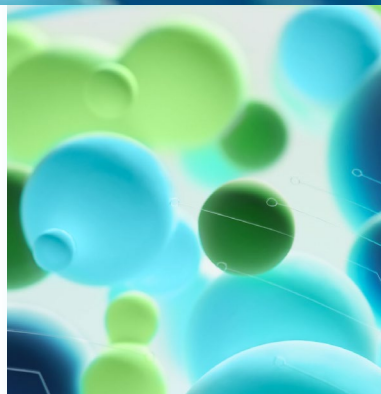




Boligselskabet af 2014

Revisionsrapportering til årsregnskabet 2024

29. april 2025



Symbolforklaring



Forhold der har væsentlig betydning for vurdering af regnskabet og/eller som kræver ledelsens bevågenhed



Ingen væsentlige kommentarer, men med anbefalinger eller observationer, der har ledelsens bevågenhed



Ingen væsentlige eller kritiske kommentarer

Indholdsfortegnelse

01

Konklusion på vores revision

02

Ledelsens påtegninger

03

Boligorganisationens kontrolmiljø

04

Generelle it-kontroller

05

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

06

Centrale forhold fra revisionen

Indledning og opsummering

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for Boligorganisationen Boligselskabet af 2014 med tilhørende afdelinger og opsummerer vores observationer i denne rapportering.

Kvalitet i revisionen er vores førsteprioritet. Vi planlægger og udfører vores revision for at sikre, at vi har fokus på de væsentligste og mest risikofyldte forretningsområder, der har betydning for årsregnskabet.

Revisionens omfang

Revisionsomfanget for 2024 er fastsat på baggrund af vores planlægning og risikovurderingshandlinger. Vi anser omfanget for passende, baseret på boligorganisationens interne kontrolmiljø.

Revisionsstrategi

Vi har i planlægningsfasen fastlagt vores revisionsstrategi og har ikke identificeret observationer, som har medført ændringer heri.

Anvendt regnskabspraksis

Boligorganisationen aflægger regnskab i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Konklusion

Vi har afsluttet vores revision af årsregnskaberne for Boligselskabet af 2014 og tilhørende afdelinger, som ledelsen har udarbejdet for 2024. De tilhørende afdelinger, som har været underlagt vores revision fremgår af bilag 1.

Vi afgiver revisorerklæring uden forbehold, men med fremhævelser om at budgettal indgår i årsregnskaberne og ikke har været underlagt revision. For afdeling 11 er der fremhævelse vedrørende salg af dets ejendomme og likvidation i 2025.

Kontrolmiljø

Der er vores overordnede opfattelse, at funktionsadskillelse, forretningsgange og interne kontroller er gode og velfungerende.

Vi har som følge heraf anlagt en primært kontrolbaseret revisionsstrategi kombineret med substansrevision i nødvendigt omfang.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Gennemgangen af forvaltningsområder og juridisk kritiske områder har omfattet aktivitets- og økonomistyring, mål og resultatstyring, gennemførelse af indkøb samt løn og ansættelsesmæssige dispositioner.

Revisionen har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

Indledning og opsummering

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskaberne for Boligorganisationen Boligselskabet af 2014 med tilhørende afdelinger og opsummerer vores observationer i denne rapportering.

Vi fremlægger vores revisionsrapportering side 240 – 266 for 2024-revisionen for bestyrelsen.

Hovedbudskaber i rapporteringen

Vi gør opmærksom på følgende hovedbudskaber i rapporteringen:

- Forretningsgange
- Dispositionsfond
- Egenkontrol og forvaltningsrevision
- Solide afdelinger
- Vedligeholdelsesplaner
- Lejeledighed og tab ved fraflyttere

Forretningsgange

Vi har stikprøvevis påset, at der foreligger skriftlige forretningsgangsbeskrivelser for væsentlige områder, som er veldokumenterede.

Vi anbefaler fortsat, at beskrivelserne løbende vurderes under hensyntagen til ændringer i administrativ set-up og risikovurderinger, herunder at de godkendes på bestyrelsesmøde i henhold til Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv., § 13, stk. 5.

Dispositionsfond

Boligorganisationens dispositionsfond forventes svagt faldende over de kommende år.

Den disponible del af dispositionsfonden forventes ligeledes at være faldende de kommende år, og der er fortsat usikkerhed om denne opbygges tilstrækkeligt

Egenkontrol og forvaltningsrevision

Egenkontrollen og forvaltningsrevision er gennemført. Effektiviseringstiltag er vedtaget og det er vores vurdering, at boligorganisationen har udøvet en fornuftig indsats.

Der henvises til notat vedrørende forvaltningsrevision og egenkontrol, som er godkendt den 12. november 2024.

Økonomi

Boligorganisationen og tilhørende afdelinger er fortsat svag økonomisk funderet og sårbar overfor lejeledighed eller andre forudsete forhold.

Vedligeholdelsesplaner

Henlæggelser foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplaner, der overholder mindstekrav mht. planlægningshorisont og boligorganisationen har modtaget hovedparten af granskningsrapporterne, som afventer yderligere behandling.

Lejeledighed og tab ved fraflyttere

Lejeledighed og tab ved fraflytning er steget sammenlignet med sidste år.

Niveauet er særlig påvirket af diverse eksterne markedsfaktorer.

Konklusion på vores revision

Vi vil forsyne årsregnskabet med en revisionspåtegning som afslutning på vores revision

Ifølge lovgivningen skal vi erklære, at vi opfylder lovgivningens krav til uafhængighed, og at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Revisionspåtegning

Vi afgiver en revisionspåtegning uden modifikationer eller særlige rapporteringsforpligtelser, dog med fremhævelse om, at budgettal indgår i årsregnskaberne og ikke har været underlagt revision. For afdeling 11 er der fremhævelse vedrørende salg af dets ejendomme og likvidation i 2025.

Ikke-korrigerede fejl

Vi har ikke konstateret ikke korrigerede fejl.

Going concern

Ledelsen har aflagt regnskabet ud fra going concern-princippet om fortsat drift. Vi er enige i denne vurdering.

Afslutning

Vi betragter med vores påtegning revisionen af årsregnskabet for 2024 som afsluttet.



Konklusion

Vi har afsluttet vores revision af det af ledelsen aflagte årsregnskab for 2024.

Hvis ledelsen godkender årsregnskaberne i den foreliggende form, vil vi forsyne årsregnskaberne med en revisionspåtegning uden modifikationer. Revisionspåtegningen indeholder en fremhævelse om, at budgetterne ikke er underlagt revision (i lighed med andre boligorganisationer). For afdeling 11 er der fremhævelse vedrørende salg af dets ejendomme og likvidation i 2025.

Vi har derudover gennemlæst ledelsesberetningen, herefter benævnt årsberetningen for at påse, at informationerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskaberne og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision.

Vi vil afgive en særskilt udtalelse om, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.



Ikke-korrigerede fejl

Vi har ikke konstateret ikke korrigerede fejl.



Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltnings-revision

Revisionen har omfattet aktivitets- og ressourcestyring, mål- og resultatstyring, gennemførelse af indkøb samt løn og ansættelsesmæssige dispositioner.

Vi har afgivet udtalelse om, at den foretagne revision ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko ikke har givet anledning til væsentlige bemærkninger.

Vi har i henhold til definitionerne i SOR med høj grad af sikkerhed konkluderet, at dispositioner inden for de undersøgte områder er i overensstemmelse med relevante bestemmelser i bevillinger, love og forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Høj grad af sikkerhed giver iht. SOR en høj sikkerhed, men ikke en absolut sikkerhed, for, at reglerne er overholdt.



Going concern

Ledelsen har valgt at aflægge årsregnskabet ud fra going concern-princippet om fortsat drift.

Boligorganisationen har udarbejdet en 10-års oversigt for udviklingen af den disponible dispositionsfond. Vi har gennemgået den forventede udvikling og har konstateret, at den disponible del af dispositionsfonden er svagt faldende frem til 2034, og der er fortsat behov for, at dispositionsfonden udbygges.

Vi har ikke herudfra og baseret på ledelsens erklæringer identificeret going concern-problemer. Vi er derfor enige i ledelsens vurdering vedrørende going concern.

Baseret på vores revision er vi enige i ledelsens vurdering.



Kontrol af ledelsens pligter

Vi har foretaget kontrol af, at ledelsen overholder de pligter, som den ifølge lovgivningen er pålagt med hensyn til at:

- Oprette og føre bøger, fortegnelser og protokoller (f.eks. mødereferater).
- Registrere institutionens reelle ejere.

Ledelsens påtegninger

Oversigt over og bemærkninger til ledelsens påtegninger

Vi har i forbindelse med vores revision udført visse handlinger i overensstemmelse med gældende lov og revisionsstandarder vedrørende ledelsens påtegninger på årsregnskaberne, ledelsens regnskabsberklæring og forespørgsler om besvigelser.

Intet kendskab til besvigelser

Vi er blevet oplyst af ledelsen om, at den ikke har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser.

Ledelsespåtegning	<p>Ledelsen skal iht. lovgivningen afgive en påtegning på årsregnskaberne, hvori det bekræftes, at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Årsregnskaberne er blevet godkendt. • Årsregnskaberne i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligforeningers regnskabsaflæggelse. • Årsregnskaberne indeholder en ledelsesberetning, som indeholder en retvisende redegørelse og de relevante forhold, og at de dispositioner, som er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter mv. • Der er etableret forretningsgange, der sikrer en økonomisk hensigtsmæssig forvaltning af de midler, der er omfattet af årsregnskaberne.
Ledelsens regnskabsberklæring	<p>Som led i revisionen har den daglige ledelse afgivet en regnskabsberklæring over for os vedrørende årsregnskabet for 2024. Ledelsen har bl.a. bekræftet, at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boligorganisationen har udarbejdet det i overensstemmelse med gældende regler. • Boligorganisationens forvaltning vurderes at være tilrettelagt i overensstemmelse med principperne for god offentlig økonomistyring og sikrer, at boligorganisationen er sparsommelig, produktiv og effektiv. • Boligorganisationen efter ledelsens opfattelse har overholdt lovgivningen, og at forvaltningen har været økonomisk hensigtsmæssig. <p>Endvidere har ledelsen erklæret, at fejl, der er konstateret under revisionen, er rettet i årsregnskabet.</p>
Forespørgsler om besvigelser	<p>Det er ved lov pålagt os at indhente udtalelser fra den daglige og øverste ledelse om eventuelle konstaterede eller formodede besvigelser eller fejlinformationer.</p> <p>Den daglige ledelse har oplyst over for os, at de ikke har kendskab til besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, ligesom der ikke vurderes at være særlig risiko for væsentlige fejl i boligorganisationens årsregnskaber som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af aktiver.</p> <p>Den øverste ledelse bekræfter ved underskrift på dette dokument følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At den øverste ledelse er bekendt med ledelsens ansvar for udformning og implementering af interne kontroller til at forebygge og opdage besvigelser. 2. At der efter den øverste ledelses vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at boligorganisationen har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskaberne, herunder fejl i årsregnskaberne som følge af regnskabsmanipulation eller misbrug af boligorganisationens aktiver. 3. At den øverste ledelse ikke har kendskab til oplysninger om besvigelser, påståede besvigelser eller formodninger om besvigelser, der kan have involveret ledelsen eller medarbejdere, og som kan have en væsentlig betydning for årsregnskaberne.

Boligorganisationens interne kontrolmiljø

Vi har gennemgået forretningsgange og interne kontroller på udvalgte områder

Vi har vurderet boligorganisationens rapporteringssystemer, forretningsgange og interne kontroller.

Vi har påset, om der i bogholderiet findes korrekte, troværdige og rettidige registreringer, som grundlag for regnskabs-aflæggelsen, samt om god offentlig forvaltning er iagttaget.

Vores vurdering af boligorganisationens interne kontrolmiljø

Vi har vurderet boligorganisationens forretningsgange og interne kontroller, herunder særligt inden for følgende områder:

- Lejeindtægter og debitorregistrering
- Lønudbetalinger
- Omkostninger og kreditorregistreringer
- Egenkapital og henlæggelser
- Oprindelig anskaffelsessum
- Forbedringer
- Finansiering
- Generelle it-kontroller

Ingen væsentlige mangler

Vi har konstateret en kontrolmangel angivet i tabellen til højre.

Vi har løbende drøftelser med den daglige ledelse omkring forbedringer af det interne kontrolmiljø.

Vurdering af det interne kontrolmiljø

Det er vores vurdering, at:

- boligorganisationen har et passende internt kontrolmiljø i forhold til boligorganisationens størrelse og kompleksitet
- der er effektive interne kontroller
- der sker pålidelig behandling af oplysninger af regnskabsmæssig karakter.

Vi har ikke under vores revision konstateret mangler i funktionsadskillelse på de væsentligste regnskabsfunktioner.

Revisionen er tilrettelagt med en kombineret substans- og kontrolbaseret revisionsstrategi. Dette betyder, at:

- vi ved revisionen har testet relevante kontroller med henblik på at vurdere om de imødegår risici for væsentlig fejl.
- vi på mindre risikofyldte områder, hvor der ikke er relevante eller formaliserede kontroller, anvender en substansbaseret revisionsstrategi.

Kontrolmangler

Vi har ved revisionen konstateret følgende kontrolmangler i det overordnede interne kontrolmiljø.

Identificeret kontrolmangel	Risiko ved kontrolmangel	Anbefaling	Rating
Dobbeltgodkendelse af omposteringer	Risiko for forkert indregning af omkostninger	I forbindelse med revisionen har vi konstateret, at det ikke er alle omposteringer, der godkendes. Vi anbefaler, at der fremadrettet indføres faste procedure for godkendelse af omposteringer.	⊕
Rekvitioner	Risiko for overvurdering af omkostninger	Rekvitioner oprettet før balancedagen bogføres i lighed med tidligere år som skyldig post hvis arbejdet er påbegyndt før balancedagen. Beløbet opgøres ud fra et overslag. Passiver og omkostninger kan derfor være overvurderet. Alle rekvitioner hvor faktura er indlæst efter balancedagen er gennemgået for at påse om der kan være væsentlige fejl i afdelingsregnskaberne. Disse er gennemgået uden bemærkninger. På baggrund heraf vurderes der ikke at kunne være en væsentlig fejl forbundet med rekvitioner.	⊙
Stamdata	Risiko for besvigelser	Ved gennemgangen af forretningsgange for lønninger er det påset, at lønbogholder har adgang til at ændre i stamdata på medarbejdere, herunder kontooplysninger, hvortil lønnen udbetales. Her eksisterer ikke nogen dobbeltgodkendelse vedrørende kontooplysninger, hvilket medfører en risiko for besvigelser. Vi anbefaler, at der etableres dobbeltgodkendelse således, at det vil blive kontrolleret, hvorvidt der ændres i stamdata for medarbejdere.	⊙

Ledelsens tilsidesættelse af kontroller

Vurdering af om regnskabet er baseret på korrekte og troværdige registreringer

Der er altid en forudindtaget risiko relateret til ledelsens tilsidesættelse af kontroller, som følge af at den daglige ledelse indtager en særlig position i relation til at kunne udøve regnskabsmanipulation.

Vi skal derfor altid udføre en række bestemte revisionshandlinger for at imødegå denne risiko.

Vi skal understrege, at revisionshandlinger vedrørende ledelsens tilsidesættelse af kontroller ikke er udtryk for, at vi under vores revision har konstateret konkrete forhold, der kunne indikere uregelmæssigheder, besvigelser eller regnskabsmanipulation.

Konklusion

Vores revision har ikke givet anledning til bemærkninger.

Imødegåelse af risici for ledelsens tilsidesættelse af kontroller

Krævede revisionshandlinger

Den daglige ledelse indtager en særlig position i kraft af deres mulighed for at manipulere med regnskabsmateriale samt tilsidesætte kontroller, der skal afdække fejl i regnskabet. Om end risikoniveauet for den daglige ledelses tilsidesættelse af kontroller varierer fra organisation til organisation, er risikoen til stede i alle organisationer.

Derfor kræves det, at vi under vores revision har særligt fokus på indikationer af, om de normale kontroller er tilsidesat. Det betyder i praksis, at vi i tillæg til øvrigt udført revisionsarbejde altid skal foretage følgende revisionshandlinger:

- Teste om posteringer og andre justeringer, der er foretaget ved udarbejdelsen af regnskabet, er passende.
- Gennemgå regnskabsmæssige skøn for manglende neutralitet.
- Vurdere den forretningsmæssige begrundelse for betydelige transaktioner, der ligger uden for boligorganisationens normale drift, eller som på anden måde forekommer usædvanlige.

Omfanget af test af posteringer

Identifikationen af relevante posteringer til test tager udgangspunkt i vores kendskab til boligorganisationen og vores vurdering af, hvor der er størst risiko for, at den daglige ledelse kan sætte de normale kontroller ud af kraft.

Langt størstedelen af posteringerne i boligorganisationen kan klassificeres som rutinemæssige posteringer, som foretages som led i den daglige drift af boligorganisationen. Der vil dog være posteringer, som umiddelbart synes ikke-rutinemæssige eller på anden måde har særlige karakteristika som størrelse, usædvanlig art eller kompleksitet. Det kan også være posteringer, som er foretaget af en medarbejder, som sædvanligvis ikke foretager posteringer, eller posteringer på konti, som almindeligvis ikke anvendes. Efter denne sortering vil vi have klassificeret langt de fleste posteringer som korrekte og troværdige, men vil naturligt have et antal posteringer tilbage, som skal testes yderligere for, om de kan danne grundlag for regnskabsaflæggelsen. Test sker ved forespørgsler til relevante personer samt kontrol til underliggende dokumentation i form af bilag og lignende.

Vores revision omfatter herudover også forespørgsler til relevante medarbejdere, herunder nøglepersoner knyttet til regnskabsaflæggelsen og andre medarbejdere, som vi vurderer relevante.

Vurdering af IT-risiko og omfang af generelle IT-kontroller

Generelle IT-kontroller er de kontroller, som er etableret i og omkring institutionens væsentlige IT-platforme med henblik på at opnå en velkontrolleret og sikker IT-anvendelse og dermed også understøtte de IT-baserede forretningsprocesser, som har betydning for institutionens regnskabsaflæggelse.

Afgrænsning

Vores revision har omfattet applikationen EG Bolig, som tilgås via Windows.

Revisionen har haft fokus på de generelle IT-kontroller, som er væsentlige for IT-platformen og anses for at være af betydning for revisionen af årsregnskabet.

Observationer

Der er ikke identificeret væsentlige forhold i forbindelse med revisionen, dog henvises til afsnittene til højre.

Konklusion

På baggrund af vores gennemgang er det vores vurdering, at der ikke er konstateret væsentlige fejl og mangler i de generelle IT-kontroller, der har betydning for regnskabsaflæggelsen.

Overordnede generelle IT-kontroller

Generelle IT-kontroller er defineret som de kontroller, der er etableret i og omkring boligorganisationens væsentlige IT-platforme med henblik på at opnå en kontrolleret og sikker brug af IT og dermed understøtte de IT-baserede applikationer og forretningsprocesser.

Vi har for de relevante applikationer testet:

- Anvendelse af brugerprofiler
- Anvendelse af passwords
- Ændring af standardpasswords
- Brugerrettigheder – oprettelse og ændringer

Afgrænsning

Der gøres opmærksom på, at kontroller, der gennemgås under revisionen af generelle IT-kontroller, alene sigter mod at understøtte revisionen og kun udgør et delelement i den overordnede informationsikkerhed.

Vores revision har ikke omfattet cyber- og datasikkerhed, herunder sikkerhedsforanstaltninger til beskyttelse mod interne og eksterne trusler, malware, hacking og tab af data eller sikring af persondata, databehandleraftaler og overholdelse af relevant lovgivning.

3402-erklæringer

Revisorerklæringer omkring EG Danmarks informationssikkerhed og foranstaltninger i henhold til databehandleraftaler samt generelle it-kontroller i relation til udviklings- og driftsydelser er indhentet pr. maj 2024. På baggrund af gennemgangen er det vores vurdering, at der ikke er konstateret mangler eller svagheder i de generelle IT-kontroller.

- Brugerrettigheder – funktionsadskillelse
- Brugerrettigheder – udvidede rettigheder
- Brugerrettigheder og -profiler – nedlæggelser
- Ændringskontroller

Backup

Vi skal anbefale, at boligorganisationen selv foretager en vurdering af, om backupprocedurer er tilstrækkelige til at sikre, at boligorganisationen overholder bogføringslovens krav til opbevaring af regnskabsmateriale, og at bogføringsmaterialet kan genskabes, hvis det går tabt.

Brug af automatiske kontroller

Vores gennemgang af de generelle IT-kontroller har ikke omfattet en vurdering af kontrol- og sikkerhedsniveauet i de enkelte brugersystemer, herunder automatiske kontroller i de administrative processer og logiske adgangsrettigheder til udførelse af forretningsaktiviteter i brugersystemerne. Vi har endvidere ikke efterprøvet, at de generelle IT-kontroller har fungeret i hele regnskabsperioden.

Særlige forhold vedrørende revisionen 2024

Opsummering



Salg afdeling 11

Boligorganisationen har solgt ejendommene i afdeling 11 med overtagelse henholdsvis den 01.10.2024 og 04.10.2024. De er solgt med en købesum på henholdsvis 400 t.kr. og 605 t.kr. Det er påset, at den regnskabsmæssige behandling vedrørende salgene i afdeling 11 er behandlet korrekt. De overskydende midler fra selve salget skal tilfalde Landsbyggefonden i henhold til regulativ om salg af almene familieboliger. Afdeling 11 likvideres i 2025, hvor de overskydende midler skal tilfalde dispositionsfonden.

Likviditet

Det er kontrolleret, hvorvidt boligorganisationen opfylder betingelsen for uomtvistelig god sikkerhed relateret til udlån til og fra afdelingerne. Hovedorganisationen indestår for mellemværende med afdelingerne for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for midlerne, samt at midlerne kan frigøres med kort varsel. Dette kan sikres ved hovedorganisationens egne midler, bankgaranti eller lånetilsagn. Tilstedeværelsen af afdelingernes og dispositionsfonden henlagte midler kan vises således:




Omsætningsaktiver	13.116.925 kr.
Kortfristet gæld	1.386.688 kr.
Forskel	11.730.237 kr.
Dispositionsfondens disponible del	8.356.695 kr.
Overskydende likviditet	3.373.542 kr.

På baggrund af ovenstående er der efter vores vurdering uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes midler, og midlerne vil kunne frigøres med kort varsel i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsens regler.

Bemærkning fra ledelsen: Der vil fortsat være fokus herpå det kommende år.

Centrale forhold fra revisionen

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte finansielle revision

Revisionsområde	Vurdering	Kommentarer
<p>Forretningsgange og kontroller</p> <p>Revisionen har omfattet en vurdering af, om boligorganisationens rapporteringssystemer, forretningsgange og interne kontroller fungerer forsvarligt. Formålet hermed er at påse, om der forefindes korrekte, troværdige og rettidige bogholderiregistreringer som grundlag for regnskabsaflæggelsen.</p>	<p></p> <p></p>	<p>Boligorganisationens bestyrelse skal i henhold til Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv., § 13, stk. 5 påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.</p> <p>Vi anbefaler, at forretningsgangene udbygges og ajourføres med de interne kontroller, organisatoriske ændringer og under hensyntagen til de forventede nationale opstramninger.</p> <p>Vi anbefaler, at forretningsgangene godkendes på bestyrelsesmøde i henhold til Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv., § 13, stk. 5.</p>
<p>Betydelige risici</p> <p>Ledelsens tilsidesættelse af kontroller udgør ifølge revisionsstandarder altid en betydelig risiko</p>	<p></p>	<p>Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.</p>
<p>Regnskabsaflæggelsesprocessen</p> <p>Vi har kontrolleret, at der foreligger et passende grundlag til at identificere og opgøre de enkelte regnskaber, regnskabsposter og posteringer.</p>	<p></p>	<p>Ingen væsentlige bemærkninger. Udarbejdelsen af regnskabet for hovedorganisationen og tilhørende afdelinger sker automatisk.</p>
<p>Fortsat drift</p> <p>Vi foretager en vurdering af om boligorganisationen og de tilhørende afdelinger har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.</p>	<p></p>	<p>Den disponible del af dispositionsfonden er svagt faldende de kommende år, og der er fortsat usikkerhed om denne opbygges tilstrækkeligt i de kommende år. Det øger den økonomiske risiko for boligorganisationen, idet den disponible dispositionsfond dermed kun i begrænset omfang vil kunne understøtte afdelinger yderligere. Der henvises til side 256 for uddybende omtale herom.</p>

Centrale forhold fra revisionen


Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte finansielle revision, fortsat

Revisionsområde	Vurdering	Kommentarer
<p>Årsberetning</p> <p>Vi har gennemlæst årsberetningen for at påse, at informationerne i årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskaberne og de informationer, som vi i øvrigt er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision.</p>		Det er vores vurdering, at årsberetningen er i overensstemmelse med det aflagte årsregnskab og lever op til bekendtgørelsens krav.
<p>Hovedselskabets mellemregninger</p> <p>Der er risiko for, at boligorganisationens økonomi eller likviditet bringes i fare, fordi der udlånes midler fra hovedorganisationen til afdelinger.</p>		Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.
<p>Henlæggelser</p> <p>Der er risiko for, at kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen ikke henføres til henlæggelseskonto 401 i henhold til bekendtgørelse nr. 1247 af 5. september 2022 om ændring af bekendtgørelsen om drift af almene boliger.</p>		Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger. Det er endvidere påset, at der er sket korrekt specifikation af henlæggelsernes tidshorisont i de enkelte regnskaber, jf. reglerne i Bekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023. Som anført i årsberetningen er der identificeret enkelte afdelinger, hvor niveauet af henlæggelser er kritisk.
<p>Advokatbrev, styringsdialog og regnskabs gennemgang</p> <p>Vi har kontrolleret, at boligorganisationen ikke har forpligtelser der ikke fremgår af regnskabet.</p>		Vi har rettet henvendelse omkring igangværende sager hos boligorganisationens advokatforbindelser samt foretaget gennemgang af styringsdialog for 2024. Der henvises til side 257 for uddybende omtale herom.

Centrale forhold fra revisionen

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte juridisk-kritisk revision samt forvaltningsrevision

J/K = Juridisk kritisk revision og F = Forvaltningsrevision

Revisionsområde	Vurdering	Kommentarer
<p>Afdelinger med væsentlige opsamlede overskud (J/K)</p> <p>Der er risiko for, at reglerne om balanceleje i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, fordi der ikke budgetteres realistisk.</p>		Der er 5 afdelinger med kontinuerlige overskud (overskud 3 år i træk og opsamlet overskud udgør mere end 10 % af huslejeindtægten efter huslejereduktion). Gennemgangen af ledelsens årsagsforklaringer har dog ikke givet anledning til bemærkninger. Der henvises til side 258 for uddybende omtale herom.
<p>Afdelinger med væsentlige opsamlede underskud (J/K)</p> <p>Der er risiko for, at reglerne om afvikling af opsamlede underskud i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, fordi opsamlede underskud ikke afvikles over maksimalt 10 år.</p>		Der er 1 afdeling med væsentligt opsamlet underskud (opsamlet underskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter huslejereduktion). Gennemgangen af ledelsens årsagsforklaringer har dog ikke givet anledning til bemærkninger. Der henvises til side 259 for uddybende omtale herom.
<p>Administrationsbidrag (J/K)</p> <p>Der er risiko for at der ikke opkræves kostægte administrationsbidrag.</p>		Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.
<p>Korrektioner vedrørende tidligere år (J/K)</p> <p>Der er risiko for fejlagtig anvendelse af konto for korrektioner vedrørende tidligere år.</p>		Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.
<p>Individuelle lejeforbedringer (J/K)</p> <p>Der er risiko for, at der ikke opkræves lejeforhøjelse på individuelle lejeforbedringer.</p>		Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger, men individuelle forbedringer præsenteres ikke særskilt i regnskabet. Det er derfor ikke muligt at følge sammenhængen mellem den enkelte forbedring på konto 303 og lejeforhøjelsen på konto 201. Dette er ikke uændret i forhold til tidligere år.

Centrale forhold fra revisionen

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte juridisk-kritisk revision samt forvaltningsrevision

J/K = Juridisk kritisk revision og F = Forvaltningsrevision

Revisionsområde	Vurdering	Kommentarer
<p>Forventet udvikling i dispositionsfonden (J/K)</p> <p>Der er risiko for, at boligorganisationen og de tilhørende afdelinger ikke har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.</p>		Den disponible dispositionsfond er svagt faldende de kommende år, men ledelsen udtrykker bekymring om øget lejeledighed. Vi henviser til side 256 for uddybende omtale herom.
<p>Tilskud fra dispositionsfonden (J/K)</p> <p>Der er risiko for, at tilskud fra dispositionsfonden ikke er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.</p>		Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger. Vi henviser til side 260 for uddybende omtale herom.
<p>Ufinansierede forbedringer (J/K)</p> <p>Der er risiko for, at ufinansierede forbedringer, i strid med driftsbekendtgørelsen, afskrives over mere end 10 år.</p>		Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.
<p>Vedligeholdelsesplaner overholder mindsteperioden (J/K)</p> <p>Der er risiko for, at vedligeholdelsesplanerne ikke har tilstrækkelig lang tidshorison, idet krav til planlægningsperiode er forlænget til 30 år.</p>		Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.
<p>Henlæggelser foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplaner (J/K)</p> <p>Der er risiko for, at henlæggelser ikke foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplaner.</p>		Vi har stikprøvevist kontrolleret, at der foretages henlæggelser i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne. Vi bemærker, at der ved budgettering af henlæggelserne vægtes, hvad der er muligt i forhold til huslejeniveau.

Centrale forhold fra revisionen

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte juridisk-kritisk revision samt forvaltningsrevision


J/K = Juridisk kritisk revision og F = Forvaltningsrevision

Revisionsområde	Vurdering	Kommentarer
<p>Tab ved lejeledighed (F)</p> <p>Der er risiko for, at tab ved lejeledighed kan medføre økonomisk uføre for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.</p>		Vi skal bemærke at der er stigende tab ved lejeledighed. Vi henviser til uddybende omtale på side 261 og er yderligere uddybet i ledelsesberetningen. Tab ved lejeledighed er særligt kritisk i afdeling 4 og 12.
<p>Tab ved fraflytninger (F)</p> <p>Der er risiko for, at tilskud fra dispositionsfonden ikke er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.</p>		Vi skal bemærke, at der er stigende tab ved fraflytninger. Vi henviser til uddybende omtale på side 262.
<p>Økonomisk styring (F)</p> <p>Der er risiko for, at boligorganisationen ikke overholder bestyrelsens beslutninger, budgetter og lovgivningen som følge af en utilstrækkelig økonomistyring.</p>		Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.
<p>Forvaltningsrevision og egenkontrol (F)</p> <p>Der er risiko for, at boligorganisationen ikke har forholdt sig til kravene om forvaltningsrevision og udarbejdet notat herom lige som der er risiko for, at boligorganisationen ikke overholder reglerne om egenkontrol, herunder at effektiviseringstiltag er ikke vedtaget samt at dokumentation og rapportering herom er utilstrækkelig.</p>		<p>Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger. Den nuværende egenkontrol er velfungerende og veludviklet med fokus på målpunkter i forhold til økonomi, beboere, medarbejdere og udvikling af boligorganisationen.</p> <p>Der henvises til notat vedrørende forvaltningsrevision og egenkontrol, som er godkendt den 12. november 2024.</p> <p>Vores eneste anbefaling er derfor, at udviklingen i egenkontrollen fastholdes med henblik på en god, effektiv og sikker administration.</p>

Centrale forhold fra revisionen

Vi har revideret årsregnskaberne og fremlægger vores væsentlige observationer fra den udførte juridisk-kritisk revision samt forvaltningsrevision

J/K = Juridisk kritisk revision og F = Forvaltningsrevision

Revisionsområde	Vurdering	Kommentarer
<p>Udgifter til aflønning af direktør (J/K)</p> <p>Der er risiko for, at der ikke er overensstemmelse mellem den udbetalte løn til boligorganisationens direktør og den aftalte løn i direktørkontrakten.</p>		Aflønningen sker i Randers Bolig, hvormed der ikke er lønninger til direktionen i Boligselskabet af 2014.

Boligorganisationens fortsatte drift



Forventet udvikling i dispositionsfonden

Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at boligorganisationen og de tilhørende afdelinger ikke har tilstrækkelig "stødpude" i form af disponibel dispositionsfond.

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med den fremtidige udvikling i boligorganisationens dispositionsfond.

Observationer

Den disponible dispositionsfond forventes svagt faldende over de kommende år. Ledelsen udtrykker endvidere bekymring omkring øget lejeledighed. Det må forventes, at der skal indbetales til dispositionsfonden i hele prognoseperioden.

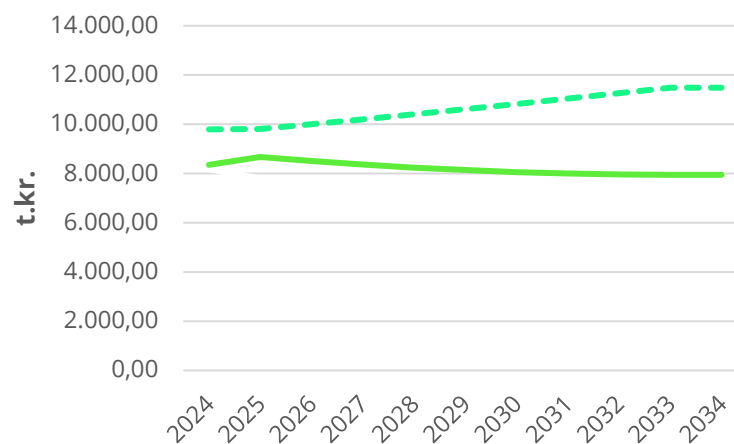
Konklusion

Vi er enige i den anvendte praksis. Efter vores opfattelse er gennemførelsen af helhedsplanerne essentielle for boligorganisationens økonomi, hvorfor vi anbefaler bestyrelsen at følge udviklingen tæt og reagere behørigt, såfremt der opstår usikkerhed om helhedsplanernes gennemførelse som forudsat.

Boligorganisationens ledelse har opgjort forventede tilskud til afdelinger fra dispositionsfonden til boligorganisationens dispositionsfond frem til 2034. Vi har med udgangspunkt heri udarbejdet nedenstående oversigt, der viser den forventede udvikling i dispositionsfonden.

Vedrørende beslutningerne, som er truffet som følge af genopretningsplanen, er det tid til at genoverveje beslutningerne omkring udamortiserede låns ydelser i de kommende år.

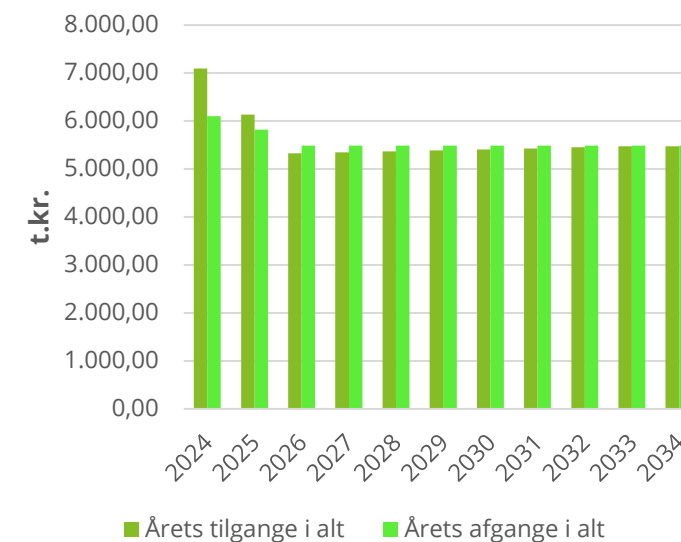
I nedenstående prognose er salget i afdeling 11 og eventuelle tilskud til afdeling 4 ikke indarbejdet.



- Disponibel andel af dispositionsfonden og dispositionsfond i alt, ultimo året
- - - Grænse for, hvornår afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden (2024-tal)

Tilgange består af ydelser vedrørende afviklede prioriteter (netto), A- og G-indskud (netto) og afdelingernes bidrag. Tilgangene er stabile i hele perioden bortset fra i år hvor de er påvirket af nedslag i administrationsbidrag.

Afgange består af tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger samt afdelingernes fritagelse for indbetaling til dispositionsfond. Afgange er stabile i hele perioden.





Gennemgang af advokatbreve, referat fra styringsdialog og LBF's regnskabskontrol

Advokatbreve, styringsdialog og regnskabskontrol

Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at boligorganisationen har forpligtelser, der ikke fremgår af regnskaberne.

Vi har indhentet udtalelse fra advokat omkring igangværende sager samt gennemgået breve fra LBF og tilsynsførende kommune.

Konklusion

Der har ikke været identificeret nogle truende eller verserende sager mod boligorganisationen.

I forbindelse med statusrevisionen har vi indhentet og gennemgået advokatbrev fra nedenstående advokatfirma, som ledelsen har oplyst at have anvendt i løbet af dette regnskabsår:

- DAHL Advokatpartnerselskab

På baggrund af vores gennemgang af det modtagne advokatbrev har vi ikke identificeret nogle truende og verserende sager mod boligorganisationen.

Vi har gennemgået referatet fra kommunen vedrørende styringsdialogen samt brev fra LBF's regnskabskontrol. Vores gennemgang har ikke givet anledning til bemærkninger.



Afdelinger med væsentlige opsamlede overskud

Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at reglerne om balanceleje i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, hvis der ikke budgetteres realistisk.

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med udarbejdelse af budgetter for afdelingerne.

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om balanceleje i afdelingerne udover, at der gøres opmærksom på, at stigningen i antallet af afdelinger med væsentlige opsamlede overskud i forhold til sidste år skyldes renterne i afdelingerne.

Konklusion

Det er vores anbefaling, at hovedbestyrelsen har fokus på at sikre, at afdelingernes huslejeindtægter tilpasses det faktiske niveau for omkostninger, så der sikres balance mellem afdelingernes indtægter og udgifter under hensyntagen til afvikling af overskud fra tidligere år.

Afdelinger med væsentlige opsamlede overskud

Afdelingerne, som er vist nedenfor, har væsentlige opsamlede overskud som følge af væsentlige opsamlede overskud de seneste 3 år. (opsamlet overskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter husleje-reduktion).

Vi gør opmærksom på, at afdelingerne i henhold til lov om drift af almene boliger skal budgetteres med balance mellem de enkelte afdelingers indtægter og udgifter.

Vi har drøftet afdelingerne med væsentlige opsamlede overskud og årsagen hertil med boligorganisationens ledelse, der har oplyst, at overskuddet afvikles i henhold til gældende regler, samt at der er fokus på, at der budgetteres realistisk. Ledelsen oplyser desuden, at de væsentlige opsamlede overskud kan henføres til renterne i afdelingerne.

Det er vores anbefaling, at hovedbestyrelsen har fokus på at sikre, at afdelingernes huslejeindtægter tilpasses det faktiske niveau for omkostninger, så der sikres balance mellem afdelingernes indtægter og udgifter under hensyntagen til afvikling af overskud fra tidligere år.

t.kr.	Årets overskud 2024	Opsamlet overskud 31.12.2024
Afd. 2, Vorup *	62	147
Afd. 6, Syddjurs Kommune **	520	1.645
Afd. 11, Langå ***	25	223
Afd. 12, Nørhald **	140	401
Afd. 13, Purhus **	136	306

* Flere afdelinger har søgt om fritagelse for indberetning af pligtmæssige bidrag samt indbetaling af udamortiserede låneydelser. Afdelingen modtog godkendelse om fritagelsen i oktober 2016 gældende fra 1. januar 2015. Afdelingen er begyndt at afvikle kapitaltilførselssagen.

** Reguleringskonto er bogført på plads i 2022 og har givet afdelingerne større overskud. Ledelsen har oplyst, at resultatkonto vil afvikles via øgede henlæggelser ifm. Budgetlægning for 2025.

*** Afdeling er solgt i år. Resultatet afvikles i forbindelse med likvidation af afdelingen.



Afdelinger med væsentlige opsamlede underskud

Afdelinger med væsentlige opsamlede underskud

Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at reglerne om afvikling af opsamlede underskud i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. ikke overholdes, hvis opsamlede underskud ikke afvikles over maksimalt 10 år.

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med udarbejdelse af budgetter for afdelingerne.

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om balanceleje i afdelingerne.

Konklusion

Vi er enige i den anvendte praksis for afvikling af opsamlede underskud, og vi har ikke identificeret ikke-korrigerede fejl.

Afdelingerne, som er vist til nedenfor, har væsentlige opsamlede underskud. (opsamlet underskud udgør mere end 10% af huslejeindtægten efter husleje-reduktion).

Vi har drøftet afdelingernes opsamlede underskud med boligorganisationens ledelse, der har oplyst, at underskuddene afvikles over maksimalt 10 år ved stram omkostningsstyring.

Endvidere har boligorganisationens ledelse oplyst, at bestyrelse og administrator generelt er i løbende dialog om afdelingerne. Vi har fået oplyst, at afdelingerne som udgangspunkt selv skal forsøge at afvikle underskuddene i henhold til reglerne herom.

t.kr.	Årets underskud 2024	Opsamlet underskud 31.12.2024
Afd. 4, Norddjurs kommune	(213)	(2.162)



Tilskud fra dispositionsfonden

Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at tilskud fra dispositionsfonden ikke er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller i forbindelse med uddeling af tilskud fra dispositionsfonden.

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om uddeling af tilskud fra dispositionsfonden.

Konklusion

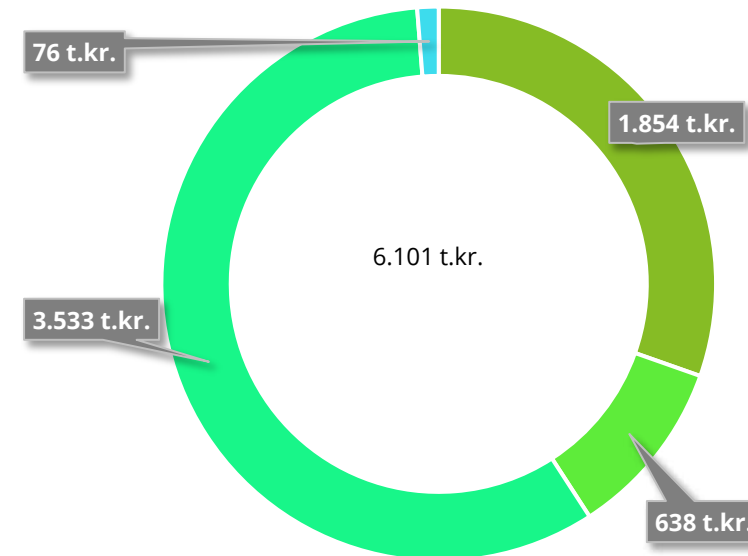
Det er vores opfattelse, at de ydede tilskud er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Tilskud fra dispositionsfonden

Der er i år ydet tilskud for i alt 6.101 t.kr. netto (2023: 6.374 t.kr.). Der henvises endvidere til årsregnskabet for boligorganisationen.

Som vist nedenfor er tilskud fra dispositionsfonden hovedsageligt givet til tab ved fraflytninger og lejeledighed samt mindre tilskud.

Det er vores opfattelse, at de ydede tilskud er i overensstemmelse med kapitel 10 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.



- Tab ved lejeledighed
- Tab ved fraflytning
- Fritagelse for indbetaling til dispositionsfond
- Øvrig tilskud

Tab ved lejeledighed (Forvaltningsrevision)



Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at tab ved lejeledighed kan medføre økonomisk udføre for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller, der sikrer, at tab ved lejeledighed løbende følges og indberettes til kommunen.

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om tab ved lejeledighed udover niveauet af tab ved lejeledighed.

Konklusion

Vi har drøftet udviklingen i tab ved lejeledighed med boligorganisationens ledelse og har i den forbindelse anbefalet, at der fortsat er stort fokus på tab ved lejeledighed. Ledelsen oplyser, at der bl.a. er nedsat et task-force, som arbejder systematisk med genudlejning af ledige boliger.

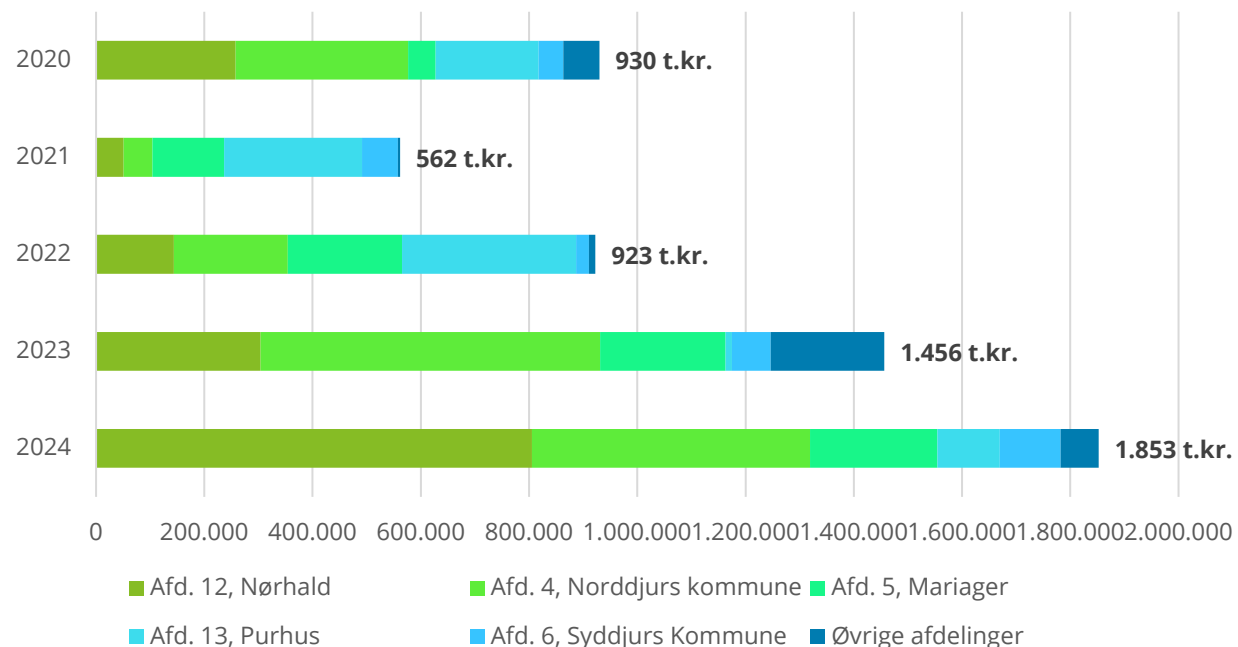
Tab ved lejeledighed

Lejeledighed udgør 1.853 t.kr. i 2024 mod 1.456 t.kr. i 2023. Lejeledigheden dækkes delvist af dispositionsfonden i henhold til reglerne herfor, og påvirker derfor ikke afdelingens økonomi.

Vi henviser i øvrigt til omtale i boligorganisationens notat for forvaltningsrevision og egenkontrol samt boligorganisationens årsberetning. Tab ved lejeledighed er særligt kritisk i afdeling 4 og 12.

Udviklingen i boligorganisationens samlede lejeledighed kan illustreres som vist nedenfor.

Vi har drøftet udviklingen i tab ved lejeledighed med boligorganisationens ledelse og har i den forbindelse anbefalet, at der fortsat er stort fokus på tab ved lejeledighed og gør samtidig opmærksom på, at boligorganisationens ledelse har igangsat yderligere initiativer med henblik på at få nedbragt lejeledigheden.





Tab ved fraflytning (Forvaltningsrevision)

Risiko afdækket ved revisionen

Der er risiko for, at tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger kan medføre økonomisk ufare for afdelinger, der ikke kan understøttes af dispositionsfonden.

Vurdering af interne kontroller

Vi har konstateret, at der er relevante og effektivt udformede, implementerede og fungerende kontroller, der sikrer, at tab ved fraflytninger løbende følges.

Observationer

Vi har ingen væsentlige observationer om tab ved fraflytninger.

Konklusion

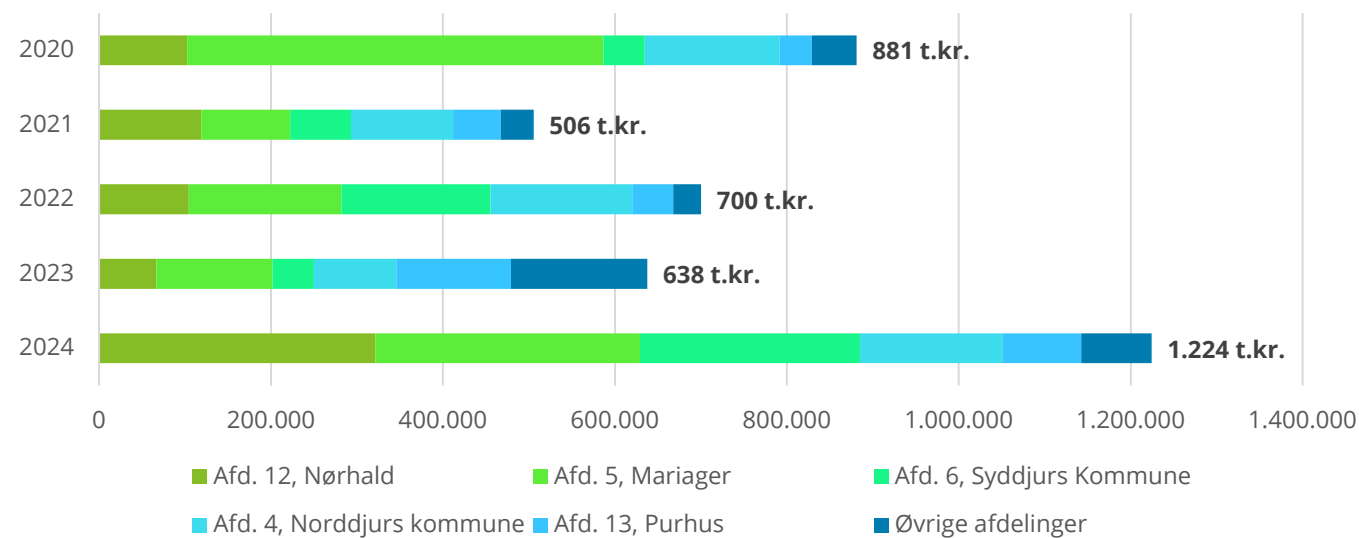
Vi har drøftet udviklingen i tab ved fraflytninger med boligorganisationens ledelse og har i den forbindelse anbefalet, at der fortsat er stort fokus på tab ved fraflytninger og boligorganisationens rykkerprocedurer. Ledelsen oplyser, at der primært er tale om enkeltsager, hvor der har været mislighold og/eller der efter manglende betaling af leje er sket udsættelse.

Tab ved fraflytning

Tab ved fraflytning udgør 1.224 t.kr. i 2024 mod 638 t.kr. i 2023. Tab ved fraflytning udgør 1.224 t.kr. i 2024 mod 638 t.kr. i 2023. Tab ved fraflytninger dækkes delvist af dispositionsfonden i henhold til reglerne herfor. Af det samlede tab ved fraflytninger på 1.224 t.kr. i 2024 dækkes 481 t.kr. af tidligere års henlæggelser, 105 t.kr. vedrører tidligere afskrevne fordringer og de resterende 638 t.kr. er dækket af dispositionsfonden.

Vi henviser i øvrigt til omtale i boligorganisationens notat for forvaltningsrevision og egenkontrol samt boligorganisationens årsberetning. Udviklingen i boligorganisationens samlede lejeledighed kan illustreres som vist nedenfor.

Vi har drøftet udviklingen i tab ved fraflytninger med boligorganisationens ledelse og har i den forbindelse anbefalet, at der fortsat er stort fokus på tab ved fraflytninger og boligorganisationens rykkerprocedurer, da niveauet af tab ved fraflytninger fortsat er på et højt niveau.



Underskriftsside

Fremlagt på organisationsbestyrelsesmødet den 29. april 2025

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Mølkjær
statsautoriseret revisor

Lars Jørgen Viskum Madsen
registreret revisor

Hovedbestyrelse

Tommy Hansen

Ivan Engberg

Arne Larsen

Pia Terkelsen

Rasmus Thyboe Thorsen

Ronnie Lysdal

Sonja Krogh



Deloitte er en betegnelse for et eller flere af Deloitte Touche Tohmatsu Limiteds (DTTL) medlemsfirmaer, dets netværk af medlemsfirmaer og disses tilknyttede virksomheder (samlet betegnet "Deloitte-organisationen"). DTTL (der også omtales som "Deloitte Global") og ethvert af dets medlemsfirmaer og tilknyttede virksomheder er selvstændige og uafhængige juridiske enheder, som ikke kan forpligte hinanden over for tredjemand. DTTL og de enkelte DTTL-medlemsfirmaer og tilknyttede virksomheder er kun ansvarlige for egne handlinger og undladelser. DTTL leverer ikke ydelser til kunder. Vi henviser til www.deloitte.com/about for nærmere oplysninger.

Deloitte er leverandør af brancheførende revisions- og erklæringsopgaver, skattemæssige og juridiske ydelser, konsulentytelser, finansiel rådgivning og ydelser inden for risikostyring til næsten 90% af virksomhederne på Fortune Global 500®-listen og tusindvis af private virksomheder. Vores medarbejdere leverer målbare og varige resultater, der medvirker til at styrke offentlighedens tillid til kapitalmarkederne, gøre det muligt for kunder at udvikle sig og trives samt vise vejen til en stærkere økonomi, et mere lige samfund og en bæredygtig verden. Deloitte blev grundlagt for mere end 175 år siden og findes i dag i over 150 lande og territorier. Læs mere på www.deloitte.com om, hvordan Deloitte mere end 450.000 medarbejdere gør en forskel.

Denne meddelelse indeholder udelukkende generelle oplysninger. Indholdet er ikke udtryk for professionel rådgivning, og ingen af Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), dets netværk af medlemsfirmaer eller disses tilknyttede virksomheder (samlet betegnet "Deloitte-organisationen") kan holdes ansvarlig herfor. Inden du træffer beslutninger på baggrund af indholdet, bør du derfor kontakte en rådgiver med de fornødne faglige kompetencer. Der afgives ingen erklæringer, garantier eller tilsagn (hverken direkte eller indirekte) vedrørende nøjagtigheden eller fuldstændigheden af oplysningerne i denne publikation, og ingen af DTTL, dets medlemsfirmaer, tilknyttede virksomheder, medarbejdere eller repræsentanter er ansvarlige for eventuelle tab eller krav af nogen art, som direkte eller indirekte følger af, at en person støtter ret på denne publikation. DTTL og ethvert af dets medlemsfirmaer og deres tilknyttede virksomheder er selvstændige og uafhængige juridiske enheder.

© 2025 Kontakt Deloitte Global for yderligere oplysninger.

Bilag 1 - Oversigt over afdelinger omfattet af revisionen

	Resultat		Tab ved lejeledighed		Tab ved fraflytninger		Opsamlet resultat	
	t.kr.	% af huslejeindtægter	t.kr.	% af huslejeindtægter	t.kr.	% af huslejeindtægter	t.kr.	% af huslejeindtægter
Afdeling 1, Randers (Husarvej)	-40	-2%	7	0%	0	0%	-99	-6%
Afdeling 2, Vorup	62	10%	5	1%	0	0%	147	24%
Afdeling 3, Hadsten	30	1%	20	1%	76	3%	30	1%
Afdeling 4, Norddjurs kommune	-213	-1%	447	2%	166	1%	-2.162	-11%
Afdeling 5, Mariager	3	0%	223	2%	308	2%	3	0%
Afdeling 6, Syddjurs Kommune	520	2%	90	0%	256	1%	1.645	7%
Afdeling 7, Søndervangen	2	0%	0	0%	0	0%	9	1%
Afdeling 9, Thors bakke	90	2%	0	0%	0	0%	208	4%
Afdeling 10, Marie Magdalene	109	4%	0	0%	0	0%	90	4%
Afdeling 11, Langå	25	18%	0	0%	1	0%	223	157%
Afdeling 12, Nørhald	140	1%	754	7%	321	3%	401	4%
Afdeling 13, Purhus	136	1%	105	1%	91	0%	306	2%
Afdeling 14, Assentoft	136	2%	31	0%	6	0%	-22	0%

Bilag 2 - Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Revision af almennyttige boligorganisationer er underlagt standarderne for offentlig revision (SOR), hvilket betyder, at vi skal foretage juridisk-kritisk revision (SOR 6) og forvaltningsrevision (SOR 7). Standarderne har til formål at sikre en ensartet revision på det offentlige område på tværs af forskellige offentlige institutioner.

Udvalgte plantemaer

Vores revision har omfattet en vurdering af følgende plantemaer i forbindelse med årets revision:

- Aktivitets- og ressourcestyring
- Mål- og resultatstyring
- Styling af offentlige indkøb
- Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner
- Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter
- Almen lovgivning

Observationer

Der henvises til rapporteringen af forhold under centrale forhold fra revisionen.

Konklusion

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Rotationsplan

SOR er målrettet den offentlige sektor og skal derfor anvendes på boligorganisationer i det omfang, det er muligt. Revisionen af de pligtige områder i henhold til SOR skal gennemføres efter en rotationsplan, således at de pligtige områder er dækket over en 5-årig periode. Vi har udarbejdet rotationsplan og har på den baggrund gennemgået et antal områder ved dette års revision.

Relevante plantemaer	Begrundelse	Tidspunkt for gennemgang		
		Tidligere år	2023/24	Fremtidige år
Aktivitets- og ressourcestyring	Plantemaet vurderes væsentligt, da institutionen skal sikre, at aktiviteter og ressourcer tilpasses de faktiske behov. Herunder sikre at ledelsen har tilstrækkelig og valid information til rettidigt at træffe velbegrundede beslutninger	2020	R	2025
Mål- og resultatstyring	Plantemaet vurderes væsentligt, da institutionen skal sikre, at der løbende fastsættes mål- og resultatstyring samt afrapportering herpå.	2022	R	2027
Styring af offentlige indkøb	Plantemaet vurderes væsentligt, da boligorganisationen er forpligtet til at sikre, at indkøb er i overensstemmelse med de kriterier der er gældende og at indkøb har den nødvendige bevilling. Det vurderes om den ledelsesmæssige styring af indkøb er med til at sikre sparsommelighed.	2022	R	2027
Gennemførelse af indkøb	Plantemaet vurderes væsentligt, da boligorganisationen er forpligtet til at udvise sparsommelighed ved gennemførelsen af indkøb.	2023	R	2025
Løn- og s-mæssige dispositioner	Plantemaet vurderes væsentligt, da boligorganisationen er forpligtet til at overholde regler i de udbetalte lønninger og at området administreres i henhold til gældende retsnormer, herunder at der er tilrettelagt procedurer, der sikrer, at ledelsesaflønning er i overensstemmelse med sædvanlig praksis.	2020	R	2025
Budgetstyring af flerårige investeringsprojekter	Plantemaet vurderes væsentligt, da boligorganisationen er forpligtet til at have etableret fornuftige processer relateret til den løbende styring af igangværende byggesager.		R	2026
Almen lovgivning	Plantemaet vurderes væsentligt, da boligorganisationen er forpligtet til at følge almen lovgivning på området.		R	2025

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Mølkjær

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

33963556

Revisor

Serienummer: 38f288c8-c333-4d10-91c3-8400af79d44b

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-01 13:49:18 UTC



Arne Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ac3c028d-a78d-4d74-ae9b-47f7048089d9

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-05-01 14:18:30 UTC



Tommy Emil Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9bbb58b8-437e-49fd-9bcb-73eabcc0c70a

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-05-01 17:45:36 UTC



Lars Jørgen Viskum Madsen

Revisor

Serienummer: 5b11ce40-1146-4426-af4a-a99135f13d0b

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-01 18:10:32 UTC



Ronnie Lysdal

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ba2acabc-cf4b-43b9-a8c8-bf500fcd67e1

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-05-03 14:31:40 UTC



Ivan Engberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cf1d6358-eb32-48f2-a439-c2a818dce57f

IP: 83.93.xxx.xxx

2025-05-04 05:46:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rasmus Thyboe Thorsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f96e38a7-35d8-42e9-8cf5-b91141e9543b

IP: 83.90.xxx.xxx

2025-05-09 10:14:51 UTC



Sonja Wessel Krogh

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cc20ac42-9a86-4f35-ac1f-0c2a93b5e7a9

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-05-11 15:55:04 UTC



Pia Herold Terkelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: be510dbf-5b98-464e-9a32-58e83eda702d

IP: 83.92.xxx.xxx

2025-05-12 07:38:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: EE6MV-GP241-EOTNA-74F6Z-5OZXW-BWW4G

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.