

## BERETNING OG BYGGEREGNSKAB

### Stamdata

Adresse:	Sanddalsparken 1-19, 2-18
Matr.nr.:	29bp Svendborg Markjorder
Matr.nr.:	29bq Svendborg Markjorder
Matr.nr.:	29br Svendborg Markjorder
Matr.nr.:	29æ Svendborg Markjorder
Matr.nr.:	73a Svendborg Markjorder
Matr.nr.:	73o Svendborg Markjorder
Matr.nr.:	73p Svendborg Markjorder
Matr.nr.:	73q Svendborg Markjorder
Matr.nr.:	73r Svendborg Markjorder
Bygherre:	Svendborg Andels-Boligforening
Tilsynskommune:	Svendborg Kommune
LBF-nr.	0086 013
Sagsnr. renoveringsstøtte:	104239
Projekt:	LBF renoveringsstøttesag
Bruttoetageareal:	11.111 m <sup>2</sup>
Byggeri påbegyndt:	01.07.2021
Byggeri afleveret:	09.12.2022
Skæringsdato:	01.02.2023

## Beretning

D. 26. maj 2020 afgav Svendborg Kommune skema A tilsagn til renovering af afdeling 13 til en samlet anskaffelsessum på kr. 84.780.798.

Svendborg Kommune har d. 29. marts 2021 behandlet og godkendt Skema B med en samlet anskaffelsessum kr. 85.214.263, fordelt med støttede arbejder (gruppe 1-arbejder) for kr. 49.939.758 og ustøttede arbejder (gruppe 2- og gruppe 3-arbejder) for kr. 35.274.505.

Landsbyggefonden har ved skrivelse dateret d. 6. april 2021 godkendt den støttede andel af skema B. Byggeskadefonden har d. 9. april 2021 godkendt den ustøttede andel af skema B.

Regnskabet udviser en samlet anskaffelsessum på kr. 92.681.103 og dermed en afvigelse på kr. 7.466.841 i forhold til skema B.

Afvigelsen fordeler sig med kr. 5.698.837 på den støttede del og kr. 1.768.003 på den ustøttede del.

Afvigelsen skyldes:

- Indeksering.
- Følgearbejder for etablering af nye svalegange ved blok 7 og 8.
- Stabilisering af eksisterende bygningsmasse, inkl. følgeomkostninger ved blok 7 og 8.
- Miljø- og saneringsarbejder med fjernelse af fuger med PCB og chlorparaffiner i hele bebyggelsen.
- Nødvendige ekstraarbejder ved støttede arbejder.

Afvigelsen er pr. mail af d. 22. december 2023 godkendt af Bente Heltberg, Landsbyggefonden.

## Byggeriets parter

### Bygherre:

Svendborg Andels-Boligforening  
Afdeling 13 Sanddalsparken  
Bregnegårdshaven 7  
5700 Svendborg

### Bygherrerådgiver:

Kuben Management A/S  
Jupitervej 1  
6000 Kolding

### Teknisk rådgiver:

Rambøll A/S  
Englandsgade 25  
5100 Odense C

### Totalentreprenør:

JORTON A/S  
Højmevej 24  
5250 Odense SV

### Finansiering (realkreditlån):

Nykredit Realkredit  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

### Finansiering (byggekredit):

Sydbank  
Sdr. Boulevard 39-41  
5000 Odense C

## Byggeregnskab

### Svendborg Andels-Boligforening, afd. 13 Sanddalsparken Byggeregnskab inkl. moms - samlet (støttet samt ustøttet del)

Skæringsdato 01-02-2023

Udgiftsart	Skema B	Skema C	Afvigelse
DKK (inkl. moms)			

#### Håndværkerudgifter:

Jorton	kr 66.649.608	kr 66.649.608	kr 0
<b>Håndværkerudgifter</b>	<b>kr 66.649.608</b>	<b>kr 66.649.608</b>	<b>kr 0</b>
Byggepladsdrift	kr 708.717	kr 1.959.528	kr 1.250.811
Vinterforanstaltninger	kr 708.717		kr -708.717
Reguleringer/uforudsete udgifter	kr 4.222.111	kr 7.122.899	kr 2.900.788
Bygherreleverancer		kr 1.301.946	kr 1.301.946
Indeksering		kr 3.552.910	kr 3.552.910
<b>Øvrige håndværkerudgifter i alt</b>	<b>kr 5.639.545</b>	<b>kr 13.937.284</b>	<b>kr 8.297.739</b>
<b>Håndværkerudgifter i alt</b>	<b>kr 72.289.153</b>	<b>kr 80.586.891</b>	<b>kr 8.297.739</b>

#### Omkostninger:

Teknisk Rådgivning	kr 4.206.000	kr 4.198.927	kr -7.073
Bestyrelsesudgifter	kr 98.000	kr 98.000	
Byggesagshonorar	kr 1.839.000	kr 1.404.133	kr -434.868
Genhusningsudgifter	kr 2.050.000	kr 2.938.497	kr 888.497
Byggeadministration	kr 500.000	kr 378.608	kr -121.392
Stiftelsesprovision	kr 783.143		kr -783.143
Byggelånsrenter	kr 994.167	kr 755.277	kr -238.890
Øvrige finansielle udgifter	kr 1.564.278	kr 1.389.917	kr -174.362
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>kr 12.034.588</b>	<b>kr 11.163.357</b>	<b>kr -871.231</b>

#### Gebyrer:

Bidrag til Byggeskedefonden	kr 851.755	kr 926.771	kr 75.016
Byggetilladelse og andre gebyrer	kr 38.767	kr 4.083	kr -34.684
<b>Gebyrer i alt</b>	<b>kr 890.522</b>	<b>kr 930.854</b>	<b>kr 40.332</b>

<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>kr 85.214.263</b>	<b>kr 92.681.103</b>	<b>kr 7.466.841</b>
------------------------------	----------------------	----------------------	---------------------

**Svendborg Andels-Boligforening, afd. 13 Sanddalsparken  
Byggeregnskab inkl. moms - støttede arbejder (gruppe 1-arb.)**

Skæringsdato 01-02-2023

Udgiftsart	Skema B	Skema C	Afvigelse
DKK (inkl. moms)			

**Håndværkerudgifter:**

Jorton	kr 38.264.877	kr 38.264.877	0
<b>Håndværkerudgifter</b>	<b>kr 38.264.877</b>	<b>kr 38.264.877</b>	<b>kr 0</b>
Byggepladsdrift	kr 406.889	kr 1.125.004	kr 718.115
Vinterforanstaltninger	kr 406.889		kr -406.889
Reguleringer/uforudsete udgifter	kr 2.423.998	kr 5.133.012	kr 2.709.014
Bygherreleverancer		kr 747.473	kr 747.473
Indeksering		kr 2.039.797	kr 2.039.797
<b>Øvrige håndværkerudgifter i alt</b>	<b>kr 3.237.776</b>	<b>kr 9.045.287</b>	<b>kr 5.807.511</b>
<b>Håndværkerudgifter i alt</b>	<b>kr 41.502.653</b>	<b>kr 47.310.164</b>	<b>kr 5.807.511</b>

**Omkostninger:**

Teknisk Rådgivning	kr 2.414.749	kr 2.410.688	kr -4.061
Bestyrelsesudgifter	kr 56.264	kr 56.264	kr -0
Byggesagshonorar	kr 1.055.807	kr 806.141	kr -249.666
Genhusningsudgifter	kr 2.050.000	kr 2.938.497	kr 888.497
Byggeadministration	kr 287.060	kr 217.366	kr -69.694
Stiftelsesprovision	kr 499.398		kr -499.398
Byggelånsrenter	kr 570.771	kr 433.619	kr -137.152
Øvrige finansielle udgifter	kr 981.725	kr 907.148	kr -74.577
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>kr 7.915.774</b>	<b>kr 7.769.724</b>	<b>kr -146.050</b>

**Gebyrer:**

Bidrag til Byggeskedefonden	kr 499.176	kr 556.363	kr 57.187
Byggetilladelse og andre gebyrer	kr 22.155	kr 2.344	kr -19.811
<b>Gebyrer i alt</b>	<b>kr 521.331</b>	<b>kr 558.707</b>	<b>kr 37.376</b>

<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>kr 49.939.758</b>	<b>kr 55.638.595</b>	<b>kr 5.698.837</b>
------------------------------	----------------------	----------------------	---------------------

**Svendborg Andels-Boligforening, afd. 13 Sanddalsparken  
 Byggeregnskab inkl. moms - understøttede arbejder (gruppe 2- og 3-arb.)**

Skæringsdato 01-02-2023

Udgiftsart	Skema B	Skema C	Afvigelse
------------	---------	---------	-----------

DKK (inkl. moms)

**Håndværkerudgifter:**

Jorton	kr 28.384.731	kr 28.384.731	kr 0
<b>Håndværkerudgifter</b>	<b>kr 28.384.731</b>	<b>kr 28.384.731</b>	<b>kr 0</b>
Byggepladsdrift	kr 301.828	kr 834.524	kr 532.696
Vinterforanstaltninger	kr 301.828		kr -301.828
Reguleringer/uforudsete udgifter	kr 1.798.113	kr 1.989.887	kr 191.774
Bygherreleverancer		kr 554.473	kr 554.473
Indeksering		kr 1.513.113	kr 1.513.113
<b>Øvrige håndværkerudgifter i alt</b>	<b>kr 2.401.769</b>	<b>kr 4.891.997</b>	<b>kr 2.490.228</b>
<b>Håndværkerudgifter i alt</b>	<b>kr 30.786.500</b>	<b>kr 33.276.727</b>	<b>kr 2.490.228</b>

**Omkostninger:**

Teknisk Rådgivning	kr 1.791.251	kr 1.788.239	kr -3.012
Bestyrelsesudgifter	kr 41.736	kr 41.736	kr 0
Byggesagshonorar	kr 783.193	kr 597.992	kr -185.201
Genhusningsudgifter			
Byggeadministration	kr 212.940	kr 161.242	kr -51.698
Stiftelsesprovision	kr 283.745		kr -283.745
Byggelånsrenter	kr 423.396	kr 321.657	kr -101.739
Øvrige finansielle udgifter	kr 582.553	kr 482.768	kr -99.785
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>kr 4.118.814</b>	<b>kr 3.393.634</b>	<b>kr -725.180</b>

**Gebyrer:**

Bidrag til Byggeskedefonden	kr 352.579	kr 370.408	kr 17.829
Byggetilladelse og andre gebyrer	kr 16.612	kr 1.739	kr -14.873
<b>Gebyrer i alt</b>	<b>kr 369.191</b>	<b>kr 372.147</b>	<b>kr 2.956</b>

<b>Anskaffelsessum i alt</b>	<b>kr 35.274.505</b>	<b>kr 37.042.508</b>	<b>kr 1.768.003</b>
------------------------------	----------------------	----------------------	---------------------

Finansieringsoversigt:

Endelig finansiering	Skema B	Skema C
Støttet realkreditlån	49.940.000	55.638.595
Ustøttet realkreditlån	28.375.000	28.375.000
Landsdispositionsfondens Fællespuljetilskud	2.920.000	2.920.000
Egen trækningsret	980.000	980.000
Kapitaltilførsel	1.000.000	1.000.000
Henlæggelser	2.000.000	2.000.000
Anden finansiering, reguleringskonto mm.		1.767.508
<b>Endelig finansiering i alt</b>	<b>85.215.000</b>	<b>92.681.103</b>
Midlertidig finansiering		
Støttet realkreditlån		49.940.000
Ustøttet realkreditlån		28.375.000
Kapitaltilførsel		600.000
Henlæggelser		2.000.000
Bygge kredit		9.454.436
Mellemregning med driften		1.326.376
Afsætninger		985.291
<b>Midlertidig finansiering i alt</b>		<b>92.681.103</b>

Afsatte beløb i byggeregnskabet:

Specifikation - Alle momspligtige beløb er inkl. moms	Beløb
Jorton Faktura 202351342	56.251
Rambøll Faktura 1100395469	114.875
Rambøll - Afsat til 1-års gennemgang	75.000
Kuben Management - resthonorar	62.500
Ekstra honorar teknisk rådgivning	200.000
Svendborg Andels-Boligforening - vederlag og bestyrelseshonorar	198.000
Webfilm	29.750
Revision	46.000
RIB - afsat til Projektweb	40.425
Byggeskadefonden, regulering af bidrag	75.015
Kreditforening - låneforhøjelse	87.475
<b>Afsatte beløb i alt</b>	<b>985.291</b>

### Oversigt over stillet entreprenørgarantier (ABT18)

Entreprenør	Garantistiller	Garanti nr.	Oprindelig garanti 15% ( i kr.)
Jorton A/S	Tryg Garanti	6553566/1	7.997.952,90

Garantien beror hos Kuben Management A/S til 1 års gennemgangen er afsluttet og garantien nedskrevet i forbindelse hermed (nedskrives til 2%). Garantien overdrages herefter driftsadministrator.

Garantierne beror herefter hos bygherren, som senere skal forestå frigivelse af dem efter 5-års eftersyn, er afholdt.

### Drifts- og vedligeholdelsesplan

D/V materialet samt K/S materialet er afleveret til bygherren iht. afleveringsprotokollen.



## Revisionspåtegning

Der henvises til vedlagte revisorerklæring fra PwC dateret den XXX

## Administrationspåtegning

Administrator har dags dato behandlet og godkendt byggeregnskabet (skema C) for byggesagen i afdeling 13, Sanddalsparken, Svendborg Andels-Boligforening.

Byggeregnskabet er aflagt i overensstemmelse med bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. nr. 14 af 9. januar 2020.

Byggeregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afholdte udgifter pr. 13. december 2023.

Kuben Management A/S erklærer hermed, at der os bekendt ikke er krav fra entreprenører eller byggekreditorer, som ikke fremgår af bogføringen, samt at der ikke er uafklarede reklamationer eller erstatningssager i forbindelse med byggeriet.

Kuben Management A/S  
Jupitervej 1  
6000 Kolding

## Anvendt regnskabspraksis

Byggeregnskabet udarbejdes efter Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. af nr. 14 af 9. januar 2020.

Alle udgifter vedrørende byggesagen indgår i byggeregnskabet, herunder afholdte, men endnu ikke betalte udgifter. Byggeregnskabet indeholder ligeledes afsatte omkostninger, som er medtaget i de relevante regnskabsposter. De afsatte omkostninger er indregnet, når og da det vurderes sandsynligt, at afdelingen skal afholde disse for byggeriets fulde afslutning.

Fordelingen er foretaget med udgangspunkt i godkendt fordelingsnøgle fra Landsbyggefonden.

Fordelingen af støttede og ustøttede arbejder er foretaget med følgende fordeling inkl. fordelte arbejder og genhusning:

### Håndværkerudgifter

Håndværkerudgifter fordeles med følgende fordelingsnøgler:

	Støttet	Ustøttet	I alt
Fordelingsnøgle jf. regnskab	59%	41%	100%

### Omkostninger

Omkostninger fordeles med følgende fordelingsnøgler:

	Støttet	Ustøttet	I alt
Fordelingsnøgle jf. regnskab	70%	30%	100%

### Gebyrer

Øvrige gebyrer fordeles med følgende fordelingsnøgler:

	Støttet	Ustøttet	I alt
Fordelingsnøgle jf. regnskab	60%	40%	100%

Gebyr til Byggeskadefonden fordeles på grundlag af den totale realiserede byggesum for støttede og ustøttede arbejder.

## **Ledelsens påtegning**

Administrator har dags dato behandlet og godkendt byggeregnskabet for byggesagen i afdeling 13 i Svendborg Andels-Boligforening.

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. nr. 14 af 9. januar 2020.

Regnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afholdte udgifter pr. 1. februar 2023.

Byggeregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 12. januar 2024

Thomas Jeppesen  
Direktør

## ***Den uafhængige revisors erklæring***

Til bestyrelsen i Svendborg Andels-Boligforening, Svendborg Kommune og Landsbyggefonden

### **Erklæring på byggeregnskab (skema C)**

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at byggeregnskabet (skema C) i alle væsentlige henseender er rigtig, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. af nr. 14 af 9. januar 2020.

Vi har revideret byggeregnskabet (skema C) for byggesagen i afdeling 13, Sanddalsparken i Svendborg Andels-Boligforening, der udviser samlede udgifter på DKK 92.681.103, hvoraf den støttede del udgør DKK 55.638.595, og den ustøttede del udgør DKK 37.042.508. Byggeregnskabet (skema C) udarbejdes efter Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. af nr. 14 af 9. januar 2020.

#### **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 revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af byggeregnskabet (skema C)*. 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 byggeregnskabet (skema C) – anvendt regnskabspraksis samt begrænsning i distribution og anvendelse**

Vi henleder opmærksomheden på, at byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet i henhold til Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. af nr. 14 af 9. januar 2020. Byggeregnskabet (skema C) er udarbejdet med henblik på at give Svendborg Kommune og Landsbyggefonden informationer om byggesummens størrelse. Som følge heraf kan byggeregnskabet (skema C) være uegnet til andet formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Svendborg Andels-Boligforening, Svendborg Kommune og Landsbyggefonden og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre end disse parter.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af disse forhold.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Boligorganisationen har medtaget budgettal som sammenligningstal i byggeregnskabet. Budgettallene har ikke været underlagt revision.

Boligorganisationen har medtaget oversigt over forventet finansiering samt garantier i byggeregnskabet. Oversigten har ikke været underlagt revision.

### **Ledelsens ansvar for byggeregnskabet (skema C)**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et byggeregnskab (skema C), der i alle væsentlige henseender er rigtig, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. af 14 af 9. januar 2020. 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 (skema C)**

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 erklæring 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af opgørelsen over anvendte afsatte beløb.

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 af byggeregnskabet (skema C) 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.

Odense, den 12. januar 2024  
**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mette Holy Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34359

# 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.”

## Thomas Jeppesen

### Direktør

På vegne af: Svendborg Andels-Boligforening

Serienummer: bc70313d-b2d8-4b7a-8ead-2c2f507d61c1

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-01-13 06:16:13 UTC



## Mette Holy Jørgensen

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: ff971829-7e26-493d-961c-5b58598f246e

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-01-17 06:33:50 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**