



Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**REVISIONSPROTOKOLLAT PR. 1. FEBRUAR 2022**

**BYGGEREGNSKAB FOR  
BOLIGSELSKABET SYDFYN  
NORDRE PARK (7526)  
SVENDBORG KOMMUNE**

Vi har tilendebragt revisionen af byggeregnskabet, skema C, for Boligselskabet Sydfyn, afdeling Nordre Park (7526), og skal herved fremkomme med følgende bemærkninger:

### **Byggeriet**

Byggeriet omfatter opførelse af 95 almene familieboliger på i alt 8.398 m<sup>2</sup> på del af matr. nr. 17 e, Svendborg Markjorder, senere udmatrikuleret til ejerlejlighed nr. 1 af matr. nr. 17 e, Svendborg Markjorder, i henhold til Svendborg Kommunes korrigerede tilsagn af 1. november 2019.

Samtidig med opførelse af familieboligerne har en ekstern investor opført private ejerlejligheder og en dagligvarebutik. Der foreligger underskrevet samarbejdsaftale af 28. august 2019, som fastlægger de overordnede rammer og vilkår for parternes samarbejde om det samlede byggeri. Samarbejdsaftalen er anvendt i forhold til fordelingsnøglen af fælles byggeomkostninger.

### **Byggeregnskabet og den udførte revision**

Byggeregnskabet er opgjort med 1. februar 2022 som skæringsdag. Denne dato er datoen for sidste lejligheds færdiggørelse med tillæg af 2 måneder. Driftsudgifter og lejeindtægter er medtaget i byggeregnskabet frem til skæringsdagen.

Ved vores revision af de enkelte poster i byggeregnskabet har vi stikprøvevis gennemgået byggeomkostningerne og foretaget de undersøgelser og analyser, som vi har fundet fornødent, herunder foretaget afstemning af beløb i entrepris- og rådgiverkontrakter til faktiske betalinger, ligesom vi har foretaget afstemning af købsprisen for grundarealet til skriftlig aftale. Det bemærkes, at der ikke er afsatte poster i byggeregnskabet, men at der henstår et tilgodehavende hos ekstern investor, som ikke er endeligt bekræftet af denne.

Det skal oplyses, at Domea.dk har oppebåret driftsherrehonorar, IKT-honorar og honorarer til pligtmæssige byggeskadefondseftersyn for i alt tkr. 552, som er indeholdt i den opgjorte byggesum. Honorarerne er hjemtaget ud over det normale byggesagshonorar på tkr. 4.801.

En del af byggeomkostningerne er fordelt mellem familieboliger, private ejerlejligheder og dagligvarebutik efter en fordelingsnøgle beregnet i forhold til bebyggelsesareal. Vi har i det væsentligste efterregnet de samlede fordelinger mellem byggerierne, men har herudover ikke foretaget en nærmere vurdering af disse.

Vi skal henlede opmærksomheden på, at Boligselskabet Sydfyn har frasolgt de private ejerlejligheder og erhvervsarealet ved afleveringen i november 2021. Salget af disse byggeretter er momspligtigt i henhold til momsloven. Administrator er i samarbejde med BDO i gang med at foretage beregninger af resultatet af momspligten, men disse beregninger foreligger ikke pt. i endelig form. Momspligten vurderes ikke at have betydning for byggeudgifterne i skema C, idet byggesagen i forvejen er overskredet. Det kan tilføjes, at der skønsmæssigt er afsat ca. tkr. 1.600 til Skattestyrelsen, men tallet kan ændre sig efter den endelige beregning afsluttes.

Vi skal gøre opmærksom på, at byggesummen er påvirket af væsentlige ekstraordinære omkostninger til entrepris- og rådgiverudgifter. Omkostningerne er ikke medtaget i byggeregnskabet, skema C, idet man afventer de afsluttende forhandlinger med ekstern investor om refusion af dennes andel af overskridelserne.

Såfremt den endelige refusion af byggeomkostninger og beregningen af momspligten medfører en ændring af skema C summen i nedadgående retning, vil boligorganisationen fremsende et korrigeret skema C til kommunen.

### **Generelt**

Byggesagen er gennemført med Domea.dk som byggeforretningsfører. Som revisorer for Domea.dk har vi gennemgået boligorganisationens forretningsgange vedrørende administration af byggeregnskaber og kan konstatere, at forretningsgangene fungerer tilfredsstillende.

Bogføringen af byggeregnskaber indgår som en integreret del af Domea.dk's bogholderi.

Vores revision af bogholderiet foretages dels løbende og dels ved regnskabsårets afslutning, og vi vil under vores årsrevision påse, om der skulle være øvrige væsentlige udgifter, der kan relateres til byggesagen.

Den samlede anskaffelsessum, kr. 173.513.887, fremkommer således:

	Svendborg Kommunes tilsagn	Ændringer netto	iflg. byggeregnskab
Grundudgifter .....	23.234.000	-3.612.636	19.621.364
Entrepriseudgifter .....	121.821.000	2.877.459	124.698.459
Omkostninger .....	24.012.000	2.635.459	26.647.459
Gebyrer .....	2.592.000	-45.395	2.546.605
<b>I alt .....</b>	<b>171.659.000</b>	<b>1.854.887</b>	<b>173.513.887</b>

Ændringerne i den faktiske anskaffelsessum i forhold til den godkendte anskaffelsessum er nærmere specificeret i regnskabet, hvortil vi henviser.

Der er i byggesummen indeholdt et beløb på tkr. 1.855 til betaling af indeksering af entreprisekontrakten. Vi har kontrolleret, at beløbet er opkrævet i henhold til bestemmelserne i entreprisekontrakten og i henhold til aftalesedler. Beløbet er beregnet forholdsmæssigt i forhold til bebyggelsesareal, da der kun er indgået en totalentreprisekontrakt. Vi finder beregningen retvisende.

### Revisors erklæring

Byggeregnskabet har vi forsynet med følgende erklæring:

### DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

#### *Til organisationsbestyrelsen*

#### Konklusion

Vi har revideret byggeregnskabet, skema C, for Boligselskabet Sydfyn, afdeling 7526, Nordre Park, med skæringsdato den 1. februar 2022, der udviser en samlet anskaffelsessum på 173.514 mio. kr. og omfatter stamdata, projektoplysninger, opgørelse af drifts- og anlægsøkonomi og opgørelse af endelig anskaffelsessum. Boligorganisationens ledelse har aflagt byggeregnskabet, skema C, i overensstemmelse med tilsagn af 1. november 2019 fra Svendborg Kommune samt Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

Det er vores opfattelse, at byggeregnskabet, skema C, giver et retvisende billede af byggeriets samlede anskaffelsessum og i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

#### Grundlag for konklusion

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 erklæringens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af byggeregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på, at byggeregnskabet, skema C, er udarbejdet med det formål at opfylde skemakravene. Som følge heraf kan byggeregnskabet, skema C, være uegnet til andre formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af disse forhold.

**Ledelsens ansvar for byggeregnskabet**

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et byggeregnskab, skema C, der i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med kravene til aflæggelse af byggeregnskaber i Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et byggeregnskab, skema C uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar for revisionen af byggeregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om byggeregnskabet, skema C 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, 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 byggeregnskabet, skema C.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i byggeregnskabet, skema C, 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 boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Revisors uafhængighedserklæring mv.**

Undertegnede erklærer:

at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte uafhængighedsbetingelser, og at vi under vores revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 14. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings  
Statsautoriseret revisor

Forevist, den / 2022

I bestyrelsen: