

Datagrundlag for Landsbyggefondens regnskabsdatabase

Generelt for regnskabsdatabasen

Landsbyggefondens regnskabsdatabase indeholder indberettede regnskaber fra regnskabsåret 2008 og frem for almene boligorganisationer, almene afdelinger, selvejende institutioner og tilhørende afdelinger, administrationsorganisationer, sideaktiviteter samt friplejeboliger, se tabel 1. Regnskabsdatabasen er dynamisk, og hver nat bliver den opdateret med de senest indberettede regnskaber.

Elektroniske regnskaber fra tidligere år og tilbage til 2001 bliver opbevaret i arkivform. Databasen vil som minimum indeholde regnskaber for de seneste 5 år.

Regnskaberne skal i henhold til § 71, stk. 4 i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v." af 16. december 2013¹, indberettes senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Alle regnskaber bliver valideret, når de bliver indlæst i Landsbyggefondens regnskabsindberetningssystem. Valideringskravene er blevet øget for hver ny kontoplan, der er taget i brug. Datakvaliteten forbedres således generelt år for år. Regnskaberne i databasen bliver vist præcist, som de er indlæst, og der er således tale om rådata.

I databasen indgår også organisations- og afdelingsregnskaber med en regnskabsperiode, der er forskellig fra 12 måneder¹, svarende til 1-2 % af organisations- og afdelingsregnskaberne. Ved større udsøgninger i "Søg regnskabsdata" vurderes det, at de ikke har væsentlig indflydelse på beregninger i databasen, da der er tale om forholdsvist få regnskaber, mens de kan have større indflydelse på resultatet, når få regnskaber udsøges.

Der gøres opmærksom på, at datagrundlag og forudsætninger for "Nøgletalskataloget" på enkelte områder adskiller sig fra de øvrige dele af databasen. Der henvises til sidste afsnit i dette notat.

Udsøgning

I regnskabsdatabasen er det muligt at udsøge samtlige indberettede regnskaber og godkendte regnskaber.

I tabel 1 er vist de regnskabstyper, det er muligt at udsøge i fondens regnskabsdatabase. Hvert enkelt regnskab er tildelt et unikt LBF-nummer, der består af et 4-cifret organisationsnummer og et 3-cifret afdelingsnummer. Organisationsnumrene i tabel 1 henviser samtidig til, hvilken organisationstype der er tale om. Sideaktiviteterne vil også tilhøre en organisationstype ligesom afdelingerne, men de udsøges for sig selv, da de anvender en særskilt kontoplan.

Udsøgningen i regnskabsdatabasen er baseret på Landsbyggefondens Stamdata, der indeholder stamoplysninger om organisationer og afdelinger. Det sker for at opretholde et validt grundlag i udsøgningen, da eksempelvis navne og kommuner mv. ikke nødvendigvis er skrevet ens i alle regnskaberne.

¹ Det kan bl.a. ske som følge af regnskabsomlægning, nye afdelinger/boligorganisationer eller sammenlægninger af afdelinger eller boligorganisationer.

Det er de senest opdaterede Stamdata fra før regnskabs afslutningstidspunkt, der bliver tilkøbt det enkelte regnskab og dermed danner grundlag for udsøgningen. Hvis der ikke findes Stamdata for regnskabet på regnskabs afslutningstidspunkt, bliver de førstkomende Stamdata anvendt.

Der kan være afvigelser mellem fondens Stamdata og regnskabsdata, hvis stamdata først er opdateret af boligorganisationen efter regnskabs afslutningstidspunkt.

Stamdataoplysninger om erhverv, institutioner og garage hentes fra de indberettede regnskaber.

Tabel 1: Oversigt over organisationsnummer og type

Organisationsnummer	Organisationstype	Afdelingstype	Regnskabstype
0001-4999	Almene organisationer	Almene afdelinger	1. Boligafdeling
			2. Institution – erhverv og lign.
			3. Byggebalance
5000-5999	Friplejeboliger	Friplejeboliger – afdelinger	1. Boligafdeling
			2. Institution – erhverv og lign.
			3. Byggebalance
6000-6999	Selvejende institutioner	Selvejende institutioner – afdelinger	1. Boligafdeling
			2. Institution – erhverv og lign.
			3. Byggebalance
8000-9099	Administrationsorganisationer		
		Sideaktiviteter	A, F, H eller V

Kilde: Landsbyggefondens Stamdata.

Definition af regnskabsåret

Til statistiske formål bliver regnskabsåret fra regnskaber påbegyndt fra 1. januar 2010 og frem opgjort efter "ultimo-princippet". Det betyder, at regnskaberne henregnes til det regnskabsår, hvor regnskabsperioden afsluttes. Regnskabsåret blev tidligere opgjort efter "primo-princippet", hvor regnskaberne blev henregnet til det regnskabsår, hvor regnskaberne blev påbegyndt.

Grundet ændringen af det statistiske opgørelsesprincip udsøges kun ca. 2/3 af regnskaberne i overgangsåret 2010, jf. tabel 2. Den resterende tredjedel af regnskaberne, der anvender forskudt regnskabsår, hører efter "ultimo-princippet" til 2011, jf. tabel 2.

Tabel 2: Omlægning af regnskabsopgørelsesmetode fra primo- til ultimo-princippet

Regnskabsperiode		Regnskabsår		I alt	
Start	Slut	Primo-princip	Ultimo-princip	Antal	Andel
1. januar 2010	31. december 2010	2010	2010	6.222	66,5 %
1. februar 2010	31. januar 2011	2010	2011	0	0,0 %
1. marts 2010	29. februar 2011	2010	2011	0	0,0 %
1. april 2010	31. marts 2011	2010	2011	353	3,8 %
1. maj 2010	30. april 2011	2010	2011	153	1,6 %
1. juni 2010	31. maj 2011	2010	2011	90	1,0 %
1. juli 2010	30. juni 2011	2010	2011	1023	10,9 %
1. august 2010	31. juli 2011	2010	2011	138	1,5 %
1. september 2010	31. august 2011	2010	2011	79	0,8 %
1. oktober 2010	30. september 2011	2010	2011	1.294	13,8 %

1. november 2010	31. oktober 2011	2010	2011	0	0,0 %
1. december 2010	30. november 2011	2010	2011	0	0,0 %
I alt				9.352	100,0 %

Kilde: Landsbyggefondens Stamdata.

Beregninger og gennemsnit

Opgørelser pr. kvadratmeter og lejemål er foretaget ud fra boligkvadratmeter og boliglejemål. Herudover er det også muligt at anvende opgørelser på lejemålsenheder², der også indeholder erhvervslejemål, institutioner og garager. Opgørelserne er foretaget ud fra Landsbyggefondens Stamdata, og de kan dermed afvige fra regnskabsdata, hvis stamdata først er opdateret af boligorganisationen efter regnskabsafslutningstidspunkt.

Afdelingers ibrugtagelsesår opgøres efter ibrugtagelsesåret for det første ibrugtagne byggeafsnit.

I "Søg regnskabsdata" beregnes 3 forskellige gennemsnit. Et gennemsnit af alle valgte regnskaber, hvor manglende værdier er defineret som 0, et gennemsnit af alle valgte regnskaber med værdi samt et landsgennemsnit. I beregningen af landsgennemsnittet er manglende værdier defineret som 0.

Da regnskabsdatabasen er dynamisk, afhænger validiteten af gennemsnitsberegningerne også af, hvor mange regnskaber der er indberettet på det pågældende tidspunkt. I visningen af gennemsnitsberegningerne er datagrundlagets størrelse, målt på antal boliger, derfor vist i parentes. I "Nøgletalskataloget" beregnes og offentliggøres der først data og gennemsnit for et regnskabsår, når datagrundlaget for et regnskabsår er over 80 %.

Alle gennemsnitsberegninger følger kriterierne for udsøgningen. Det betyder, at det viste gennemsnit er beregnet på baggrund af de valgte organisations-, afdelings- eller regnskabstyper. Det gælder også landsgennemsnittet.

Hvis der i "Søg regnskabsdata" vælges flere organisations-, afdelings- eller regnskabstyper på én gang kan det påvirke gennemsnitsberegninger, fordi de forskellige organisationstyper ikke nødvendigvis har samme indberetningspligt for alle konti. Manglende værdi for en konto kan derfor betyde "ingen indberetningspligt" eller 0, det afhænger af organisations- eller afdelingstypen. Det er dermed op til brugeren at vurdere, hvilken form for gennemsnit der skal anvendes, hvis der udsøges på tværs af organisations-, afdelings- eller regnskabstyper.

I de fleste tilfælde vil gennemsnitsberegningerne give størst mening, såfremt de kun består af én organisations-, afdelings- eller regnskabstype.

Særlige forhold for "Nøgletalskataloget"

På enkelte områder adskiller datagrundlaget og forudsætningerne for "Nøgletalskataloget" sig fra de øvrige dele af regnskabsdatabasen.

² Lejemålsenheder er en beregnet størrelse, hvor 1 bolig tæller 1 lejemålsenhed. Erhvervslejemål og institutioner tæller 1 lejemålsenhed pr. påbegyndt 60 m² og garager tæller 1 lejemålsenhed for hver 5 garager (eksempel: En afdeling har 20 garager, dvs. lejemålsenhederne udgør 20/5 = 4).

I "Nøgletalskataloget" beregnes og offentliggøres der først data og gennemsnit for et regnskabsår, når regnskaber omfattende mere end 80 % af samtlige boliger er indberettet. Datagrundlaget for det pågældende regnskabsår "låses" herefter.

Nøgletalskataloget omfatter udelukkende almene boligorganisationer og almene boligafdelinger (LBF-nr.0001-1300). Nøgletalskataloget omfatter således ikke administrationsorganisationer, selvejende institutioner eller friplejeboliger. På afdelingsniveau indgår således heller ikke institutionsafdelinger og byggebalancer. Nøgletalskataloget indeholder desuden kun 12 måneders regnskaber. Regnskaber med en anden regnskabslængde indgår ikke.

Afdelinger skal have et tilknyttet ibrugtagelsesår. Afdelinger uden tilknyttet ibrugtagelsesår indgår således ikke.

I "Nøgletalskataloget" indgår også variabelen byggeriart, der ikke indgår i "Søg regnskabsdata". Såfremt antallet af etageboliger og blandede boliger (familie-, ungdoms- og ældreboliger samt enkeltværelser) i afdelingerne er større end, eller lig med, antallet af boliger i tæt lavt byggeri, tæller afdelingernes boliger alle som beliggende i etagebyggeri. Ellers er der tale om tæt/lavt byggeri.

Benchmarkingdata for kommuner er gennemsnittet for alle boligorganisationer eller afdelinger i den valgte kommune (uanset størrelse, ibrugtagelsesår, byggeriart mv.)