mulighed for at tage udgangspunkt i disse i sin forvaltningsrevision. Derudover er der manglende interne kontroller, hvilket alt andet lige må have indflydelse på forretningsgangene generelt. Det må derved være svært at undersøge om der er taget skyldigt økonomisk hensyn, samt efterprøve de forretningsgange, der skal fremme sparsommeligheden. Den manglende interne kontrol og manglende rapportering, må desuden have haft betydning på økonomistyringen og egenkontrollen, hvorfor det må have været svært at vurdere, om disse fremmer effektiviteten og kvaliteten. I og med at der ikke er interne kontroller eller rapportering må det konkluderes at der ingen egenkontrol er.

Ledelsen vurderer selv, at risikoen for besvigelser er øget, men ikke har kendskab til besvigelser jf. bilag B, 5. I og med at der ikke sker tilstrækkeligt rapportering til bestyrelsen, er det sværere for bestyrelsen af få kendskab til eller have formodning om besvigelser. Ved manglen på de interne kontroller og eventuelle manglende forretningsgange må det vurderes at der er en øget risiko for regnskabsmæssige fejl som ikke vil blive opdaget. Det må alt andet lige kræve en udvidet revision for at få en overbevisning om at regnskabet er rigtigt.

Ud fra dette, må det vurderes at der er en sandsynlighed for, at revisor ikke har formået at udføre forvaltningsrevisionen på en tilfredsstillende måde og derved afdække området.

7.1.1.5 Egenkapitalen

Egenkapitalen er ikke nævnt som en af risikoområderne i revisionsprotokollatet, men det vurderes at det er vigtigt at belyse og analysere egenkapitalen i et særskilt afsnit. Dette med baggrund i, at egenkapitalen har en væsentlig funktion i boligorganisationen og har indflydelse på mange andre begivenheder og forhold.

Figur 4: Egenkapitalen de seneste tre år

tkr.	2010	2009	2008
Dispositionsfond	2.510	551	1.086
Arbejdskapital	2.016	1.452	2.293
Egenkapital i alt	4.526	2.003	3.379

Figur 4 (Bilag B, 4.3)

Som nævnt har boligorganisationen en egenkapital på 4.526 tkr. pr. 31. december 2010. Denne består af en dispositionsfond på 2.510 tkr. og en arbejdskapital på 2.016 tkr. Egenkapitalen pr. lejemål er opgjort til 3.077 kr. i 2010 jf. bilag B, 4.3.

Egenkapitalen er steget væsentligt i 2010, hvilket bl.a. skyldes at der er kommet ny lovgivning, hvor Byggefonden er ophævet (Bilag B, 2,5). Dette har betydet at der er har været en tilgang på dispositionsfonden på egenkapitalen op 1.516 tkr. pga. denne nedlæggelse (Bilag B, 4.3).

Hvis boligorganisationens egenkapitalen sammenholdes med landsgennemsnittet, er det tydeligt at se, at egenkapitalen pr. lejemål er væsentlig lavere i Randersegnens Boligforening. Ifølge Landsbyggefondens statistik viser det sig, at der i gennemsnit har været en egenkapital på 14.421 kr. pr. lejemål., det vil altså sige at det er næsten fem gange så stort et beløb. Sammenlignes Randersegnens Boligforenings egenkapital med andre boligforeninger i region Midtjylland med 1.000-2499 lejemål er egenkapitalen i gennemsnit 12.762 kr., jf. bilag B. Egenkapitalen er altså væsentlig under gennemsnittet for andre boligforeninger, hvilket kun kan vække bekymring.

Dog var der allerede tilbage i 2007 en bemærkning om egenkapitalens lille størrelse, jf. afsnit 6. På daværende tidspunkt var egenkapitalen på 3.361 tkr. og på 2.627 kr. pr. lejemål. I 2008 var egenkapitalen på niveau med 2007, nemlig på 3.380 tkr. og på 2.712 kr. pr. lejemål. I 2009 mindskedes egenkapitalen en del og var på 2.004 tkr. og på 1.454 kr. pr. lejemål, der var dog ingen bemærkninger om en lille egenkapital i året (Randersegnens Boligforening, 2010). De sidste fire år har egenkapitalen pr. lejemål altså været på mellem 1.454 kr. og 3.380 kr. I alle fire år har det været en meget lav egenkapital sammenholdt med landsgennemsnittet, men Randersegnens Boligforening har trods dette formået at drive organisationen og betale omkostningerne.

I årsberetningen står der oplyst, at boligorganisationen i de tidligere år har ydet væsentlig støtte til afdelinger der har haft et særligt behov for det. Dette har boligorganisationen ikke gjort i år, bl.a. fordi de ikke har haft kapacitet til yderligere driftsstøtte (Bilag A – årsberetningen). Dette har altså været medvirkende til at påvirke egenkapitalen i 2010 positivt, da de ikke har ydet den samme driftsstøtte som tidligere. Dette har haft en positiv effekt for boligorganisationen, men det har derimod en negativ konsekvens for de afdelinger der ville have haft behovet for denne driftsstøtte.

7.1.1.6 Andre risikoområder

Revisor har i sit revisionsprotokollat oplistet fire risikoområder der har betydning for årsregnskaberne. Derudover er der en række andre bemærkninger i revisionsprotokollatet som kan have haft indflydelse på vurderingen af Randersegnens Boligforenings økonomi.

Boligorganisationen har et overskud på 1.011 tkr. i 2010, hvilket primært skyldes renteindtægter på mellemregningskontoen med byggerierne. Derudover kan hovedparten af stigningen på egenkapitalen henledes til nedlæggelsen af Byggefonden, jf. bilag B, 4.1. Boligorganisationen leverer altså overskuddet på grund af de mange nye byggeprojekter, hvilket ikke er en holdbar måde at skabe overskud på. Dette skyldes at renteindtægterne blot skal finansieres fra afdelingerne, i dette tilfælde afdelinger under opførsel (nybyggeri). Samtidig er overførslen grundet nedlæggelsen af Byggefonden en engangsudbetaling, som ikke vil være til rådighed fremover.

Randersegnens Boligorganisation har over en længere periode forsøgt at oprette Randersegnens Sideaktivitetsselskab ApS til at varetage aktiviteterne vedrørende erhvervslejemål. Repræsentantskabet godkendte det den 22. juni 2010, men endelig godkendelse fra Boligstyrelsen afventes stadig, jf. Bilag B, 4.5. Boligorganisationen har ikke fulgt op på dette og sørget for at selskabet er blevet oprettet, således at sideaktiviteterne administreres efter lovgivningen. Det kan tyde på, at der ikke har været styr på ansøgningen og måske heller ikke overblik over, hvorfra der afventes godkendelse.

Randers Kommune har efterspurgt en redegørelse om indfrielse af forpligtelsen vedrørende kapitaltilskudslejlighederne, jf. bilag B, 4.6. Der er ved udarbejdelsen af revisionsprotokollatet ikke fundet en afklaring på dette. Det viser at Randersegnens Boligforening ikke har lagt en klar plan for afviklingen af forpligtelsen og det kan også være et tegn på manglende likviditet til afvikling af den.

Generelt set for afdelingerne er der flere afvigelser i deres økonomier, jf. bilag B, 6.2 og 7.1. Halvdelen af afdelingerne har underskud i året, hvilket bl.a. skyldes højere udgifter til snerydning, men også øgede omkostninger til garantiprovisioner. Derudover er der store afvigelser op nettokapitaludgifterne⁴ i forhold til budgettet. Snerydningsudgifter kan være svært at budgettere med og det må derfor forventes at der vil være afvigelser i forhold til budgettet, alt efter hvor meget sne der er faldet i året. Øgede omkostninger til garantiprovisioner skyldes et øget behov for finansiering og dermed en forøgelse af gælden. Store budgetafvigelser på nettokapitalsudgifterne må anses som værende på grund af at boligorganisationen ikke har overblik og styr på disse udgifter. Nettokapitalsudgifterne burde være overskuelige at budgettere med, da der er en fast praksis om, hvordan disse afregnes og beregnes.

Derudover har der i flere afdelinger været over- og underfinansiering. I afdeling 72 er der en overfinansiering af anskaffessummen på 566 tkr. I afdeling 83 er der både en over- og underfinansiering som sammenlagt giver en overfinansiering op 165 tkr. Overfinansieringen er på forbedringsarbejder på 8.545 tkr. og underfinansieringen vedrørende forbedringsarbejder er på 8.380 tkr. I afdelingerne 26, 67 og 72 er der underfinansiering. Revisor anbefaler at kapitalforholdene i afdeling 83 bringes på plads, så der er overensstemmelse mellem finansieringen og udgifterne (Bilag B, 7.1). Det viser dermed at Randersegnens Boligforening ikke formår at udarbejde realistiske budgetter der passer til de realiserede udgifter. Det er bekymrende at der er i fire ud af seks afdelinger er budgetteret forkert i forhold til finansieringen.

⁴ Udgifter til betaling af det oprindelige byggelån.

7.1.1.7 Risikoområdernes samlet betydning

Der er efter ovenstående gennemgang ingen tvivl om at der i Randersegnens Boligforening ikke har været den nødvendige styring af økonomien og forvaltningen af den. Dette kan bl.a. henføres til manglen af de interne kontroller og den manglende bestyrelsesrapportering. Derudover må der med stor sandsynlighed vurderes, at der ikke er klare forretningsgange der sikrer forvaltningen af Randersegnens Boligforenings økonomi og drift.

Desuden må det vurderes at boligorganisationens økonomi er dårlig. Randersegnens Boligforening har overskredet budgettet på Randers College og har ikke styr på finansieringsdelen. De har en lav egenkapital sammenlignet med resten af landet og samtidig har de flere lån med variabel rente, der kræver at der er økonomi til eventuelle øget renteudgifter. Boligorganisationen har fem byggeprojekter i gang, som kræver en del kapital at opføre og såfremt budgetterne overskrides, skal dette finansieres af egenkapitalen. Samtidig har Randersegnens Boligforening ingen likvide midler i banken, hverken i form af værdipapirer eller lignende eller bankindestående. Med mindre andre tilgodehavender eller mellemregninger fra afdelingerne indfries, skal udgifter finansieres via kassekredit eller lån. Derudover er der en udestående forpligtelse med Randers Kommune vedrørende kapitaltilskudslejligheder, som der endnu ikke er fundet en løsning på.

Økonomien i afdelingerne bærer præg af at budgetterne ikke stemmer overens med de realiserede udgifter, hvorfor der er over- eller underfinansiering i de fleste af afdelingerne. Derudover har tre ud af seks afdelinger underskud i året, hvilket skyldes store udgiftsafvigelse i forhold til budgettet.

7.2 Ustøttede boligprojekter

Udover de risikoområder som revisionen har givet anledning til, er der specielt et område der har haft stor indflydelse på konkursen i boligorganisationen. Dette område er de ustøttede boligprojekter.

Det var de ustøttede boligprojekter der først og fremmest indledte en undersøgelse af Randersegnens Boligforening og senere førte til konkursen. Der vil i det følgende blive analyseret

på, hvordan det lykkedes Randersegnens Boligforening at indgå disse 10 ustøttede boligprojekter inden det gik galt og endte i en konkurs for boligorganisationen.

I forbindelse med konkurssagen om boligorganisationen kom det frem, at der var tale om 10 ustøttede boligprojekter med indgåede købsaftaler i perioden februar – december 2010 (BL - Danmarks Almene Boliger, 2011). Revisor bør i en eller anden grad været bekendt med disse ustøttede projekter, men det har efter revisors vurdering kun givet anledning til bemærkninger i revisionsprotokollatet. I årsberetningen gør bestyrelsen desuden opmærksom på, at der er købt nøglefærdige boliger i Rønde, Tånum og Asferg og at de har sværere ved at finde finansiering til byggerierne end forventet, jf. bilag A - årsberetningen. Disse udtalelser om nøglefærdige byggerier og at det er svært at finde finansiering, burde alt andet lige have fået revisor til at reagere.

7.2.1 Den daglige ledelse

Det var den daværende forretningsfører Svend Aage Nielsen, som stod for at indgå alle aftalerne, selv efter de indtrådte i administrationsfællesskabet i RandersBolig. Randersegnens Boligforening havde indgået en særaftale med RandersBolig om at det forblev Svend Aage Nielsen der ville have alle de overordnet ledelsesmæssige opgaver (Bilag A – årsberetningen). Ledelsen i RandersBolig var derfor ikke klar over, at der var ustøttede boligprojekter i Randersegnens Boligforening. Dette fandt de først ud af tingene begyndte at gå galt (BL - Danmarks Almene Boliger, 2011, s. 20-21).

Svend Aage Nielsen har derfor haft muligheden for at køre tingene som han ville. Handlerne er indgået inden Randersegnens Boligforening indtrådte i RandersBolig, så dette ville have krævet, at RandersBolig havde tjekket Randersegnens Boligforening inden indtrædelsen i administrationsfællesskabet. Såfremt RandersBolig havde fået kendskab til disse ustøttede boligprojekter ved indtrædelsen er spørgsmålet, hvad de kunne have gjort. Aftalerne var allerede indgået inden Randersegnens Boligorganisation indtrådte i RandersBolig, så forskellen havde måske blot været, at sagen måske ville være kommet frem i lyset tidligere.

7.2.2 Revisor

Det er KPMG der har stået for revisionen af Randersegnens Boligforening. Den udførte revision har ført til en blank revisionspåtegning i 2010. Det kan ses ud fra revisionsprotokollatet af den 1. juni

2011 at revisionen har fundet risikoområderne: Randers College, kapitalforhold, likviditet og manglende interne kontroller/bestyrelsesrapportering. Disse forhold er gennemgået i afsnittene 7.1.1.1 – 7.1.1.4.

Det ses i revisionsprotokollatet at revisor er bekendt med et igangværende byggeri som er udstøttet, jf. bilag B, 4.4. Udover dette igangværende byggeri har revisor ikke noteret noget om udstøttede boligprojekter. Efterfølgende kan det dermed diskuteres om revisor har levet op til sine forpligtelser og været omhyggeligt nok ved revisionens udførsel. Randersegnens Boligforening havde allerede indgået aftalerne om de 10 udstøttede boligprojekter da revisionen blev udført og desuden er der i årsberetningen fra bestyrelsen oplyst, at de har købt nøglefærdige boliger i tre byer og at de vil opføre 136 nye boliger i henholdsvis Syddjurs-, Norddjurs- og Randers Kommune (Bilag A – årsberetningen). Der har dermed været tilgængelig information om, at Randersegnens Boligforening havde planer om en del nye boligprojekter i 2011. Det har derfor have været muligt at få oplysninger omkring disse 10 udstøttede boligprojekter og undersøge lovligheden af dem, såfremt der ville være tvivlsspørgsmål om dette. Revisor har indberetningspligt til bestyrelsen og tilsynskommunen, såfremt at der sker lovovertredelser, så i dette tilfælde burde revisor have indberettet de udstøttede boligprojekter. Såfremt, at de ikke har været fuldt klar over lovligheden af nøglefærdige boligprojekter og udstøttede boligprojekter generelt, så burde revisor have undersøgt lovligheden af det.

I 2012 kom en skrivelse fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, der gjorde det klart at en almen boligforening ikke kan opføre udstøttede byggeri og at køb af nøglefærdige boliger ikke er lovligt. Denne skrivelse er kommet efter revisionen er udført, hvorfor at der fra revisors side kan have været en opfattelse af at udstøttede nøglefærdige boliger har været lovligt på samme vilkår som udstøttede køb af eksisterende ejendomme. Det ændrer dog ikke på, at der ikke forelægger godkendelser fra de berørte kommuner. I seks af de udstøttede boliger er der efterfølgende indhentet en godkendelse fra Randers Kommune, dog er godkendelserne givet med forbehold for lovlig finansiering (Szutowicz, 2011). Da der ikke har været styr på lovlig finansieringen af de seks udstøttede boligprojekter, har der heller ikke været endelig godkendelse fra Randers Kommune. Derved er disse projekter heller ikke lovlige.

7.2.3 Bestyrelsen

I Randersegnens Boligforening var der også den øverste ledelse, bestyrelsen, hvis opgave er at føre tilsyn med den daglige ledelse. Bestyrelsen har godkendt årsregnskaberne, hvori der netop har været oplysninger om udstøttede boligprojekter samt køb af nøglefærdige boliger.

Bestyrelsesformanden Annette Press har udtalt at de stolede på Svend Aage Nielsen og at hun havde haft en bekymring om de udstøttede byggerier. Dette havde hun drøftet med Svend Aage Nielsen, som havde manet det til jorden. Derudover kom det frem at Svend Aage Nielsen ikke havde orienteret bestyrelsen om alle bankmøder eller fremsendt referater herfra (Grothe, 2012).

Om bestyrelsen har udført sit arbejde tilstrækkeligt, er et godt spørgsmål. Som bestyrelse skal der være en vis tillid til den daglige ledelse, men det er også bestyrelsens opgave at stille spørgsmål ved tingene. Det er svært for bestyrelsen at stille spørgsmål ved ting de ikke ved noget om, som de bankmøder Svend Aage Nielsen afholdte, men ikke oplyste bestyrelsen om. Der blev stillet spørgsmål til de udstøttede boligprojekter, hvor de tog Svend Aage Nielsens svar for gode varer. Det kan være svært at stille bestyrelsen til ansvar for disse udstøttede boligprojekter, når hverken den professionelle revisor eller tilsynskommune har reageret på det. Der kan dog argumenteres for at de havde gjort mere noget tidligere. De er ansvarlige for at føre tilsyn med den daglige ledelse og sikre, at der ikke sker fejl, mangler og lignende forebygges og opdages, f.eks. igennem de interne kontroller og ledelsesrapporteringen. De interne kontroller og ledelsesrapporteringen har i revisionsprotokollen været et risikoområde og er uddybet nærmere i afsnit 7.1.1.4.

7.2.4 Tilsynskommunen

Randers Kommune, var som tidligere nævnt, tilsynskommune for Randersegnens Boligforening. De har dermed haft pligt til at føre tilsyn med boligorganisationen og dens afdelinger. Randers Kommune indrømmer, at deres tilsyn ikke har været tilstrækkelig og at de bl.a. burde have reageret på revisors bemærkning om den lille egenkapital tilbage i 2007, jf. afsnit 6.

Det er som tidligere gennemgået i afsnit 5.1.1.3 tilsynskommunens opgave at lave en legalitetskontrol og en skønsvurdering. I Randersegnens Boligforening er der problemer både i forhold til legalitetskontrollen og skønsvurderingen. Der er ingen tvivl om, at de udstøttede boligprojekter er ulovlige og selv tilbage i 2010 var udstøttede boligprojekter og nøglefærdige

boliger en gråzone, hvorfor tilsynskommunen burde have undersøgt lovligheden af disse. Efter sagen er kommet frem er det blevet tydeligt at der har været stor tillid til forretningsføreren Svend Aage Nielsen og at der derfor ikke har været den nødvendige skønsvurdering af de ledelsesmæssige beslutninger der er taget i Randersegnens Boligforening. Såfremt tilsynskommunen havde haft tvivlsspørgsmål til legalitetskontrollen eller skønsvurderingen, havde de haft muligheden for at bede revisor om en særlig erklæring om tvivlsområdet. Dette er en mulighed tilsynskommunen ikke har valgt at benytte.

7.2.5 Banken

Østjysk Bank har spillet en væsentlig rolle i, at det har været muligt at indgå aftalerne om de 10 udstøttede boligprojekter. Randersegnens Boligforening nåede at låne mindst 180 mio. kr. af Østjysk Bank (Andreasen, 2012). Banken har oplyst at de siden medio 2000 har ydet lån til ca. 15 udstøttede boligprojekter til Randersegnens Boligprojekter og at dette ikke har givet anledning til problemer tidligere. Banken blev af flere gange bedt om at stille garantier og lån for køb af ejendomme og foretog derfor en almindelig kreditmæssig vurdering ved at se budgetterne i årsregnskaberne, dog uden at se likviditetsbudgetter eller lignende. Banken fik både ejerpanth i de købte ejendomme og allerede eksisterende ejendomme, da Randersegnens Boligforening derved kunne få en lavere rente. Banken har ikke set godkendelser fra kommunen, da de antog at et endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde måtte betyde at kommunen havde godkendt det (Karnov Group, 2014).

I sommeren 2011 blev Østjysk Bank kontaktet af Randersegnens Boligforening, da en entreprenør truede med en konkurs af afdeling 72. Banken følte at de var nødt til at yde lånet, selvom de egentlig ikke var interesseret i at yde flere lån til Randersegnens Boligforening. Banken havde allerede i løbet af foråret bedt Svend Aage Nielsen om at tage det med ro i forhold til nye byggeprojekter (Karnov Group, 2014).

Østjysk Bank anlagde sag mod de afdelinger der var pantsat og ville have betaling for det resttilgodehavende de havde. Sagen vedrørte pantebreve for 60,1 mio. kr. med et tilgodehavende på mere end 40 mio. kr. Byretten kom frem til, at ejendommene var købt i strid med reglerne i

almenboligloven og Østjysk Bank blev derfor dømt til at aflyse de seks pantebreve på i alt 60,1 mio. kr. (Karnov Group, 2014).

Østjysk Bank har altså haft en afgørende rolle for, at det har været muligt for Randersregnsens Boligforening at indgå i disse udstøttede boligprojekter. Bankens kreditvurdering tager udgangspunkt i afdelingernes budgetter i årsregnskaberne. Banken har derfor ikke taget hensyn til likviditeten eller lignende ved køb af ejendommene. Derudover har Østjysk Bank ikke sikret, at kommunen faktisk har godkendt de projekter de har finansieret. Østjysk Bank har desuden ydet lån til Randersegnens Boligforening, fordi de følte at de var nødt til det, i stedet for at bero det på en objektiv vurdering. Det må altså vurderes, at banken ikke har opfyldt sine forpligtelser i forhold til udstedelsen af lån til Randersegnens Boligforening. Det må vurderes at banken, ligesom bestyrelsen, havde haft tillid til Svend Aage Nielsen og derved have ydet lån og garantier uden at have ordentligt styr på godkendelser og lovgivning. Afgørelsen i byretten bakker op om, at banken ikke har opfyldt sine forpligtelser (Karnov Group, 2014).

7.2.6 Opsummering - hvem er ansvarlig?

Ovenstående gennemgang af de forskellige parter roller viser, at der har været brister ved alle parter. Forretningsføreren Svend Aage Nielsen har tydeligvis ikke varetaget jobbet på en hensigtsmæssig måde. Først og fremmest har han indgået mange aftaler om byggeprojekter på en gang, hvor han ikke har haft styr på de grundlæggende ting som godkendelse fra kommunen og finansieringen af det. Fokusset må have været på fremdrift og udvidelse af antallet af boliger frem for at gå kronologisk igennem processen og det dertilhørende regelsæt for at kunne bygge nye almene boliger. Derudover har Svend Aage Nielsen bevidst tilbageholdt informationer fra bestyrelsen om bl.a. afholdte bankmøder.

RandersBolig har ladet Svend Aage Nielsen fortsætte med at administrere Randersegnens Boligforening, hvilket har givet Svend Aage Nielsen mulighed for at fortsætte som hidtil. Ansvarsfordelingen har dermed udelukkende lagt på Svend Aage Nielsen uden at andre har været vidende til hvad der er foregået.

Revisor har i sin revisionsprotokol gjort opmærksom på flere punkter vedrørende Randersegnens Boligforenings økonomi og interne kontroller, men selve de udstøttede boligprojekter er ikke noget der er noteret som en bemærkning. Desuden lader det ikke til at revisor har undersøgt lovligheden af de nøglefærdige boliger som der er skrevet om i årsberetningen. Såfremt at revisor har haft kendskab til de 10 udstøttede boligprojekter, har revisor ikke foretaget sig yderligere i denne sag.

Bestyrelsen har haft tillid til Svend Aage Nielsen og hans styring af Randersegnens Boligforening. De har derfor ikke været gode nok til at stille spørgsmålstegn ved, hvad der skete i boligforeningen. De har haft tillid til, at Svend Aage Nielsen har løst eventuelle problemer og ved tvivlsspørgsmål, som lovligheden af de udstøttede boligprojekter, har bestyrelsen taget Svend Aage Niensens ord for gode varer. Bestyrelsen har generelt ikke været gode nok til at varetage deres forpligtelser med at føre tilsyn af Randersegnens Boligforening.

Tilsynskommunen indrømmede selv at deres tilsyn ikke havde været godt nok og at de ikke havde tillagt revisors bemærkninger nok betydning.

Banken havde ligesom bestyrelsen tillid til Svend Aage Nielsen og har ydet lån og garantier uden at sikre at formalia, så som godkendelse fra kommunen, har været på plads. Banken har derudover udelukkende taget udgangspunkt i budgetterende i årsregnskaberne, frem for indhentning af likviditetsbudgetter eller lignende dokumentation. Banken valgte desuden at yde Randersegnens Boligforening et lån fordi de følte sig nødt til det.

Alt i alt må det siges at parterne hver især har haft indflydelse på, at det har været muligt for Randersegnens Boligforening at indgå aftaler om 10 udstøttede boligprojekter. Såfremt de involverede parter havde udført deres opgaver på tilstrækkeligt vis, kunne det have betydet at forløbet havde set helt anderledes ud med de 10 udstøttede boligprojekter.

7.3 Vurderingen af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

I det følgende afsnit vil der blive foretaget en vurdering om der er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift, jf. afsnit 3.3.3 og hvordan vurderingen af dette har indflydelse på

revisionspåtegningen. Dette gøres, for at sammenligne vurderingen med revisors vurdering i revisionspåtegningen.

Der er i revisionen vurderet at der ikke er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift, hvorfor der er givet en blank påtegning uden supplerende oplysninger om going concern.

Revisor er altså kommet frem til at boligorganisationen kan forsætte driften endnu et år. Eftersom Randersegnens Boligforenings boligorganisation er Danmarkshistoriens første til at gå konkurs, kan det have været lidt en selvfølge at en boligorganisation ikke kan gå konkurs og at der derfor ikke er lavet en konkret vurdering af going concern.

Der er ingen tvivl om at going concern vurderingen er forkert, i og med at boligorganisationen gik konkurs i slutningen af 2011. Det er dermed relevant at undersøge hvorvidt revisor kunne have forudset denne konkurs.

Boligorganisationen havde en dårlig økonomi med en lav egenkapital og ingen likvide midler i banken, hvorfor udgifter krævede dækning fra kassekredit. Randersegnens Boligforening har også tidligere haft dårlig økonomi, hvor det hele alligevel har fortsat sin drift uden at gå konkurs. Så spørgsmålet er om 2010 skiller sig ud og revisor dermed burde have set at der var en væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

Nedenfor at der oplystet forskellige regnskabsposter for regnskabet de seneste tre år for at sammenligne hvordan økonomien har været.

Tabel 6: Nøgletal for de seneste tre år

Poster	2010	2009	2008
Årets resultat	1.010.734	-561.319	482.021
Egenkapital	4.526.454	2.003.317	3.380.860
Likvide beholdninger	0	21.260	3.971
Omsætningsaktiver uden afdelingstilgodehavender	403.984	3.083.671	1.452.153
Omsætningsaktiver	48.343.158	41.25.225	34.957.692
Bankgæld	-17.202.643	-38.983.602	-29.236.762
Kortfristet gæld uden gæld til afdelinger	-19.857.723	-40.356.194	-31.955.679
Kortfristet gæld	-45.795.929	-40.795.940	-32.830.314

Tabel 6 (Bilag A, resultatopgørelse og balance)

Tabel 7: Likviditetsgrad

Poster	2010	2009	2008
Likviditetsgrad – samlet	106 %	101 %	106 %
Likviditetsgrad – ekstern	2 %	8 %	5 %

Tabel 7 Egne beregninger

Som det kan ses ud fra ovenstående tabeller, har boligorganisationens resultat været svingende, hvilket har haft en påvirkning på egenkapitalen. Årets resultat i 2010 er positivt, hvilket hovedsageligt skyldes nedlæggelse af Byggefonden.

Boligorganisationens likvide beholdninger har i alle tre år været lille og i 2010 har boligorganisationen ingen likvide beholdninger. Derudover er boligforeningens tilgodehavender fra eksterne faldet meget fra 2009 til 2010. Bankgælden og den eksterne gæld er faldet en del fra 2009 til 2010. Boligorganisationen er en nonprofitorganisation og skal derfor hverken levere overskud eller underskud. Dog er det vigtigt, at der ikke er underskud i en årrække, da det kan tyde på at økonomien ikke er sund. Det at boligorganisationen ingen likvide beholdninger har, er et tegn på, at der ingen penge er på kontoret og understøtter bare, at økonomien ikke er sund. Umiddelbart ser det godt ud, at den eksterne gæld har været faldende i perioden, men gælden står i stedet bare som gæld til afdelingerne og den samlet gæld er steget.

For at se nærmere på, hvordan likviditeten er i boligorganisationen, er der likviditetsgraden beregnet. Som det kan ses i tabel 7, er der en likviditetsgrad på 106 % i 2010 og i 2008 og en likviditetsgrad på 101 % i 2009. Likviditetsgraden er i alle årene over 100 %, hvilket betyder at boligorganisationen kan betale sin kortfristet gæld, men samtidig viser den, at det kun lige er muligt at betale den kortfristet gæld. Likviditetsgraden vurderes ikke som tilfredsstillende, da likviditeten kun lige er tilstrækkelig til at indfri de kortfristede gældsforpligtelser.

Den eksterne likviditetsgrad er beregnet for at se hvordan boligorganisationens likviditet og gældsforpligtelser ser ud, såfremt den de interne mellemværender ikke medtages i beregningen. Som det kan ses i tabel 7, kan boligorganisationen kun betale mellem 2 % og 8 % af sin kortfristet gæld ved udelukkende at benytte sig af de eksterne omsætningsaktiver. Dårligst ser det ud i 2010 med kun 2 %, så selvom den eksterne gældsforpligtelse er mere end halveret fra året før, så er betalingsevnen blevet forringet. Den højeste betalingsevne er i 2009, som er på 8 %, hvilket primært skyldes en stor debitorsaldo.

Det bør alt andet lige vække en vis bekymring ved revisor at likviditeten i boligorganisationen ser således ud.

Derudover er det i vurderingen om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift også vigtigt at tag højde for de allerede gennemgået punkter i afsnit 7.1 og 7.2.

Det er usikkert, hvor stort et kendskab revisor har haft til de 10 ustøttede boligprojekter, hvilket uden tvivl vil spille en rolle i going concern vurderingen. Revisor har dog haft informationer til rådighed om at Randersegnens Boligforening har planer om at opføre 136 nye boligbyggerier i 2011 og burde have undersøgt lovligheden af disse (Bilag A – årsberetningen).

Med udgangspunkt i, at revisor ikke har haft kendskab til de ustøttede boligprojekter, men udelukkende har lavet sin vurdering på regnskabstallene og de gennemgåede risikoområder i afsnit 7.1., er det kommet frem at der er mange risici og ukendte faktorer der kan påvirke boligorganisationens økonomi. Der kan derfor både tales for og i mod, om boligorganisationen kan forsætte driften. Boligorganisationen har igennem flere år haft en dårlig økonomi med en dårlig

likviditetsgrad, men har stadig formået at føre boligorganisationen videre. Det kan derfor tyde på, at boligorganisationen i et vist omfang forvalter midlerne på sådan en måde, at boligorganisationens økonomi hænger sammen. Derimod kan der ikke ses bort fra, at boligorganisationens likvide midler og generelt de eksterne omsætningsaktiver er minimale og på intet tidspunkt har været prangende. Gældsforpligtelserne til banken og generelt eksterne kortfristede gældsforpligtelser er mindsket væsentligt, men ses der på den samlet kortfristet gældsforpligtelse er den i løbet af de tre år steget med 40 %.

Det må ud fra ovenstående vurderes at revisor burde være kommet frem til at der er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift. Det er dermed relevant at vurdere hvordan dette ville have påvirket revisionspåtegningen. Dette gennemgås i næste afsnit.

Såfremt revisor havde haft kendskab til de 10 ustøttede boligprojekter og økonomien vedrørende disse, kan det have haft betydning for revisors vurdering af going concern. Allerede uden disse boligprojekter, kan det argumenteres for at der er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift. Banken havde, som nævnt i afsnit 6, allerede i april 2011 oplyst at de ikke ville være med til at finansiere flere boligprojekter. I og med at Randersegnens Boligforening allerede havde indgået aftaler om de 10 ustøttede boligprojekter og dermed havde forpligtet sig til at betale for dem, er det et tydeligt faresignal, at boligorganisationens primære bank har lukket for finansieringen af projekterne. Såfremt det ikke er muligt at finde finansiering til boligprojekterne, vil boligorganisationen ikke selv være i stand til at betale for udgifterne i forbindelse med byggerierne. Med udgangspunkt i dette, virker det usandsynligt at det er muligt at finde anden finansiering til alle 10 ustøttede boligprojekter.

Det må derfor vurderes at der er en overvejende sandsynlighed for at det ikke er muligt at fortsætte driften. I så fald skal der tages forbehold i revisionspåtegningen.

7.4 Revisionspåtegningen

I følgende afsnit vil der blive analyseret, om revisors revisionspåtegning vurderes at være retvisende. Dette gøres ud de oplysninger og fund der allerede er gjort i analysen

Revisor har som nævnt afgivet en blank revisionspåtegning, da der er vurderet at der ikke er væsentlige fejl eller mangler i åreregnskabet. Det betyder samtidig, at revisor har vurderet, at der ikke er væsentlig usikkerhed om fortsat drift. Denne vurdering er der blevet stillet spørgsmålstegn ved og foregående afsnit har givet anledning til en anden vurdering.

Der vil blive opstillet forskellige konklusioner på revisionspåtegningen med udgangspunkt i de to scenarier:

- Revisor har ikke haft kendskab til de 10 ustøttede boligprojekter
- Revisor har haft kendskab til boligprojekterne.

7.4.1 Revisionspåtegningen uden viden om de 10 ustøttede boligprojekter

Det første scenarie tager udgangspunkt i, at der ikke er kendskab til de 10 ustøttede boligprojekter, men at der udelukkende foretages en vurdering ud fra regnskabet og risikoområderne fra revisionsprotokollatet. I dette tilfælde vil det kunne give tre forskellige påtegninger, alt efter hvordan ledelsen vælger at forholde sig til det.

7.4.1.1 Konklusion uden forbehold

Såfremt at regnskabet er aflagt efter going concern som regnskabsprincip og ledelsen er enig med revisors vurdering om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift og har omtalt det fyldestgørende i årsregnskabet, så afgives der en blank revisionspåtegning. Revisor skal dog stadig have et afsnit i sin revisionspåtegning med overskriften "Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift", som oplyser om de usikkerheder der er.

7.4.1.2 Konklusion med forbehold

Hvis revisor vurderer, at ledelsen ikke har formået at omtale den væsentlige usikkerhed vedrørende fortsat drift tilstrækkeligt, vil det i stedet føre til en konklusion med forbehold. Dette gøres med begrundelsen om, at der ikke er fyldestgørende oplysninger om usikkerheden, jf. afsnit 3.3.1.1.3. I dette tilfælde vil der ikke være et særskilt afsnit om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift, da dette vil fremgå i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold".

I konklusionen vil det fremgå, at årsregnskabet giver et revisende billede, bortset fra det forhold der er omtalt i ”Grundlag for konklusion med forbehold”

7.4.1.3 Afkræftende konklusion

Hvis ledelsen ikke er enig i revisors vurdering af going concern og derfor ikke har omtalt den væsentlige usikkerhed vedrørende fortsat drift, så vil det føre til en afkræftende konklusion. Det betyder dermed at der i konklusionen vil stå, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling, samt resultatet af boligorganisationens aktiviteter.

7.4.2 Revisionspåtegning med viden om de 10 ustøttede boligprojekter

Med udgangspunkt i analysen i afsnit 7.3 har det givet anledning til at vurdere at der enten er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift eller at driften ikke kan fortsætte. Ud fra dette scenarie vil der igen være mulighed for forskellige konklusioner. Ved væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift vil konklusionerne i afsnit 7.4.1 gælde. Hvis der i stedet er tale om en vurdering om at driften ikke kan fortsætte vil det føre til andre konklusioner.

7.4.2.1 Afkræftende konklusion

Med udgangspunkt i, at ledelsen har udarbejdet regnskabet med going concern som regnskabsprincip og revisor er uenig i dette regnskabsprincip fører det til en afkræftende konklusion.

Såfremt at der fremgår en fyldestgørende omtale af den væsentlige usikkerhed vedrørende den fortsatte drift, så vil den afkræftende konklusion blive givet med begrundelse om at der er uenighed med ledelsen om valg af regnskabsprincip, jf. afsnit 3.3.1.1.4.

Den afkræftende konklusion kan også gives med begrundelse om, at der både er uenighed med ledelsen om valg af regnskabsprincip og at der ikke er en fyldestgørende omtale af den væsentlige usikkerhed vedrørende fortsat drift.

7.4.2.2 Konklusion uden forbehold

I tilfælde af, at ledelsen har udarbejdet regnskabet ud fra at going concern ikke er valgt som regnskabsprincip og revisor er enig i vurderingen af at driften ikke kan fortsætte, så gives der en konklusion uden forbehold. Der skal dog stadig ske en fremhævelse af forholdet.

7.4.3 Randersegnens Boligforening

Realistisk set, vil det nok være mest sandsynligt, at revisor vurderer, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift frem for en vurdering om at driften ikke kan fortsætte. Dette med begrundelse af, at der er mange usikkerheder og banken har oplyst at de ikke vil finansiere boligprojekterne. Det vil dermed føre til en afkræftende konklusion.

Ud fra det opstillede regnskab for boligorganisationen for 2010, må det vurderes, at der ikke er sket en omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

Med udgangspunkt i vurderingen om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift og med indførslen af den nye revisionspåtegning ville revisionspåtegningen se således ud:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til boligorganisations øverste myndighed

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Grundlag for afkræftende konklusion

1. Boligorganisationen mangler at indgå nye aftaler om finansiering. Banken har tilkendegivet, at den i udgangspunktet ser negativt på at finansiere nye byggeprojekter. Finansieringssituationen tyder på, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe

betydelig tvivl om boligorganisations evne til at fortsætte driften. Der er vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver fyldestgørende oplysning om dette forhold.

2. Oplisting af yderligere punkter, såfremt de vurderes væsentlige...

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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 med forbehold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med almenboligloven og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisation, 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.

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. instruks 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af [institutionens] interne kontrol7).
- 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 boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det

revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen 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 almenboligloven og driftsbekendtgørelsen.

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Kritisk 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. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn

ved forvaltningen af de midler og driften af de virksomheder, 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 bestemmelser i bevillinger, 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 de virksomheder, 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.

Aalborg den 08.06.2011

KPMG

Revisors underskrift

8 Diskussion

Der vil i de næste afsnit være en diskussion om, om den nye lovgivning vedrørende revisionspåtegningen ville have ført til en anden konklusion end den revisor afgav. Derudover vil der være en diskussion om muligheden for, at en konkurs af en almen boligorganisation kan ske igen.

8.1 Ny revisionspåtegning – ville det have ændret noget?

Efter Randersegnens Boligforenings boligorganisation er gået konkurs er der kommet ny lovgivning for revisionspåtegningen. Spørgsmålet er, om disse ændringer ville have haft betydning for konkursen af boligorganisationen.

Disse ændringer har betydning for revisionspåtegningen og dermed ikke selve revisionen. Det må umiddelbart betyde at den nye revisionspåtegning ikke ville have haft nogen indflydelse.

Spørgsmålet er dog, om det alligevel kan have haft en betydning. Der er sket en del ændringer i revisionspåtegningen og konklusionen er nu det første i påtegningen. Denne ændring vil selvfølgelig ikke betyde noget, hvis revisor har givet en blank påtegning, da der i så fald ikke vil være nogen forbehold at skulle tage stilling til.

En anden væsentlig ændring er, at der er kommet et særskilt afsnit, såfremt at revisor vurderer at der væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift. Det bliver derved tydeligere for regnskabslæseren, såfremt at revisor har vurderet at der er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift. Dette vil igen kræve, at revisor faktisk har vurderet at der er denne usikkerhed, for at det ville spille en rolle. Revisor har både med den nuværende og tidligere revisionspåtegning skulle foretage en vurdering vedrørende væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift, det er blot præsentationen af det, der er ændret.

Ændringerne i revisionspåtegningen har til formål at sikre at revisionerne bliver bedre i form af bedre forberedelse og tilrettelæggelse af arbejdet. Denne ændring har til formål at øge kvaliteten af revisionen. Såfremt at kvaliteten af revisionen faktisk er blevet bedre, kan det have haft påvirkning på, hvilke opdagelser revisor havde gjort. Såfremt at revisor var blevet opmærksomme

på en eller flere af de punkter der er analyseret i afsnit 7 og revisor samtidig har fundet det væsentligt, så kan det have ført til en anden revisionspåtegning. Det virker dog usandsynligt at ændringen i revisionspåtegningen ville have haft så stor indflydelse på udførelsen af revisionen. Det kan dog ikke endeligt konkluderes, at dette ikke ville have haft betydning og måske have ændret noget.

Så selvom der er sket en del ændringer i revisionspåtegningen, vil det være svært at argumentere for, at disse ændringer ville have haft indflydelse på hvilken påtegning der vil være givet, samt præsentationen af det. Såfremt revisor havde valgt at tage forbehold på boligorganisationens årsregnskab i 2010, ville det i årsrapporten blot fremgå under overskriften "Forbehold" og "Grundlag for konklusion med forbehold", hvor det i dag kun vil fremgå under overskriften "Grundlag for konklusion med forbehold".

8.2 Kan det ske igen?

Et væsentligt og spændende spørgsmål at diskutere efter at Randersegnens Boligforenings boligorganisation er gået konkurs, er om det kan ske igen.

Det er Danmarkshistoriens første og eneste konkurssag vedrørende en almen boligforening, så det nærliggende svar ville være, at det er højst usandsynligt at det ville kunne ske igen.

Boligorganisationen gik konkurs grundet en lang række faktorer der spillede sammen. Der var en forretningsfører, der havde travlt med at udvide boligorganisationen med flere lejemål og denne udvidelse skulle gå stærkt. Der var samtidig både bestyrelse og en tilsynskommune, der ikke udførte deres tilsyn tilstrækkeligt. Derudover kan det argumenteres for, at revisor ikke har udført sin revision tilfredsstillende og en bank der var meget villige i at udlåne penge til boligorganisationen. Der har altså været mange involverede parter i sagen, som hver især ikke har levet op til sine forpligtelser på en tilfredsstillende måde. Derudover er reglerne omkring udstøttede boligprojekter blevet præciseret, således der ikke kan være tvivl om, at dette er ulovligt. Det vurderes dermed, at det ikke vil være sandsynligt, at en boligorganisation går konkurs på grund af udstøttede boligprojekter.

Det er derimod ikke usandsynligt, at der ikke er styr på en boligorganisations økonomi og at dette ikke påpeges af revisor. Netop i foråret 2021 er det kommet frem at der er sket omfattende bedrageri i Østjysk Bolig. Bedrageriet er bl.a. begået af ledende medarbejdere i boligorganisationen og vurderes til at omfatte 15 – 20 mio. kr. Bedrageriet har stået på i perioden 2011 – 2020 og blev opdaget grundet en meddelelse fra en anonym whistleblower. I en efterfølgende advokatundersøgelse er den foreløbige vurdering at bestyrelsen har forsømt sine forpligtelser, bl.a. i forhold til at føre tilstrækkeligt tilsyn. Derudover kommer advokatundersøgelsen også frem til, at der er flere forhold der giver grundlag for en undren overfor revisors arbejde igennem årene (Aarhus Kommune, 2021; Kromann Reumers, 2021).

I sagen vedrørende Østjysk Bolig er der tale om bedrageri og er derved en helt anden sag en Randersegens Boligforening. Østjysk Bolig er heller ikke gået konkurs eller i nærheden af at gå konkurs, men alligevel giver sagen et indblik i, at der stadig kan ske u hensigtsmæssige ting i en boligorganisation uden at det bliver opdaget med det samme. I Østjysk Bolig har bedrageriet været muligt, fordi der har været parter der ikke har levet op til deres forpligtelser.

Så om en boligorganisation kan gå konkurs igen, må stadig vurderes usandsynligt, men man skal aldrig sige aldrig. Det vil dog ikke være overraskende, hvis der i fremtiden vil være sager, hvor der er afgivet blank påtegning i årsregnskabet og efterfølgende er konstateret fejl og mangler, f.eks. grundet bedrageri. Det har vi alle set i andre sager uden for den almene boligsektor, f.eks. med Britta Nielsen, Hesalight og Genan.

9 Konklusion

Efter at en revision er udført, er det revisors opgave at afgive en revisionspåtegning på årsregnskabet og derigennem komme med en konklusion på den udførte revision. Ved afgivelse af revisionspåtegningen skal der samtidig være foretaget en vurdering af going concern.

I afhandlingen er der taget udgangspunkt i sagen om Randersegnens Boligforening og revisors seneste revisionspåtegning inden boligorganisationen gik konkurs.

Der er i Randersegnens Boligforenings udarbejdet en revisionsprotokol, er det kommet frem, at revisor har fundet fire risikoområder, som vurderes at have en betydning for årsregnskaberne for både boligorganisationen og afdelingerne. En analyse af disse risikoområder er enig i vurderingen i at det er risikoområder, men at risikoen er langt højere end revisor har oplyst. Derudover er der en række andre områder, som revisor ikke har vurderet som risiko. Det er blevet belyst at Randersegnens Boligforening har haft en lang række problemer. De har overskredet budget væsentligt ved byggeriet af Randers College, derudover har de opdelt byggeriet i to, således der både er en beboelsesdel og en erhvervsdel. Denne opdeling er ikke godkendt af kommunen eller finansieret. Derudover er boligorganisationens egenkapital lav og væsentlig lavere end landsgennemsnittet. Der er i boligorganisationen ingen likvide beholdninger, hvorfor udgifter skal dækkes fra trækingsretten på kassekredit eller ved lånfinansiering. Der er en øget risiko for fejl, mangler og besvigelser, da der er manglende interne kontroller og manglende bestyrelsesrapportering.

Udover revisors fire risikoområder er der i afhandlingen også fundet frem til, at der i afdelingerne generelt er problemer med at budgetterne ikke afspejler de faktiske udgifter. Dette afspejles i, at der i fire ud af seks afdelinger har været over- eller underfinansiering i året. Derudover har halvdelen af afdelingerne et underskud i året.

Randersegnens Boligforening havde i løbet af 2010 indgået aftaler om 10 ustøttede boligprojekter. Disse projekter blev ikke nævnt af revisor eller påpeget, på trods af at der i årsberetningen både står nævnt at de har købt tre nøglefærdige projekter og jævnligt indgår aftaler om ustøttede byggerier. Dette er ikke lovligt for en almen boligorganisation.

I sagen om de 10 ustøttede boligorganisationer har det vist sig, at de involverede parter ikke har opfyldt sine forpligtelser tilstrækkeligt. Forretningsføreren har haft fokus på at udvide antallet af boliger og ikke tænkt på det praktiske omkring det. Revisor har ikke undersøgt byggerierne og lovligheden af disse. Både bestyrelsen og banken har ikke udført deres tilsyn tilstrækkeligt. Banken har ydet lån uden at have styr på godkendelser fra kommunen og ydet lån som de har følt de var nødt til.

Ud fra analysen er afhandlingen kommet frem til, at revisor ikke har opfyldt sine forpligtelser i forbindelse med afgivelse af revisionspåtegningen og vurderingen af going concern. Analysen er kommet frem til at en afkræftende konklusion med grundlag i væsentlig usikkerhed om fortsat drift vil være mere retvisende. Dette skyldes, at der er mange usikkerheder, især i forhold til finansieringen af disse 10 ustøttede boligprojekter.

I afhandlingen er der en diskussion om, hvorvidt ændringerne til revisionspåtegningen ville have haft en indflydelse på konklusionen af revisionspåtegningen. Det vurderes at det er usandsynligt, at ændringerne ville have ført til en anden konklusion.

Derudover diskuteres det, om det er sandsynligt at en boligorganisation går konkurs igen. Det må vurderes at det virker usandsynligt at en boligorganisation går konkurs i fremtiden. Diskussionen kommer dog frem til, at det er sandsynligt, at der i fremtiden vil komme sager, hvor revisionen og revisionspåtegningen ikke er korrekt udført.

10 Litteraturliste

- Aarhus Kommune, 2021. Aarhus Kommune melder medarbejdere i Østjysk Bolig til Politiet for omfattende bedrageri [WWW Document]. URL <https://www.aarhus.dk/nyt/teknik-og-miljoe/2021/april-2021/aarhus-kommune-melder-medarbejdere-i-ostjysk-bolig-til-politiet-for-omfattende-bedrageri/> (accessed 5.23.21).
- Andreasen, J., 2012. Boligforening skylder en formue. Randers Amtavis 3–5.
- Armin, M., Hansen, V., Meden, H., 2019. Lærebog om almene boliger, 1. udgave. ed. Domea.dk.
- Beierholm, 2017. Revisionspåtegninger.
- Bisgaard, A., Seehausen, J., 2016. Ny erklæringsbekendtgørelse - hvad er ændret? Revis. Regnskabsvæsen nr. 9.
- BL - Danmarks Almene Boliger, 2020. Hvad er en almen bolig? [WWW Document]. URL <https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/hvad-er-en-almen-bolig/> (accessed 5.12.21).
- BL - Danmarks Almene Boliger, 2011. Boligen.
- Den Offentlige.dk, 2012. Randers: Sportscollege bygger på fejl [WWW Document]. URL <https://www.denoffentlige.dk/pressemeddelelser/randers-sportscollege-bygger-pa-fejl> (accessed 5.18.21).
- Erhvervsstyrelsen, 2009. Godkendte revisorers erklæringer (erklæringsbekendtgørelsen) | erhvervsstyrelsen.dk [WWW Document]. URL <https://erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-vejledning-om-bekendtgorelsen-om-godkendte-revisorers-erklæringer> (accessed 5.10.21).
- Estate Media, 2011. Almen boligforening går konkurs i Randers [WWW Document]. URL <https://estatemedia.dk/dk/2011/12/08/almen-boligforening-gar-konkurs-i-randers/> (accessed 5.14.21).
- FSR - danske revisorer, 2019. Nr. 9 Tillid er en konkurrenceparameter - for danske virksomheder og for det danske samfund [WWW Document]. URL <https://www.fsr.dk/nr-9-tillid-er-en-konkurrenceparameter-for-danske-virksomheder-og-for-det-danske-samfund> (accessed 5.30.21).
- FSR - danske revisorer, 2016. Signatur.
- FSR - danske revisorer, 2015. Forvaltning og revision af offentlige tilskud.
- FSR - danske revisorer, 2013. Standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.
- FSR - danske revisorer, n.d. Revisors erklæringer - Hvad er forskellen?
- FSR - danske revisorer, n.d. Hvad skriver revisor i årsregnskabet [WWW Document]. URL <https://www.fsr.dk/politik-analyse/om-revisor-og-aarsregnskaber/hvad-skriver-revisor-i-aarsregnskabet> (accessed 4.28.21b).
- FSR - danske revisorer, n.d. Going concern - kan virksomheden fortsætte driften [WWW Document]. URL <https://www.fsr.dk/politik-analyse/om-revisor-og-aarsregnskaber/going-concern-kan-virksomheden-fortsaette-driften> (accessed 5.10.21c).
- Füchsel, K., Gath, P., Langsted, L.B., Olsen, P.K., Skovby, J., 2017. Revisor - regulering & rapportering, 4. udgave. ed. Karnov group.
- Füchsel, K., Lunden, M., Thomsen, O.T., Engelund, L., 2015. Revisors skiftlige erklæringer, 4. udgave. ed. Karnov Group Denmark A/S.
- Grothe, Z., 2012. Tidligere boligformand : » Vi stolede på ham «. Randers Amtavis 18–21.
- Houliind, B., 2016. Håndbog om almene boliger - Spilleregler for bestyrelser, beboere og ansatte i den almene boligsektor, 3. udgave. ed. KAB.
- Karnov Group, 2017. U.2018.735 Indestående på bankkonto indgik i konkursmassen, og betalinger

- fra kontoen kunne omstødes. [WWW Document]. URL https://pro.karnovgroup.dk/document/7000806215/1?frt=østjysk+bank&scope=document#U20180735-01_N2_1 (accessed 5.14.21).
- Karnov Group, 2014. TBB2014.593 Bank kunne ikke støtte ret på aftale om långivning til finansiering af ejendomskøb, der var erhvervet i strid med lovgivningen om almene boliger. [WWW Document]. URL https://pro.karnovgroup.dk/document/7000654856/1?frt=randerssegnens+boligforening&hide_flash=1&page=1&rank=6 (accessed 5.18.21).
- Kragelund, O., 2014. Konkursen i Randerssegnens Boligforening [WWW Document]. Danmarks Lejerforening. URL <https://www.dklf.dk/artikler/konkursen-i-randerssegnens-boligforening/> (accessed 5.12.21).
- Kromann Reumers, 2021. Advokatundersøgelse vedrørende eventuelle uregelmaessigheder i driften/administrationen af Østjysk Bolig Anonymiseret sammenfatning.
- Landsbyggefonden, 2021a. Almene Data [WWW Document]. URL <https://almenedata.dk/> (accessed 5.12.21).
- Landsbyggefonden, 2021b. Nøgletalstabeller [WWW Document]. URL <https://regnskab.lbf.dk/Table> (accessed 5.19.21).
- Qwist, H., 2014. Dagsorden Indstilling til Randers Byråd - Omdannelse af Randers Sports College til en selvejende almen ungdomsboliginstitution.
- Randers Amtavis, 2011. Midlertidig forretningsfører skal kulegrave boligsag [WWW Document]. URL <https://amtsavisen.dk/artikel/midlertidig-forretningsfører-skal-kulegrave-boligsag> (accessed 5.14.21).
- RandersBolig Administrationsselskabet, n.d. Om RadersBolig [WWW Document]. URL <https://www.randersbolig.dk/om-os/> (accessed 5.17.21).
- Randerssegnens Boligforening, 2011. Årsregnskab for Randerssegnens Boligforening - 2010.
- Randerssegnens Boligforening, 2010. Årsregnskab for Randerssegnens Boligforening - 2009.
- Revisionsteknisk Udvalg, 2016. REVUs udtalelse om ISA 705.
- Rigsrevisionen, n.d. Paradigme 1 - Standarderne for offentlig Regnskaber omfattet af statens regnskabsregler.
- Seehausen, J., 2018. Endnu en ny erklæringsbekendtgørelse. Revis. Regnskabsvæsen nr. 2.
- Seehausen, J., 2017. Rapportering om going concern i den nye revisionspåtegning. Regnskab Revis. nr. 9.
- Sølgaard, M., 2012. Notatet redegør for status i sagen om Randerssegnens Boligforening under konkurs [WWW Document]. Randers Kommune. URL <https://docplayer.dk/979859-Notatet-redegoer-for-status-i-sagen-om-randerssegnens-boligforening-under-konkurs.html> (accessed 5.12.21).
- Szutowicz, P., 2011. Almen boligforening erklæret konkurs [WWW Document]. URL <https://byensejendom.dk/article/almen-boligforening-erklaeret-konkurs-9959> (accessed 5.18.21).
- Transport- og Boligministeriet, 2018. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. [WWW Document]. URL <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2006/641> (accessed 4.26.21).
- Transport- og Boligministeriet, 2012. Skrivelse med orientering om alment byggeri og ejendomserhvervelser [WWW Document]. URL <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2012/9397> (accessed 5.18.21).

Randersegnens Boligforening

Årsregnskab 2010

Årsregnskab for boligorganisationen

Boligorganisationens årsberetning

Revisionsprotokol

Spørgeskema

Årsregnskab for afdeling i Mariagerfjord Kommune

Randersegnens Boligforening, Marsvej 1. 8960 Randers. SØ Tlf.: 7026 0076

Randersegnens Boligforening

Årsregnskab 2010

Randersegnens Boligforening, Marsvej 1. 8960 Randers SØ. Tlf.: 7026 0076

Indhold

Generelle oplysninger

Årsberetning

Resultatopgørelse 01.01.2010 – 31.12.2010

Balance 31.12.2010

Faste noter

Påtegning

Boligorganisation:
 Randersegnens Boligforening
 Marsvej 1
 8960 Randers SØ
 70 26 00 76

Boligorganisationsnr. 307

Tilsynsførende kommune:
 Randers Kommune
 Laksetorvet
 8900 Randers
 87 15 15 15
 Kommunernr. 731

Boligorganisationen omfatter: 6 afdelinger i drift

Regnskabsperioden 01.01.2010 – 31.12.2010.

Boligorganisationen omfatter i alt:				
Antal afdelinger	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m²	á lejemålsenhed	Antal lejemåls Enheder
1. Lejligheder	1.352	96.446	1	1.352
2. Enkeltværelser				
3. Erhvervslejemål	8	1217	1 pr. 60 m ²	20
4. Ungdomsboliger	64	1.533	1	64
5. Garager/carporte	175	2.955	1/5	35
6. Lejemålsenheder i alt				1.471

Renteberegningsmetode:

Rentesatser (gennemsnit):

Udlån	Diskonto + 1 %
Afdelingsmidler i forvaltning:	
1. henlagt midler	Diskonto – 2 %
2. driftsmidler	Diskonto – 2 %
Dispositionsfond	Diskonto – 2 %

ÅRSBERETNING 2010

Boligforeningens størrelse

Med udgangen af år 2010 omfatter boligforeningen 1.416, boliglejemål mod 1326 ved udgangen af 2009, 8 erhvervslejemål og 175 carporte.

Vi har heldigvis stadig byggerier i gang, i alt er der 136 boliger under opførelse eller på tegnebordet den 31.12.2010.

Vores eksterne administrationer af Andelsboliger og ældreboliger er overført til RandersBolig.

Økonomi

Vi har i tidligere år ydet væsentlige støtte til afdelinger med særligt behov herfor. Dette har vi ikke gjort i 2010. For det første skal boligorganisationen betale evt lejetab p.g.å. lejeledighed og for det andet kan boligorganisationen ikke optjene renter fra forvaltning af afdelingernes midler. Alle renteindtægter og evt udgifter skal føres i afdelingerne, og for det tredje er boligorganisationens egenkapital af meget begrænset størrelse og vi har derfor ikke kapacitet til yderlig driftsstøtte til afdelinger.

I hører mig hvert år tale om øgede henlæggelser, men på trods af dette, er der stadig afdelinger, som ikke har henlagt nok midler. Vi ser især en del dyre fraflytninger som har præget nogle afdelingers økonomi i 2010, som har givet et negativt resultat i året.

Det er derfor stadigvæk nødvendigt der bliver ført en aktiv politik på dette område, så de enkelte afdelinger i fremtiden kan klare sig selv.

Boligorganisationen kom ud af 2010 med et overskud på kr. 1.010.733,- og det må betegnes som tilfredsstillende. Der har været store udsving på renter i forhold til budget, hvorimod de løbende udgifter holder sig indenfor budgettet.

Boligorganisationen har i 2010 haft kostægte udgifter på ca. 2.300,- pr lejemålsenhed, hvilket er meget tilfredsstillende. Her var der budgetteret med kr. 2.600,- pr enhed.

Boligforeningens egenkapital pr 31.12.2009 var på kr. 2.003.317 mod kr. 4.525.453 pr. 31.12.2010, heraf skyldes overførsel fra byggefonden på ca 1.302.069.

Byggesager

2010 har heldigvis også været præget af byggesager. Der er færdiggjort nybyggeri i Randers (Sportscollege), samt købt nogle færdige boliger i Rønde, Tånum og Asferg.

Vi får stadig en del henvendelser fra diverse projektmagere som ønsker at samarbejde med os. Hvis vi skønner deres projekter er bæredygtige, indleder vi et samarbejde omkring nye projekter, ofte er det som udstøttede almene boliger. Det har dog vist sig svære end forventet at få byggerierne finansieret.

Og her i 2011 får vi også tilført nye boliger i Randersegnens Boligforening.

For Syddjurs Kommune skal vi opføre og drive et bofællesskab til 24 beboere i Ryomgård samt overtage det eksisterende bofællesskab. Vi skal opføre 12 familieboliger i Ebeltoft.

I Norddjurs Kommune skal vi opføre 30 familieboliger i Grenaa og 12 familieboliger i Auning.

I Randers Kommune skal vi 50 seniorboliger på Thors Bakke i Randers og vi 8 familieboliger i Spentrup.

Udlejning

Udlejningen af vores boliger i 2010 har været underlagt den økonomiske krise, og det har givet større huslejetab end sædvanligt. Problemer med samkørslen af RandersBolig har måske også været medirkende til, at der ikke er arbejdet så målrettet med på udlejningsområdet, som vi tidligere har været vant til. Dette vil der blive taget hånd om, efter det er taget op på bestyrelsesmøde i RandersBolig. Det er en udgift for hovedselskabet og dermed dispositionsfonden, og som tidligere nævnt, ikke en udgift for den enkelte afdeling.

Vi har stadig fokus på ungdomsboligerne og ombygningen af dem til familieboliger. Vi har netop færdiggjort ombygning af 5 ungdomsboliger i Assentoft til 3 familieboliger. Endvidere har vi totalrenoveret flere af vores boliger til moderne udlejningsboliger, og det er medvirkende til at styrke udlejningen i områder med lille venteliste.

En oversigt primo år 2011 viser, at vi har over 2000 husstande på venteliste til alm. lejeboliger, og vi optager ca. 75 nye hver måned.

2010 har været et travlt år for vores udlejningsafdeling og dermed også for vores inspektør. I alt er der 212 boliger som har fået nye beboere. Fraflytteprocenten fra vores boliger er faldet lidt, fra 15,2 % i 2009 til 14,9 i 2010.

Randersbolig

I 2008 blev det vedtaget på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, at vi fra medio 2010 skulle indgå i det fælles administrationsselskab RandersBolig.

Den 1. juni 2010 startede RandersBolig op på 3 forskellige lokationer. Her den 1. januar 2011 flyttede hele administrationen i RandersBolig sammen på Marsvej 1 i Paderup.

Det første år af RandersBolig er ikke gået som vi ønskede det. Der har været meget store indkøringsproblemer som har givet en dårlig service overfor vores kunder. Det beklager vi meget, men der arbejdes hårdt på at få rettet de fejl og mangler der var i forbindelse med starten af RandersBolig.

Bestyrelsen i RandersBolig følger udviklinger i administrationen meget tæt og har sammen med ledelsen iværksat tiltag som skal forbedre kvaliteten samt servicen overfor vores kunder, og gerne meget hurtigt.

Det har været meget vigtigt for bestyrelsen i Randersegnens Boligforening, at vi skulle fortsætte med vores stil med den gode service og kundevenlighed overfor vores beboere, og det har derfor været frustrerende at se, at tingene ikke kørte som vi mente de skulle køre. Der har været afholdt ca. 10 bestyrelses – og arbejds møder i RanderBolig hvor det er næstformænd og formænd som sidder i bestyrelsen. Disse møder er udover de bestyrelsesmøder vi afholder i Randersegnens Boligforening, så det har helt sikkert været et hårdt år på flere måder.

Heldigvis har vi formået at få en særlig aftale med RandersBolig om, at Svend Aage Nielsen så længe han ønsker det, vil have alle de overordnede ledelsesmæssige opgaver i forbindelse med Randersegnens Boligforening, ligesom han deltager i vores bestyrelsesmøder, afdelingsmøder og ved fremlæggelsen af regnskaber og budgetter.

Bestyrelsen har påpeget, at dette **IKKE** vil blive ændret med den nuværende bestyrelse i boligforeningen, og det er blevet accepteret ved denne aftale.

Afslutning

År 2010 har været et brydningsår for Randersegnens Boligforening. Vi har ikke længere egen administration, da den er overgået til RandersBolig. Derfor er det dejligt at vi kan fortsætte det gode samarbejde med de nye kommuner, som vi har oparbejdet gennem de sidste 20 år i Boligforeningens historie. Vi har lært nye samarbejdspartnere at kende og med gensidig fleksibilitet er det gået meget godt.

Jeg vil rette en stor tak til hele personalet, for engagement og åbenhed i forbindelse med alt det nye, jeg håber deres nysgerrighed vil fortsætte i den fælles boligadministration, for nysgerrighed vækker også lyst til forandringer, og så håber jeg, at den kundevenlighed vi har haft som vores kendetegn i Randersegnens Boligforening, vil blive rettesnor for hele det nye personale i RandersBolig.

Jeg vil også sige en stor tak til min bestyrelse, som har bakket op om både forretningsfører og mig. Tak for jeres engagement i boligforeningen, det har været en stor fornøjelse at arbejde sammen med jer, tak for Jeres opbakning, når I har måttet lægge ører til min "galde" når tingene ikke er gået som jeg ønsker det i det nye fællesskab.

Sidst men ikke mindst skal der også gives en **stor tak** til Jer, lejerne, beboerne i Randersegnens Boligforening, for Jeres store tålmodighed, for Jeres måde at være på. I bliver konstant trukket frem som gode eksempler på, hvordan lejere i den almene boligsektor også kan være, nemlig interesserede i egen bolig og i det omgivende boligområde. Tro mig, jeg hører virkelig skrækhistorier om hvordan lejere og afdelingsbestyrelser kan opføre sig, og jeg priser mig lykkelig hver gang jeg så kan fortælle om vores boligforening, tak for det.

Også en stor tak skal der rettes til vores mange samarbejdspartnere i årets løb, det er jo via vores mangeårige kendskab til hinanden, at tingene går op i en højere enhed.

Randers den 26 april 2011

Bestyrelsen i Randersegnens Boligforening

Regnskabsår 2010		Regnskabsperiode 01.01.2010 - 31.12.2010			
Boligorganisation		BLF-boligorganisationsnr.		Tilsynsførende kommune	
BLF-boligorganisationsnr. 0307 CVR-nr. 18232014 Randersegnens Boligforening Marsvej 1 8960 Randers SØ Telefon: 70260076 Fax: 70260079 Mail: Post@randersbolig.dk		BLF-boligorganisationsnr. 8039 CVR-nr. 32127282 RandersBolig Marsvej 1 8960 Randers SØ Telefon: 70260076 Fax: 70260079 Mail: post@randersbolig.dk		Kommunenr. 730 RANDERS LAKSETORVET 8900 RANDERS C Telefon: 89151515 Fax: 89151020 Mail: Randers.kommune@randers.dk	
Boligorganisationen omfatter i alt:					
Antal afdelinger: 6					
		Bruttoetage-areal i alt m²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Lejligheder		104.254	1.416	1	1.416
Enkeltværelser				1	0
Erhvervslejemål		1.212	8	1 pr. påbeg. 60 m²	20
Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m²	0
Garager/carporte			175	1/5	35
Lejemålsenheder i alt					1.471
Rentebergningsmetode:		Dag til dag			
Rentesatser (gennemsnit):		Udlån 4,00 %			
		Afdelingsmidler i forvaltning:			
		1. henlagte midler 1,75 %			
		2. driftsmidler 1,75 %			
		Dispositionsfond 1,75 %			
Boligorganisationens ledelse:		Bestyrelse med medlemmer Formand: Annette Press Næstformand: Lis Nielsen Alice Andersen Eilar Jensen Jytte Schmidt Steen Bundgaard Kai Pedersen			
Daglig administration:		Forretningsfører Svend Aage Nielsen			

Randersegnens Boligforening

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2010 - 31.12.2010

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2010	Budget 2010	Budget 2011
ORDINÆRE UDGIFTER					
501		1. Afdelinger i drift	0,00	0	0
		2. Nybyggeri	44.850,00	50.000	50.000
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	60.330,62	30.000	25.000
511	*	Personaleudgifter	1.530.152,43	0	0
512		Forretningsførelse	1.880.792,48	4.260.000	4.440.600
513	*	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)	462.695,10	0	0
514	*	Kontorlokaleudgifter	193.829,67	0	0
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	70.000,00	0	0
521		Revision	203.875,00	220.000	230.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	4.446.525,30	4.560.000	4.745.600
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab obligationer m.v.)	1.734.315,88	600.000	500.000
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond samt indbetaling til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden	2.054.324,20	2.000.000	2.000.000
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	8.235.165,38	7.160.000	7.245.600
541	*	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0,00	0	0
550		UDGIFTER I ALT	8.235.165,38	7.160.000	7.245.600
551		Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	1.010.733,54	20.000	39.400
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	9.245.898,92	7.180.000	7.285.000

Indtægter

ORDINÆRE INDTÆGTER					
601	*	Administrationsbidrag:			
		1. Afdelinger i drift incl. forbrugsregnskaber	-3.827.820,00	-4.680.000	-4.785.000
		2. Eksterne foretagender	-123.125,00	0	0
		Administrationsbidrag i alt	-3.950.945,00	-4.680.000	-4.785.000
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v.	-462.963,00	0	0
603	*	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster obl. m.v.)	-2.467.797,04	-500.000	-500.000
604	*	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden samt indbetaling til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden	-2.054.324,20	-2.000.000	-2.000.000
606		1. Byggesagshonorar, forbedringsarbejder	-300.000,00	0	0
		2. Bestyrelsesvederlag, nybyggeri	0,00	0	0
607		Diverse	-9.869,68	0	0
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	-9.245.898,92	-7.180.000	-7.285.000
611	*	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0,00	0	0
620		INDTÆGTER I ALT	-9.245.898,92	-7.180.000	-7.285.000
621		Årets underskud overført til konto 805	0,00	0	0
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-9.245.898,92	-7.180.000	-7.285.000

Balance pr. 31.12.2010

Aktiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2010	Regnskab 2009
ANLÆGSAKTIVER				
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER				
702	*	Inventar	0,00	423.770
704	*	Edb-anlæg	0,00	303.263
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER				
711		Andelskapital RandersBolg	500.000,00	500.000
714		Dispositionsfond/lån til afdelingerne	0,00	320.000
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	1.478.225,20	0
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.978.225,20	1.547.033
OMSÆTNINGSAKTIVER				
Tilgodehavender:				
721	*	Afdelinger i drift	3.160.395,12	35.398.996
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	44.778.778,92	2.769.557
		Afdelingstilgodehavender i alt	47.939.174,04	38.168.553
724		Tilskud til forbedringsarbejder	0,00	0
726		Andre tilgodehavender	403.983,95	2.947.755
727		Forudbetalte udgifter	0,00	114.648
732		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	0,00	17.661
		2. Bankbeholdning	0,00	3.608
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	48.343.157,99	41.252.225
750		AKTIVER I ALT	50.321.383,19	42.799.258

Passiver

EGENKAPITAL				
803	*	Dispositionsfond	-2.509.921,24	-550.793
805	*	Arbejdskapital	-2.015.532,63	-1.452.524
810		EGENKAPITAL I ALT	-4.525.453,87	-2.003.317
KORTFRISTET GÆLD				
821	*	Afdelinger i drift	-25.938.205,55	-439.746
822		Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	0,00	0
		Gæld til afdelinger i alt	-25.938.205,55	-439.746
824	*	Bankgæld	-17.202.643,04	-38.983.602
825		Leverandører	-2.087.739,96	-203.178
826		Omkostninger	-549.480,64	-694.539
829		Feriepengeforpligtelse	0,00	-470.975
830	*	Anden kortfristet gæld	-17.860,19	-3.900
		KORTFRISTET GÆLD I ALT	-45.795.929,38	-40.795.940
		PASSIVER I ALT	-50.321.383,25	-42.799.258

Byggefonden pr. 31.12.2010

Aktiver

Konto	Specifikation	Regnskab 2010	Regnskab 2009
901	Indestående i afdelinger	0,00	-198.730.067
902	Indskud i Landsbyggefonden		
	1. Bundne A og G-indskud	0,00	-388.084
	2. C-indskud	0,00	-3.441
	3. Trækningsret (egne midler)	0,00	-910.545
	4. Finansiering nybyggeri	0,00	0
903	Andre aktiver		
	1. Tilgodehavende hos Boligorganisationen		
	AKTIVER I ALT	0,00	-200.032.137

Passiver

001	Byggefonden	0,00	184.013.878
	Tilgang:		
	1. Prioritetsafdrag fra afdelingerne	0,00	4.878.048
	2. Pligtmæssige bidrag	0,00	355.873
	3. Rente af midler egen trækningsret	0,00	11.348
	6. Afvikling af underfinansiering	0,00	122.674
	7. Eventuelle korrektioner	0,00	10.792.664
	Tilgang i alt	0,00	200.174.485
	Afgang:		
	8. Bidrag til fælles moderniseringsfond	0,00	-142.349
	9. Tilskud af egen trækningsret afd.	0,00	0
	11. Kurstab, omkostninger - lån/omprioritering	0,00	0
	Afgang i alt	0,00	-142.349
	PASSIVER I ALT	0,00	200.032.136

Faste noter

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Specifikation	Regnskab 2010
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	
	Bestyrelsesmøder	24.040,39
	Kongresser m.m.	6.542,76
	Repræsentation: gaver	8.308,75
	Repræsentation: rejseudgifter	14.426,22
	Kontingenter	2.587,50
	Kurser	4.425,00
	Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	60.330,62
511	Personaleudgifter	
	Lønninger, adm.personale	1.446.748,70
	Pensionsbidrag personale	213.136,39
	Andre udgifter til social sikring	51.981,16
	Feriepengeforpligtelse	-40.967,56
	Pensionsbidrag forretningsfører	0,00
	Lønninger, bydreng	0,00
	Lønrefusion	-140.746,26
	Driftsudgifter biler	0,00
	Personaleudgifter i alt	1.530.152,43
Det gennemsnitlige antal beskæftigede har i regnskabsåret andraget 7 personer.		
Specifikation af ledelsesudgifter - løn incl. pensionsbidrag kr. 347.494,26, hvortil kommer fri telefon.		
513	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)	
	Kontorartikler og tryksager	7.072,60
	EDB	47.443,28
	Leasing kontormaskiner	32.648,00
	Papir, tryksager	9.052,14
	Bredbånd	1.996,40
	Porto og fragt	35.173,94
	Gebyrer	113.937,86
	Kontingent	23.891,00
	Telefon	18.000,27
	Annoncer	74.285,98
	Juridisk assistance	77.343,75
	Andre udgifter	21.849,88
	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift) i alt	462.695,10
514	Lokaleudgifter	
	Kontorleje - lejede lokaler	91.930,00
	El	10.534,84
	Varme og vand	8.000,00
	Rengøring	1.988,90
	Vedligeholdelse og renovation	867,50
	Forsikringer kontor	80.508,43
	Lokaleudgifter i alt	193.829,67
515	Afskrivninger, driftsmidler	
	Inventar	30.000,00
	Edb	40.000,00
	Afskrivninger, driftsmidler i alt	70.000,00

Konto	Specifikation	Regnskab 2010
533/604	Henlæggelse af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden	
	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	2.054.324,20
	Henlæggelse af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden i alt	2.054.324,20
601	Administrationsbidrag	
	1. Afdelinger i drift:	
	Grundbidrag	-3.650.920,00
	Tillægsydelse	0,00
	2. Eksterne foretagender:	
	Sideaktivitetsafdeling	-123.125,00
	Administrationsbidrag i alt	-3.774.045,00
	Oversigt over administrationsomkostninger	
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	4.446.525,30
	- honorar ved eksternt administration	-123.125,00
	- lovmæssige gebyrer (602)	-462.963,00
	- Varme/vandregnskaber	-176.900,00
	- byggesagshonorar (605 og 606)	-300.000,00
	Nettoadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift	3.383.537,30
	Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	2.300,16
602	Lovmæssige gebyrer m.v.	
	Restancegebyrer	-35.570,00
	Ventelistegebyrer	-102.400,00
	Antennebidrag	-324.993,00
	Lovmæssige gebyrer m.v. i alt	-462.963,00
532/603	Opgørelse af nettorenteindtægt/udgift	
	Renteindtægter (603)	
	1. Afdelinger incl. byggekreditter	-2.467.797,04
	Renteindtægter (603) i alt	-2.467.797,04
	Renteudgifter (532)	
	1. Dispositionsfonden - diskonto + 1%	32.915,65
	2. Egne afdelinger	397.961,21
	3. Bankgæld	1.296.976,22
	4. Kreditorer	6.462,80
	Renteudgifter (532) i alt	1.734.315,88
	Nettorenteindtægt	-733.481,16
	Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	-498,63
702	Inventar	
	Saldo primo	1.186.434,91
	+ afgang i året	-393.769,80
	+ afskrivning primo	-762.665,11
	+ afskrivning i året	-30.000,00
	Saldo ultimo	0,00
704	Edb-anlæg	
	Saldo primo	1.205.622,37
	+ afgang i året	-263.263,37
	+ afskrivning primo	-912.359,00
	+ afskrivning i året	-30.000,00
	Saldo ultimo	0,00

716	Indskud i Landsbyggefonden	
	A-G indskud	552.027,33
	C-indskud	3.441,24
	Indestående konto Landsbyggefonden	922.756,63
	Landsbyggefonden i alt	1.478.225,20
721	Afdelinger i drift	
	Lån afd. 1	2.317.350,17
	Lån afd. 6	325.509,64
	Lån afd. 67	4.092,18
	Lån afd. 83	455.637,71
	Lån eksterne andelsboliger	57.805,42
		3.160.395,12
722	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	
	Bækkelundsvej	14.313.107,84
	Kaarebygaard	29.682.939,86
	Søndervangen i Spentrup	13.514,82
	Thorsbakke i Randers	769.216,40
		44.778.778,92
803	Dispositionsfond	
	1. Saldo primo	-550.793,80
	Tilgang:	
	1. Mariager Boligforening	-70.075,00
	2. Bidrag, afdelinger	-303.307,20
	3. Rentetilskrivning	-48.928,08
	4. Ydelser, udamortiserede lån	-1.751.017,00
	10. Indskud i Landsbyggefonden overf. fra byggefonden	-1.302.069,00
	11. Pligtmæssige bidrag (A- og G- indskud)	-355.873,00
	Afgang:	
	21. Tilskud m.v. jf. specifikation	562.446,84
	23. Indbetalinger til Landsbyggefonden	142.349,00
	24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	1.167.346,00
	Saldo ultimo	-2.509.921,24
	Bunden del:	
	40. Disponibel del	2.509.921,24
	Bunden del i alt	2.509.921,24
	Dispositionsfondens disponible del andrager kr.	-1.706,27 pr. lejemålsenhed.
805	Arbejdskapital	
	Saldo primo	-1.452.524,48
	Tilgang Mariager Boligforening	79.249,39
	Årets resultat	-1.010.733,54
	Diverse tilskud	368.476,00
	Saldo ultimo	-2.015.532,63
821	Mellemregning afdelinger	
	Lån afd. 26	-234.146,25
	Lån afd. 72	-25.253.394,16
	Lån afd. RandersBolig	-84.503,37
	Lån afd. Ældre boliger Norddjurs Kommune	-190.721,53
	Lån afd. Boligorganisationen Glesborg	-66.697,94
	Lån afd. Boligorganisationen Klippen	-108.742,30
	Mellemregning afdelinger i alt	-25.938.205,55

Note om eventualforpligtelser

Byggeregnskab for Randers College, herunder for erhvervsdelen i tilknytning hertil, er endnu ikke afsluttet. Foreløbig opgørelse over byggesagen viser en samlet overskridelse af den godkendte anskaffelsessum på omkring 6-7 mio.kr. Det forventes, at endeligt byggeregnskab vil foreligge i løbet af 2011, herunder en endelig fordeling af de samlede byggeomkostninger på henholdsvis den støttede del af byggeriet og den erhvervsmæssige del. Overskridelsen af den godkendte anskaffelsessum skal jf. gældende lovgivning dækkes i form af tilskud fra boligforeningens egenkapital. Endelig plan for dækning af underskuddet, der forventes at udgøre 6-7 mio.kr., vil blive udarbejdet, når det endelige byggeregnskab foreligger. Det forventes, at tilskuddet fra egenkapitalen til byggesagen vil blive ydet over en periode på 5-10 år.

Regnskab for Boligorganisation
Regnskabsperiode 01.01.2010 - 31.12.2010

Forretningsførers påtegning:

Foranstående regnskab er udarbejdet i juni 2011 til godkendelse

By: Randers Dato: 08.06.2011


Svend Aage Nielsen
forretningsfører

Den uafhængige revisors påtegning:

Til boligorganisationens øverste myndighed

Vi har revideret årsregnskabet for boligorganisationen Randersegnens Boligforening for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Vi har ikke revideret de anførte budgettal. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik for almene boligorganisationer jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligorganisationer jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards og god offentlig revisionsskik jf. Indenrigs- og Socialministeriets revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber af 15. december 2009. De danske revisionsstandards kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for boligorganisationens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Budgettallene er stikprøvevis sammenholdt til det af boligorganisationen godkendte budget. Vi har herudover ikke udført andre handlinger vedrørende de anførte budgettal.

Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgående aftaler og sædvanlig praksis.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligorganisationer jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009.

Det er ligeledes vores opfattelse, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgående aftaler og sædvanlig praksis.

Erklæring om udført forvaltningsrevision

I forbindelse med revisionen af boligorganisationen, Randersegnens Boligforening's årsregnskab for 2010 har vi foretaget en vurdering af, hvorvidt der for udvalgte områder er taget skyldige økonomiske hensyn ved boligorganisationens forvaltning.

Ledelsens ansvar for forvaltningen

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at der etableres retningslinjer og procedurer, der sikrer, at der tages skyldige økonomiske hensyn ved boligorganisationens forvaltning.

Revisors ansvar og den udførte forvaltningsrevision

I overensstemmelse med god offentlig revisionsskik jf. Indenrigs- og Socialministeriets instruks af 15. december 2009 har vi for udvalgte forvaltningsområder undersøgt, om boligorganisationen har etableret forretningsgange, der sikrer en økonomisk og hensigtsmæssig forvaltning. Vores arbejde er udført med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at forvaltningen på de udvalgte områder er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde.

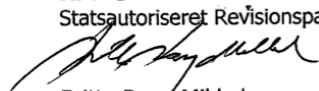
Konklusion

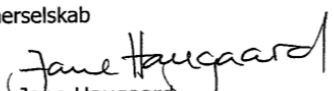
Ved den udførte forvaltningsrevision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forvaltningen på de områder, vi har undersøgt, ikke er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde.

Aalborg, den 08.06.2011

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Britta Bang Mikkelsen
statsaut. revisor


Jane Haugaard
statsaut. revisor

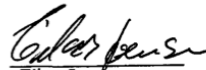
Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

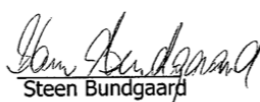

Annette Press
formand

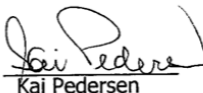

Lis Nielsen
næstformand


Alice Andersen


Eilar Jensen


Lytte Schmidt


Steen Bundgaard


Kai Pedersen

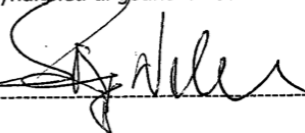
By: Randers Dato: 08.06.2011

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

By: Randers Dato: 16.06.2011

Dirigent:



Bilag B



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A
Postboks 710
9100 Aalborg

Telefon 99 30 50 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Am'.

Randersegnens Boligforening

Revisionsprotokollat af 1. juni 2011 til årsregnskaberne for 2010

11-p003 MVK PLU 777377 10003.docx

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.
Medlem af KPMG International Cooperative ("KPMG International"), et schweizisk
kooperativ, som alle KPMG-firmaer er selvstændige og uafhængige medlemmer af.

Indhold

1	Konklusion på revision af årsregnskaberne for 2010	487
1.1	Indledning	487
1.2	Konklusion på den udførte revision – revisionspåtegning	487
2	Særlige forhold vedrørende årsregnskabet for 2010	488
2.1	Randers College	488
2.2	Kapitalforhold	489
2.3	Likviditet og fælles kapitalforvaltning m.v.	489
2.4	RandersBolig	490
2.5	Ny lovgivning	491
3	Risikoområder af betydning for revisionen af årsregnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne for 2010	492
4	Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet for boligorganisationen	492
4.1	Sammenfattende kommentarer	492
4.2	Resultatopgørelsen	492
4.3	Egenkapitalen	493
4.4	Igangværende renoverings- og byggesager	494
4.5	Randersegnens Sideaktivitetsselskab ApS	494
4.6	Kapitaltilskudslejligheder	495
5	Forvaltningsrevision	495
6	Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskaberne for afdelingerne	495
6.1	Sammenlægning af afdelinger	495
6.2	Generelt for afdelingerne	496
6.3	Administration af antenneregnskaber, herunder investeringer i antenneanlæg	496
6.4	Vedligeholdelsesplaner	497
6.5	Henlæggelser til hovedstandsættelse og istandsættelse ved fraflytning samt til tab ved fraflytning m.v.	497
6.6	Lejetab	498
6.7	Forbedringsarbejder	499
7	Kommentarer til enkelte, udvalgte afdelingsregnskaber	499
7.1	Under- og overfinansiering	499
7.2	Afdeling 72	500

7.3	Afdeling 83	500
8	Øvrige forhold	500
8.1	Ledelsens regnskabserklæring	500
8.2	Ikke-korrigerede forhold	500
8.3	Risiko for besvigelser af væsentlig betydning for årsregnskaberne	500
8.4	Begivenheder indtruffet efter balancedagen	501
9	Afsluttende oplysninger m.v.	501
9.1	Andre ydelser end revision	501
9.2	Bestyrelsens forhandlingsprotokol m.v.	502
9.3	Lovpligtige oplysninger	502

1 Konklusion på revision af årsregnskaberne for 2010

1.1 Indledning

Som boligorganisationens og afdelingernes revisor har vi foretaget den i lovgivningen foreskrevne revision af de af bestyrelsen og forretningsføreren udarbejdede årsregnskaber for 2010 for boligorganisationen og afdelingerne.

Boligorganisationens årsregnskab for 2010, der behandles på bestyrelsesmødet den 8. juni 2011, udviser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

tkr.	2010	2009
Resultat	1.011	-561
Aktiver i alt	50.321	42.799
Egenkapital	4.526	2.003

Revisionsprotokollatet er alene udarbejdet til brug for bestyrelsen, Landsbyggefonden samt den tilsynsførende kommune og forudsættes ikke anvendt af andre eller til andre formål.

1.2 Konklusion på den udførte revision – revisionspåtegning

Revisionen af årsregnskabet er udført i overensstemmelse med danske revisionsstandarder og i henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber.

Revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse m.v. samt ansvaret for regnskabsaflæggelsen og for revisionen er omtalt i vores revisionsprotokollat af 5. januar 2011, side 469-471.

Revisionen af årsregnskabet for 2010 er udført i overensstemmelse hermed.

Revisionen i årets løb og resultatet heraf er omtalt i vores revisionsprotokollat af 5. januar 2011. Konklusionerne heri er fortsat gældende.

Risikoområder og øvrige særlige forhold vedrørende regnskabsaflæggelsen fremgår af afsnit 2 og 3, hvortil vi henviser.

Vedtages årsregnskabet for boligorganisationen med tilhørende afdelinger i den foreliggende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskabet væsentlige nye oplysninger, vil vi forsyne årsregnskabet for boligorganisationen for 2010 med revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Som krævet i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. har boligorganisationens ledelse udfyldt et spørgeskema vedrørende boligorganisationens og afdelingernes økonomiske forhold. Spørgeskemaet er en integreret del af årsregnskabet. Hvis spørgeskemaet godkendes af bestyrelsen i den nuværende form, vil vi forsyne spørgeskemaet med revisionspåtegning uden forbehold og supplerende oplysninger.

2 Særlige forhold vedrørende årsregnskabet for 2010

2.1 Randers College

Det samlede byggeri af Randers College består af et støttet alment byggeri og af en erhvervsmæssig andel i forbindelse hermed. Byggeriet er gået i drift pr. 1. august 2010 og er i forbindelse hermed overført til afdeling 1.

I henhold til bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. skal byggeregnskaber fremsendes til kommunen senest 6 måneder efter skæringsdagen, dvs. at byggeregnskabet skulle have været fremsendt til Randers Kommune senest 1. februar 2011. Der er endnu ikke udarbejdet endeligt byggeregnskab for Randers College. Fristen for udarbejdelse af byggeregnskab er således ikke overholdt.

Vi har fået forelagt udkast til byggeregnskab for Randers College. Byggeregnskabet viser følgende hovedtal:

	tkr.
Samlet anskaffelsessum for byggesagen, jf. udkast til byggeregnskab	46.382
Anskaffelsessum for erhvervsdelen	-6.000
Møbler, hårde hvidevarer, internettilslutning m.v., der finansieres via huslejen	-1.200
Anskaffelsessum, jf. udkast til byggeregnskab	39.182
Godkendt anskaffelsessum, jf. skema B	-32.935
Overskridelse (som skal dækkes af dispositionsfonden/arbejdskapitalen)	6.247

Jf. gældende lovgivning må overskridelse af den godkendte anskaffelsessum ikke finansieres af lejerne, men skal finansieres af boligorganisationen via tilskud fra egenkapitalen. Boligorganisationens samlede egenkapital udgør 4.526 tkr. pr. 31. december 2010. Boligorganisationens egenkapital pr. 31. december 2010 er således ikke tilstrækkelig til at dække den forventede overskridelse på byggeriet på ca. 6.247 tkr. (foreløbig opgjort).

Som følge heraf forventer boligorganisationens ledelse, at overskridelsen dækkes via tilskud fra egenkapitalen, som gives over en periode på 5-10 år, og at tilskuddet bogføres på arbejdskapitalen/dispositionsfonden i takt med, at tilskuddet udbetales til afdeling 1.

Vi har forespurgt sekretariatschef Birger R. Kristensen, Landsbyggefonden, om denne fremgangsmåde er i overensstemmelse med den gældende lovgivning for almene boligorganisationer. Han har svaret, at Landsbyggefonden ikke har bemærkninger til en sådan afvikling af underfinansiering af nybyggeri. Han anfører i den forbindelse, at "så længe afdelingens beboere ikke bliver pålagt udgifter i den anledning, og boligorganisationen betaler afviklingen vedrørende overskridelserne, så er reglerne efter fondens opfattelse overholdt".

Der er i årsregnskabet for hovedorganisationen indsat følgende note omkring den forpligtelse, som boligorganisationen har i relation til dækning af underfinansieringen:

"Note om eventualforpligtelser

Byggeregnskab for Randers College, herunder for erhvervsdelen i tilknytning hertil, er endnu ikke afsluttet. Foreløbig opgørelse over byggesagen viser en samlet overskridelse

af den godkendte anskaffelsessum på omkring 6-7 mio. kr. Det forventes, at endeligt byggeregnskab vil foreligge i løbet af 2011, herunder en endelig fordeling af de samlede byggeomkostninger på henholdsvis den støttede del af byggeriet og den erhvervsmæssige del. Overskridelsen af den godkendte anskaffelsessum skal, jf. gældende lovgivning, dækkes i form af tilskud fra boligorganisationens egenkapital. Endelig plan for dækning af underskuddet, der forventes at udgøre 6-7 mio. kr., vil blive udarbejdet, når det endelige byggeregnskab foreligger. Det forventes, at tilskuddet fra egenkapitalen til byggesagen vil blive ydet over en periode på 5-10 år."

af denne note har ligeledes været forelagt for sekretariatschef Birger R. Kristensen, Landsbyggefonden, som ikke har haft kommentarer hertil.

Vi skal afslutningsvis gøre opmærksom på, at vi endnu ikke har afsluttet revisionen af byggeregnskabet for Randers College, idet der er en række udestående punkter til byggeregnskabet, herunder fordeling af omkostninger mellem erhvervsdelen og den støttede byggesag, finansiering af erhvervsdelen og budget for fremtidig drift, fremskaffelse af formelle dokumenter, godkendelser m.v. samt udarbejdelsen af endeligt udfyldt skema C.

Vi anbefaler, at bestyrelsen i 2011 følger op på, at der snarest muligt udarbejdes endeligt byggeregnskab (skema C) for byggesagen, og at der etableres en endelig finansiering af den erhvervsmæssige andel af byggeriet.

2.2 Kapitalforhold

Som det fremgår af afsnit 2.1, skal egenkapitalen over de kommende 5-10 år dække den forventede underfinansiering af Randers College på omkring 6-7 mio. kr. Underfinansieringen overstiger boligorganisationens egenkapital, der udgør 4,5 mio. kr. pr. 31. december 2010.

Herudover kan anføres, at boligorganisationen løbende opfører og udlejer udstøttede byggerier, hvoraf nogle er finansieret med variabelt forrentede lån. En sådan aktivitet kræver, at egenkapitalen i boligorganisationen har en vis størrelse til at afdække risici for eventuelle fremtidige tab. Fortsat opførelse af nybyggeri vil ligeledes efter vores opfattelse kræve, at egenkapitalen styrkes, således at der er tilstrækkelig dækning for den tabsrisiko, der er ved nybyggeri.

Som følge heraf vil vi anbefale, at der udarbejdes en prognose over den forventede udvikling i boligorganisationens egenkapital for de kommende 5-10 år. I den forbindelse vil vi ligeledes anbefale, at ledelsen og bestyrelsen overvejer, hvordan egenkapitalen kan styrkes, og fastsætter mål for, hvad niveauet skal være for den fremtidige egenkapital.

2.3 Likviditet og fælles kapitalforvaltning m.v.

Vi har som led i vores revision gennemgået principperne for den fælles kapitalforvaltning af boligorganisationens og afdelingernes likvide midler.

Boligorganisationens gæld til pengeinstitut (Østjysk Bank A/S), ekskl. byggekreditter og afdelingernes særskilte erhvervslån, udgør pr. 31. december 2010 i alt 17.203 tkr. mod 38.984 tkr. pr. 31. december 2009. Kreditrammen hos Østjysk Bank A/S udgør 44.941 tkr. pr. 31. december 2010. Der er således en udnyttet trækingsret pr. 31. december 2010 på 27.738 tkr.

Boligorganisationen har ingen bankindeståender pr. 31. december 2010, mens gæld til afdelingerne udgør 22.001 tkr. netto. Lovgivningens krav om, at frigørelse af afdelingsmidler i fælles forvaltning (afdelingernes henlæggelser) kan ske i nødvendigt omfang og til enhver tid med kort varsel, er således afhængig af, at boligorganisationen har udnyttet trækingsret hos pengeinstitut, og/eller at der optages særskilte lån til finansiering af forbedringsarbejder m.v. i afdelingerne, hvorved trækket på kassekredit kan nedbringes. Vi henviser i øvrigt til afsnit 6.7 omkring forbedringsarbejder og afskrivning herpå samt finansiering heraf.

Vi anbefaler, at boligorganisationens likviditetsmæssige situation følges nøje af bestyrelsen, således at det sikres, at der løbende er tilstrækkelige kreditfaciliteter, så afdelingernes midler til enhver tid med kort varsel kan gøres likvide, jf. kravet i lovgivningen.

Kapitalforvaltningen er efter vores opfattelse i al væsentlighed foretaget i overensstemmelse med gældende regler i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

2.3.1 Renteindtægter og -udgifter

Renteindtægter omfatter alene renter af udlån til afdelingerne samt byggemellemværender (mellemløbsregnskabskonti) og udgør i alt 2.468 tkr.

Renteudgifter på i alt 1.734 tkr. omfatter i al væsentlighed renter af træk på boligorganisationens kassekredit og forrentning af afdelingernes mellemregnskabskonti.

Forrentningen af afdelingernes henlagte midler m.v. er foretaget i overensstemmelse med gældende regler i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. om tilskrivning af den fulde forrentning.

2.4 RandersBolig

Randersegnens Boligforening er pr. 1. juni 2010 indgået i et administrativt samarbejde med andre boligorganisationer i Randers gennem det fælles administrationsselskab RandersBolig.

Det administrative samarbejde betyder bl.a., at al regnskabsmæssig assistance vedrørende Randersegnens Boligforening, herunder udarbejdelse af årsregnskaber, varetages af RandersBolig.

Vi har i forbindelse med vores revision påset, at der er udarbejdet en skriftlig aftale om, at det er forretningsfører Svend Aage Nielsen, der udfører alle overordnede ledelsesopgaver i relation til Randersegnens Boligforening.

I revisionsprotokollat af 5. januar 2011 vedrørende den løbende revision konstaterede vi, at ledelsen i RandersBolig arbejdede på at få de daglige posteringer og rutiner til at fungere, hvorfor arbejdet med de interne kontroller for afstemning af kreditorer, beboerindskud m.v. på grund af det øgede arbejdspress var nedprioriteret. Kontrollerne ville ifølge det oplyste blive udført i forbindelse med årsafslutningen.

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet kan vi konstatere, at de ovennævnte kontroller, herunder afstemning af lån, bankkonti, kreditorer, lønninger m.v. ikke er foretaget pr. 31. december 2010. Vi har som følge heraf ydet omfattende regnskabsmæssig assistance i relation hertil, ligesom vi for enkelte regnskabsmæssige poster har foretaget udvidet substansrevision.

Det manglende interne kontrolmiljø medfører en øget risiko for, at såvel utilsigtede som tilfældige fejl og mangler ikke opdages, herunder øges risikoen for egentlige besvigelser.

Vi har derfor på et møde med direktionen i RandersBolig anbefalet, at der fremadrettet tilrettelægges procedurer, der sikrer, at det interne kontrolmiljø forbedres væsentligt, ligesom vi har anbefalet, at der ansættes en økonomichef eller regnskabschef med ansvar for en effektiv og velfungerende økonomifunktion, der bl.a. sikrer en korrekt og rettidig ledelsesrapportering.

2.5 Ny lovgivning

Indenrigs- og Socialministeriet vedtog den 15. december 2009 en ny bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., der trådte i kraft pr. 1. januar 2010.

Det medfører bl.a. en ophævelse af byggefonden. Som følge heraf er indskud i Landsbygefonden pr. 1. januar 2010 overført til konto 716 i organisationen. Indskuddet, der udgør i alt 1.302 tkr. pr. 1. januar 2010, er modposteret på dispositionsfonden og har dermed medført en forøgelse af organisationens egenkapital samt af balancesummen.

Følgende beløb er overført pr. 1. januar 2010:

	tkr.
Bundne A- og G-indskud, konto 716.1	388
C-Indskud, konto 716.3	4
Trækningsret, konto 716.5	910
Indskud i Landsbygefonden 1. januar 2010	1.302

Som følge af nedlæggelse af byggefonden skal afdelingernes pligtmæssige bidrag i form af A- og G-indskud, renter af midler på egen trækningsret og tilskud fra egen trækningsret til afdelingerne fremover føres via dispositionsfonden.

Desuden er resultatdisponeringen ændret i afdelingerne. Hvor der tidligere kunne overføres overskud til afdelingernes henlæggelseskonti, skal et overskud nu behandles på samme måde som et underskud. Overskud og underskud skal således budgetteres afviklet over 3 år.

Endvidere er nye regler om tilskrivning af den fulde forrentning af afdelingernes midler i fælles forvaltning trådt i kraft. Mellemregningerne er således forrentet med 1,75 % i 2010.

Vi har påset, at boligorganisationens årsregnskab er aflagt i overensstemmelse med den nye lovgivning.

3 Risikoområder af betydning for revisionen af årsregnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne for 2010

Som omtalt i vores revisionsprotokollat af 5. januar 2011 har vi i årets løb identificeret risikoområder af betydning for årsregnskaberne for 2010. Disse risikoområder er fortsat aktuelle, ligesom vores generelle vurdering af den interne kontrol er uændret. I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er inddraget følgende nye risikoområder:

- Randers College
- Kapitalforhold
- Likviditet
- Manglende interne kontroller/bestyrelsesrapportering medfører øget risiko for fejl og mangler samt egentlige besvigelser.

Revisionen af disse områder har givet anledning til kommentarer som anført i afsnit 2.1, 2.2, 2.3 og 8.3.

4 Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet for boligorganisationen

4.1 Sammenfattende kommentarer

Årsregnskabet for 2010 er aflagt i overensstemmelse med Indenrigs- og Socialministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Den anvendte regnskabspraksis er, med undtagelse af de i afsnit 2.5 nævnte forhold, uændret i forhold til foregående år.

Boligorganisationens årsregnskab er afsluttet med et overskud på 1.011 tkr. mod et underskud på 561 tkr. i 2009. Overskuddet kan primært henføres til renteindtægter på mellemværende med byggerier.

Egenkapitalen pr. 31. december 2010 udgør 4.526 tkr., svarende til en stigning på 2.523 tkr. i forhold til 31. december 2009. Hovedparten af stigningen kan henføres til overførsel af bundne A- og G-indskud samt indestående på egen trækingsret i Landsbyggefonden, hvilket er sket som led i nedlæggelsen af byggefonden, jf. omtalen i afsnit 2.5. Endvidere skyldes stigningen årets resultat.

Randersegnens Boligforening består pr. 31. december 2010 af i alt 6 afdelinger i drift og omfatter i alt 1.471 lejemålsenheder.

4.2 Resultatopgørelsen

4.2.1 Omkostninger til forretningsførelse

Som følge af etableringen af RandersBolig er alle medarbejdere, personaleforpligtelser og materielle anlægsaktiver m.v. blevet overdraget til RandersBolig pr. 1. juni 2010. Herefter betales med virkning fra 1. juni 2010 et bidrag til RandersBolig på 2.350 kr. pr. lejemålsen-

hed/år til varetage af administrationen. Denne omkostning indgår i resultatopgørelsen under konto 512 "Forretningsførelse".

4.2.2 Administration af eksterne boliger

Randersegnens Boligforening har indtil 1. juni 2010 varetaget administration af eksterne boliger. Randersegnens Boligforening har i perioden 1. januar – 31. maj 2010 modtaget 123 tkr. i administrationsbidrag herfor.

Administrationen er pr. 1. juni 2010 overgået til RandersBolig.

4.3 Egenkapitalen

Nedenfor er vist en oversigt over egenkapitalens sammensætning i de 3 seneste regnskabsår:

tkr.	2010	2009	2008
Dispositionsfond	2.510	551	1.086
Arbejdskapital	2.016	1.452	2.293
Egenkapital i alt	4.526	2.003	3.379

Egenkapitalens udvikling de seneste 3 regnskabsår fremgår af efterfølgende oversigt:

tkr.	2010	2009	2008
Egenkapital 1. januar	2.003	3.379	3.360
Mariager Boligforening	-9	0	0
Administrationsbidrag til RandersBolig før start	-118	0	0
Afdelingers bidrag til dispositionsfonden	303	280	262
Renter af dispositionsfonden	48	13	36
Ydelser fra udamortiserede lån	1.751	1.277	1.299
Betaling til Landsbyggefonden, udamortiserede lån	-1.167	-748	-860
Tilskud til afdelinger m.v.	-562	-1.358	-606
Betalt forlig, ESL	-250	0	0
Tilskud til byggesager	0	-279	-594
Overført fra resultatopgørelsen	1.011	-561	482
	3.010	2.003	3.379
Overført fra byggefonden, primo	1.302	0	0
A- og G-indskud, netto	214	0	0
Egenkapital 31. december	4.526	2.003	3.379
Egenkapital pr. lejemålsenhed	3.077	1.454	2.712

Som nævnt i afsnit 2.5 er byggefonden blevet opløst pr. 1. januar 2010. Dette betyder, at der sker en tilgang på boligorganisationens egenkapital pr. 31. december 2010 på i alt 1.516 tkr.

Hvis der bortses fra denne tilgang, udgør egenkapitalen 3.010 tkr. pr. 31. december 2010, svarende til en stigning på 1.007 tkr. i forhold til 31. december 2009.

4.3.1 Dispositionsfonden

Der er i 2010 ydet tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne med i alt 562 tkr. til dækning af lejetab. Lejetab er specificeret i afsnit 6.6.

4.3.2 Arbejdskapital

Boligorganisationens frie egenkapital omfatter arbejdskapitalen, der udgør 1.370 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalen har i 2010 betalt 118 tkr. i administrationsbidrag til RandersBolig som led i opstarten af det nye administrationsfællesskab og 250 tkr. i bod vedrørende forlig med ESL.

Boligorganisationen opkræver i 2011 det tilladte bidrag fra lejerne på 144 kr. pr. lejemål til at konsolidere arbejdskapitalen.

4.4 Igangværende renoverings- og byggesager

Randersegnens Boligforening har pr. 31. december 2010 følgende igangværende byggesager:

	tkr.
Randers College, støttet byggeri og erhvervsmæssig andel i tilslutning hertil, afdeling 1	46.302
Bækkelundsvej, støttet byggeri, afdeling 72	50.164
Marie Magdalene, støttet byggeri, afdeling 72	2.168
Karebygaard, støttet byggeri, afdeling 83	1.407
Søndervangen, støttet byggeri, afdeling 1	682
Igangværende arbejder i alt	100.723

I forbindelse med vores revision har vi stikprøvevis kontrolleret årets tilgange til eksternt dokumentation, ligesom vi har forespurgt ledelsen, om de forventede samlede omkostninger til de enkelte projekter forventes at svare til det oprindeligt budgetterede. Ledelsen har oplyst, at der ikke forventes overskridelse af de igangværende byggesager, bortset fra Randers College, hvor der henvises til omtalen i afsnit 2.1.

4.5 Randersegnens Sideaktivitetsselskab ApS

Repræsentantskabet godkendte den 22. juni 2010 stiftelse og drift af "Randersegnens Sideaktivitetsselskab ApS" til varetagelse af aktiviteter omkring erhvervslejemål i de nuværende afdeling 1 og 67.

Det er over for os oplyst, at Randersegnens Boligforening afventer den endelige godkendelse af stiftelsen fra Boligstyrelsen. Vi vil anbefale, at ledelsen i 2011 følger op på dette forhold.

Indtægterne ved udlejning af erhvervslejemålene for 2010 indgår i de respektive afdelingsregnskaber.

4.6 **Kapitaltilskudslejligheder**

Randers Kommune har anmodet Randersegnens Boligforening om at redegøre for indfrielsen af forpligtelsen over for kommunen i relation til kapitaltilskudslejligheder.

Det er over for os oplyst, at forholdet p.t. er uafklaret, men at boligorganisationen er i dialog med kommunen herom.

5 **Forvaltningsrevision**

Ledelsen i RandersBolig har i regnskabsåret udarbejdet en tjekliste vedrørende forvaltningsrevisionen. Bestyrelsen i Randersegnens Boligforening er i 2011 påbegyndt arbejdet med vedtagelsen af en overordnet strategi og politikker. Der er endnu ikke foretaget en egentlig målfastsættelse, hvorfor der endnu ikke er udarbejdet nogen rapportering om målopfyldelse. Det er over for os oplyst, at arbejdet med forvaltningsrevision vil blive intensiveret i de kommende år.

Vi er ved den udførte forvaltningsrevision ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forvaltningen på de områder, vi har undersøgt, ikke er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde, eller at resultater og oplysninger i årsregnskabet ikke er dokumenterede og i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

6 **Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskaberne for afdelingerne**

6.1 **Sammenlægning af afdelinger**

Der er med virkning fra 1. januar 2010 foretaget sammenlægning af en række afdelinger, herunder er Mariager Boligforening lagt sammen med Randersegnens Boligforening. Afdelingerne består pr. 31. december 2010 af følgende:

	<u>Lejemål</u> tkr.
Afdeling 1: Gamle afdelinger 1, 2, 7, 37, 51 og 89	559
Afdeling 6	11
Afdeling 26: Gammel afdeling 26 og Mariager Boligforening	198
Afdeling 67	33
Afdeling 72	329
Afdeling 83: Gamle afdelinger 58, 83 og 138	286
	<u>1.416</u>

Hertil kommer garager og erhvervslejemål med i alt 55 lejemålsenheder.

Vi har i forbindelse med vores revision påset, at åbningsbalancerne er i overensstemmelse med årsregnskaberne for 2009, og at sammenlægningsregnskabsmæssigt er foretaget korrekt.

6.2 Generelt for afdelingerne

Boligorganisationen består pr. 31. december 2010 af 6 afdelinger, hvoraf 3 afdelinger har underskud i 2010.

Underskuddene skyldes generelt store budgetafvigelser på konto 114 som følge af øgede snerydningsudgifter og øgede omkostninger til garantiprovisioner, der er bogført på konto 119. Garantiprovisionerne opstår som følge af, at Østjysk Bank A/S giver garanti over for kreditforeninger i forbindelse med finansiering af hovedsageligt forbedringsarbejder.

Endvidere er der i afdelingerne store budgetafvigelser på nettokapitaludgifterne. Vi har i forbindelse med vores revision afstemt alle prioritetsafdrag, renter, ydelsesstøtte og indeksering af lån.

6.3 Administration af antenneregnskaber, herunder investeringer i antenneanlæg

Der er i regnskabsåret 2010 fortsat foretaget investeringer i antenneprojekter. Årets investeringer udgør således i alt ca. 2,3 mio. kr. mod ca. 6,8 mio. kr. i 2009.

Der er i 2010 foretaget afskrivning af antenneforbedringsarbejder med 2,7 mio. kr. mod 1,8 mio. kr. for 2009. Den samlede bogførte værdi af antenneforbedringer udgør herefter i alt 23,4 mio. kr. pr. 31. december 2010 mod 23,8 mio. kr. ultimo 2009.

Der udarbejdes ved igangsætning af antenneanlægsinvesteringer fortsat ikke egentlige driftsøkonomiske budgetter, hvorfor det ikke er muligt at vurdere økonomien i projekterne. Forholdet er tidligere drøftet på bestyrelsesmødet den 25. april 2008, hvor bestyrelsen godkendte den foreliggende model på området.

Vi har i forbindelse med vores revision drøftet de forventede indtægter og udgifter vedrørende antenneanlæggene sammenholdt med værdiansættelsen af anlæggene med boligorganisationens forretningsfører. Det er over for os oplyst, at driften i de enkelte antenneanlæg kan dække de budgetterede afskrivninger. Med den nuværende afskrivningsprofil på anlæggene vil de være færdigafskrevet i 2016, hvis der ikke investeres yderligere i anlæggene.

Vi anbefaler, at der løbende foretages en vurdering af potentielle risici for boligorganisationen og afdelingerne i relation til antenneanlæggenes teknologiske status m.v. I forlængelse heraf bemærkes, at det er væsentligt, at afskrivningshorisonten for anlæggene er realistisk under hensyntagen til den teknologiske udvikling.

Det er endvidere vores opfattelse, at der som følge af omfanget af investeringer i antenneanlæg bør udarbejdes skriftlige beskrivelser af procedurer og forretningsgange i relation til administrationen af antenneanlæggene, herunder procedurer for udarbejdelse af antenneregnskaber, renteberegning, afskrivningsprincipper, fordeling af eludgifter m.v. og den moms-mæssige behandling i relation til eksterne brugere af antenneanlæggene m.v. Dette

etableres med henblik på at sikre en ensartet og kontinuerlig behandling af indtægter og udgifter på området samt at minimere risikoen for væsentlige fejl, herunder i forbindelse med den kvartalsvise momsindberetning.

6.4 Vedligeholdelsesplaner

Vi henviser til revisionsprotokollat af 5. januar 2011, idet vi bemærker, at ajourføringsarbejdet vedrørende vedligeholdelsesplaner og -budgetter ikke er udarbejdet pr. 31. december 2010.

Vi har påset, at vedligeholdelsesplanerne er blevet udarbejdet primo 2011.

Vi vil i forbindelse med vores løbende revision for regnskabsåret 2011 foretage en gennemgang af de udarbejdede vedligeholdelsesplaner.

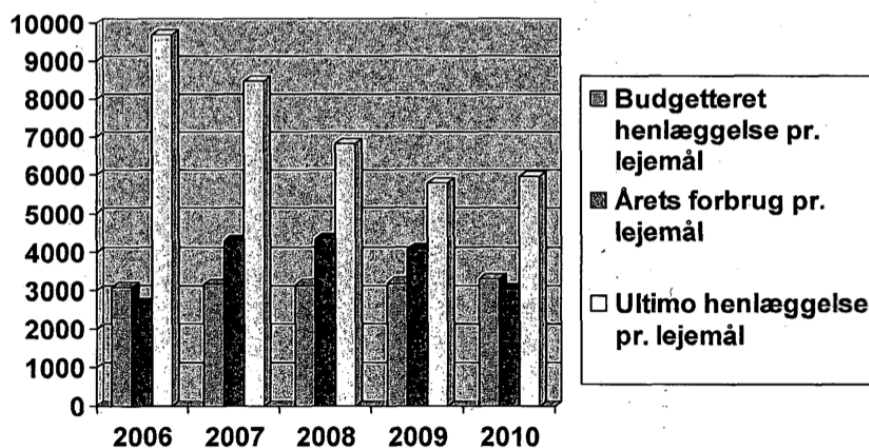
6.5 Henlæggelser til hovedstandsættelse og istandsættelse ved fraflytning samt til tab ved fraflytning m.v.

Nedenfor er vist fordelingen på de 3 henlæggelsesgrupper. Vi skal hertil anføre, at det er væsentligt, at boligorganisationens ledelse løbende har fokus på udviklingen i forbruget af henlæggelser og vurderingen af henlæggelsernes tilstrækkelighed.

Vi har hertil fået oplyst, at der for 2011 og 2012 er budgetteret med en øget henlæggelse i forhold til 2010 i de fleste af afdelingerne.

Planlagt vedligeholdelse og fornyelser (hovedstandsættelse)

De gennemsnitlige henlæggelser pr. lejemål har de 5 seneste år udviklet sig som vist nedenfor. Det bemærkes, at antal lejemål som følge af tilgang af afsluttede byggesager og sammenlægningen med Mariager Boligforening har været stigende over en årrække.



Der henvises i øvrigt til det af boligorganisationen udarbejdede bilagshæfte til årsregnskabet for en nærmere specifikation af udviklingen i henlæggelserne for de enkelte afdelinger.

Istandsættelse ved fraflytning

Afdelingernes samlede henlæggelser udgør pr. 31. december 2010 i alt 1.031 tkr. mod 949 tkr. pr. 31. december 2009, svarende til 728 kr. pr. lejemål mod 693 kr. pr. 31. december 2009.

Tab ved fraflytning m.v.

Afdelingernes samlede henlæggelser udgør pr. 31. december 2010 i alt 506 tkr. mod 347 tkr. pr. 31. december 2009, svarende til 357 kr. pr. lejemål mod 249 kr. pr. 31. december 2009.

6.6 Lejetab

Følgende afdelinger har i regnskabsåret 2010 realiseret tab ved lejeledighed. Ingen af tabene overstiger en måneds husleje. Der er givet tilskud fra boligorganisationens dispositionsfond til dækning af tabene med i alt 562 tkr.

Afdeling	Udlej- ningstab tkr.
1	213
26	94
72	55
83	200
	562

For at forhindre fremtidige udlejningsvanskeligheder med lejetab til følge er det vores anbefaling, at bestyrelsen fortsætter med udarbejdelse af handlingsplaner til imødegåelse af faldende efterspørgsel efter almene boliger.

Ud over de lejetab, som dispositionsfonden dækker, er der i afdelingerne øvrige omkostninger ved tomgang på i alt 457 tkr., der i årsregnskaberne er dækket af henlæggelser til fraflytning. I overensstemmelse med lovgivningens regler herfor skal vi anbefale, at tabene i stedet dækkes af dispositionsfonden, eller at der indhentes tilladelse fra tilsynskommunen til, at tabene dækkes i afdelingerne.

Hertil kommer yderligere lejetab i afdeling 1 på 52 tkr., der dækkes af Randers Kommune.

Samlet tab ved lejeledighed i de 4 afdelinger udgør 1.071 tkr.

6.7 Forbedringsarbejder

6.7.1 Tilgang af forbedringsarbejder

Der er i løbet af 2010 fortsat udført forbedringsarbejder i afdelingerne, såvel i form af individuelle forbedringsarbejder, hvor den enkelte lejer pålignes en særlig lejeforhøjelse, som i form af generelle forbedringsarbejder.

6.7.2 Finansiering af forbedringsarbejder

Afdelingernes individuelle og generelle forbedringsarbejder samt investeringer i antenneanlæg finansieres fortsat i væsentligt omfang med afdelingsmidler, dvs. uden ekstern låntagning.

Der er i 2010 foretaget udvidelse af den eksterne finansiering af afdelingernes forbedringsarbejder, og forretningsføreren har over for os oplyst, at der igen i 2011 vil blive arbejdet med muligheden for at få erstattet erhvervslånene i Østjysk Bank A/S med kreditforeningslån, særligt i de tilfælde, hvor der er foretaget totalrenovering af boliger.

I forbindelse med lånoptagelsen har Østjysk Bank A/S opkrævet garantiprovisioner i afdeling 1, 72 og 83, hvilket har påvirket afdelingernes drift betydeligt.

Vi skal endvidere fortsat anbefale, at den eksisterende anlægsoversigt over individuelle forbedringsarbejder udvides til fremadrettet også at omfatte generelle forbedringsarbejder.

7 Kommentarer til enkelte, udvalgte afdelingsregnskaber

I forlængelse af vores generelle kommentarer til afdelingernes årsregnskaber skal vi i det følgende tillige komme med enkelte supplerende kommentarer og specifikationer til væsentlige forhold i konkrete afdelinger pr. 31. december 2010.

7.1 Under- og overfinansiering

Der er pr. 31. december 2010 en overfinansiering af anskaffelsessummen i afdeling 72 på 566 tkr. Det er over for os oplyst, at finansieringen bringes på plads i 2011.

Der er pr. 31. december 2010 underfinansiering af anskaffelsessummen i afdeling 83 på 8.380 tkr. og en overfinansiering på forbedringsarbejder på 8.545 tkr. Samlet set er der tale om en netto overfinansiering på 165 tkr. Vi vil anbefale ledelsen, at kapitalforholdene i afdeling 83 bringes på plads i 2011, således at der sker en korrekt fordeling af lånene mellem lån til finansiering af den oprindelige anskaffelsessum og lån til finansiering af forbedringsarbejder.

Der er pr. 31. december 2010 underfinansiering på forbedringsarbejder i afdeling 26, 67 og 72.

Der skal i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. budgetteres med en afvikling af underfinansieringer over højst 10 år.

7.2 Afdeling 72

Erhvervslejemål

Det er over for os oplyst, at boligorganisationen fortsat samarbejder med Landsbyggefonden om at få adskilt den erhvervmæssige del af afdelingen fra boligdelen.

7.3 Afdeling 83

Henlæggelser

Afdelingen har i 2010 brugt alle henlæggelser på konto 405 "Tab ved fraflytninger" og har i regnskabsåret et tab på 110 tkr., der ikke kan dækkes af henlæggelserne.

Vi skal anbefale, at afdelingen øger henlæggelserne i 2011 og 2012 under hensyntagen til den vurderede tabsrisiko.

8 Øvrige forhold

8.1 Ledelsens regnskabserklæring

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen har vi indhentet en skriftlig erklæring fra bestyrelsesformand Annette Press, næstformand Lis Nielsen og forretningsfører Svend Aage Nielsen om forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne.

Den modtagne regnskabserklæring har ikke givet anledning til bemærkninger.

8.2 Ikke-korrigerede forhold

I henhold til danske revisionsstandarder skal vi informere bestyrelsen om forhold, som ikke er korrigeret i de foreliggende udkast til årsregnskaber, fordi forretningsføreren vurderer dem værende uvæsentlige både enkeltvis og sammenlagt for årsregnskaberne som helhed.

Denne oplysning skal gives for at sikre, at bestyrelsen er orienteret om og kan tilslutte sig den af forretningsføreren foretagne vurdering.

Der er ikke konstateret forhold, som ikke er indarbejdet i det foreliggende udkast til årsregnskaber.

8.3 Risiko for besvigelser af væsentlig betydning for årsregnskaberne

Bestyrelsen og forretningsføreren skal påse, at fejl, besvigelser og lignende så vidt muligt forebygges og opdages. Dette kan ske gennem etablering af hensigtsmæssige forretningsgange samt registrerings- og kontrolsystemer. Dette reducerer, men udelukker ikke risiko for fejl og mangler.

Ved revisionen har vi forespurgt boligorganisationens daglige ledelse om risikoen for, at årsregnskaberne kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser.

Som følge af det manglende interne kontrolmiljø og den manglende valide ledelsesrapportering er det ledelsens vurdering, at risikoen for besvigelser er øget. Ledelsen oplyser dog, at den ikke har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Vi skal endvidere forespørge bestyrelsen, hvorvidt bestyrelsen har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser. En drøftelse heraf er gennemført på bestyrelsesmødet den 26. april 2011.

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskaberne.

8.4 Begivenheder indtruffet efter balancedagen

Til sikring af at væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb er præsenteret korrekt i årsregnskaberne, har ledelsen gennemgået begivenheder indtruffet efter balancedagen. Ledelsen har oplyst, at der efter deres opfattelse ikke er indtruffet begivenheder efter balancedagen, som ikke er indarbejdet og tilstrækkeligt oplyst i årsregnskaberne.

Vi er ikke under vores gennemgang blevet bekendt med begivenheder, som i væsentlig grad påvirker årsregnskaberne pr. 31. december 2010, og som ikke er indarbejdet og tilstrækkeligt oplyst i årsregnskaberne.

9 Afsluttende oplysninger m.v.

9.1 Andre ydelser end revision

Vi har siden vores revisionsprotokollat af 5. januar 2011 ud over lovpligtig revision efter anmodning udført følgende opgaver for boligorganisationen:

- Diverse løbende regnskabsmæssig assistance, herunder i forbindelse med årsafslutningen for 2010 for boligorganisationen og afdelingerne
- Afgivelse af revisorerklæring på ungdomsboligbidrag for 2010
- Udarbejdelse og afgivelse af trækingsretserklæring, afdeling 1.

Uafhængighed

Forinden accept af nævnte rådgivnings- og assistanceopgaver har vi særskilt vurderet betydningen heraf for vores uafhængighed.

Det er vores opfattelse, at de udførte opgaver enkeltvis og samlet er udført i overensstemmelse med gældende bestemmelser om revisors uafhængighed.



9.2 Bestyrelsens forhandlingsprotokol m.v.

Vi har gennemlæst bestyrelsens forhandlingsprotokol frem til seneste møde den 23. marts 2011.

Gennemlæsningen har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i årsregnskaberne.

9.3 Lovpligtige oplysninger

I henhold til revisorloven og revisionsinstruks i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009 skal vi erklære,

- at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed,
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om til bekræftelse af regnskabernes rigtighed, og
- at statslige og kommunale midler er anvendt i overensstemmelse med de givne vilkår og regler.

Aalborg, den 1. juni 2011

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Britta Bang Mikkelsen
statsaut. revisor

Jane Haugaard
statsaut. revisor



Randersegnens Boligforening
Revisionsprotokollat af 1. juni 2011

Revisionsprotokollat omfattende side 485-503 er fremlagt på mødet den 8. juni 2011

I bestyrelsen:

Annette Press
formand

Lis Nielsen
næstformand

Alice Andersen

Steen Bundgaard

Eilar Jensen

Kai Pedersen

Jytte Schmidt

Bilag C

Kilde: (Landsbyggefonden, 2021b)

803 Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto, Passiver (DKK) gns. pr. lejemålsenhed, 2010										
Region	0-9	10-49	50-99	100-199	200-499	500-999	1000-2499	2500-4999	5000-	Alle
Region Hovedstaden	90.455	10.470	10.531	9.067	12.127	13.177	10.138	10.249	19.160	13.718
Region Sjælland	64.164	36.297	6.636	6.371	9.933	7.003	6.571	8.969	11.054	8.453
Region Syddanmark	110.032	14.447	11.392	7.560	7.776	8.968	8.615	8.215	11.062	8.925
Region Midtjylland	8.820	13.428	6.197	8.683	7.643	8.558	7.794	9.831	17.877	10.215
Region Nordjylland	42.406	19.049	5.995	7.163	4.669	8.410	6.623	8.301	13.463	7.937
Alle	50.578	17.553	9.017	7.967	8.856	10.261	8.347	9.386	16.781	10.814

805 Arbejdskapital, Passiver (DKK) gns. pr. lejemålsenhed, 2010										
Region	0-9	10-49	50-99	100-199	200-499	500-999	1000-2499	2500-4999	5000-	Alle
Region Hovedstaden	3.990	2.408	2.352	2.017	2.442	1.932	2.046	2.898	1.714	2.124
Region Sjælland	13.814	3.632	2.072	1.369	2.955	1.673	2.285	1.977	1.723	2.099
Region Syddanmark	-1.791	3.700	3.443	3.509	2.059	2.579	2.779	2.722	4.224	2.909
Region Midtjylland	1.165	2.828	2.324	4.297	2.767	5.560	4.401	6.565	9.253	5.931
Region Nordjylland	847	2.105	746	2.460	1.885	2.113	2.258	2.848	776	2.130
Alle	1.766	2.998	2.456	2.725	2.392	2.559	2.807	3.767	3.164	3.063

810 EGENKAPITAL I ALT, Passiver (DKK) gns. pr. lejemålsenhed, 2010										
Region	0-9	10-49	50-99	100-199	200-499	500-999	1000-2499	2500-4999	5000-	Alle
Region Hovedstaden	94.445	13.144	13.030	11.202	14.930	15.556	12.701	13.364	22.169	16.529
Region Sjælland	77.978	40.971	9.005	7.854	13.111	8.876	8.902	11.092	13.863	10.831
Region Syddanmark	108.241	18.348	14.920	11.215	10.124	12.011	11.820	11.557	16.082	12.349
Region Midtjylland	10.123	16.773	8.769	13.134	10.826	14.537	12.762	17.017	27.862	16.728
Region Nordjylland	43.284	21.200	6.761	9.643	6.966	10.898	9.076	11.660	14.466	10.375
Alle	52.401	20.901	11.631	10.813	11.580	13.234	11.559	13.583	21.009	14.421

Datagrundlag: Antal organisationer										
Region	0-9	10-49	50-99	100-199	200-499	500-999	1000-2499	2500-4999	5000-	Alle
Region Hovedstaden	1	17	20	26	39	41	32	13	7	196
Region Sjælland	1	14	14	14	23	13	15	6	1	101
Region Syddanmark	2	28	20	23	41	31	18	9	3	175
Region Midtjylland	4	13	9	15	22	14	24	13	3	117
Region Nordjylland	3	17	6	8	20	10	13	4	1	82
Alle	11	89	69	86	145	109	102	45	15	671

Datagrundlag: Total antal lejemålsenheder										
Region	0-9	10-49	50-99	100-199	200-499	500-999	1000-2499	2500-4999	5000-	Alle
Region Hovedstaden	9	522	1.365	3.772	12.581	29.968	49.663	45.856	72.753	216.489
Region Sjælland	7	373	942	2.116	8.180	9.028	22.446	18.633	11.127	72.852
Region Syddanmark	18	823	1.428	3.296	13.069	22.257	28.673	32.284	18.955	120.803
Region Midtjylland	32	360	625	2.071	6.641	9.781	38.664	42.042	19.263	119.479
Region Nordjylland	23	499	481	1.140	6.640	6.749	20.569	11.722	6.644	54.467
Alle	89	2.577	4.841	12.395	47.111	77.783	160.015	150.537	128.742	584.090