

# Regnskab 2020/2021

01.07.2020 - 30.06.2021

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-boligorganisationsnr. 0173 Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5100 Odense C  Tlf.nr.: 6312 5600  CVR-nr. 37 83 00 11 E-mail: fab@fabbo.dk Hjemmeside: www.fabbo.dk	LBF-afdelingsnr. 01400  <b>1 - 14 Nedergården</b> <b>Nedergade 13 - 29 D</b> <b>5000 Odense C</b>	Kommunenumr. 461  Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C  Tlf.nr.: 6613 1372  E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	8.335	123	1	123
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>8.335</b>	<b>123</b>		<b>123</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	1.467	33
	2	4.190	61
	3	2.000	23
	4	678	6
	5	0	0
	6	0	0

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)  
 Heraf enkeltværelser, uden selvstændig køkken  
 Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)

Erhvervslejemål	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>8.335</b>	<b>123</b>		<b>123</b>

Matrikel: 1763 m.fl. Odense Bygrunde  
 BBR-ejendomsnr.: 274889

# Regnskab 2020/2021

01.07.2020 - 30.06.2021

Afdeling 1 - 14 Nedergården

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagns-dato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	123	8.335	09.06.1981	01.12.1982
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri	123	8.335
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

## Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Ja	Centralvarme eget anlæg , fast brændsel eller olie	Nej
<u>Tekniske installationer m.v.:</u>		<u>Forbrugsmåling:</u>		Centralvarme fra eget anlæg, naturgas	Nej
Vaskeinstallation - fælles	Ja	Vandmåling - individuel	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	Vandmåling - kollektiv	Nej	Elpaneler	Nej
Tostrengt vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Ja	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Nej		
Spildevand, bioværk	Nej				

## Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	886,67		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2020
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	7,54	Årsbasis	62.868
Forhøjelse pr. m2 i %:	1,00		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	Ikke revideret budget 2021/22
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	2.535.750	2.535.750	2.535.750
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	218.639	220.100	241.400
109	*	Renovation	210.463	218.200	242.600
110		Forsikringer	107.391	115.100	109.400
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	59.100	53.400	56.500
		3. Målerpasning mv.	40.235	38.700	41.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	405.900	405.900	405.900
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.041.728	1.051.400	1.097.300
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	669.070	688.968	622.987
115	*	Almindelig vedligeholdelse	100.556	173.000	147.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	408.004	944.512	1.328.009
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-408.004	-944.512	-1.328.009
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	84.511	37.000	37.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-84.511	-37.000	-37.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	45.043	53.011	51.379
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	7.097	10.000	10.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	11.196	18.000	19.300
119	*	Diverse udgifter	48.936	92.100	89.046
119.9		Variable udgifter i alt	881.897	1.035.079	939.712
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.945.000	1.945.000	2.009.800
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	16.000	16.000	18.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.961.000	1.961.000	2.027.800
124.9		Samlede udgifter i alt	6.420.376	6.583.229	6.600.562

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	Ikke revideret budget 2021/22
		<b>Ekstraordinære udgifter</b>			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	844.317	768.200	849.300
		2. Renter m.v.	86.109	231.300	92.100
		3. Administrationsbidrag	43.519	47.000	30.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	133.150	123.850	137.270
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	5.043	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-5.043	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	54.834	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-40.959	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-13.875	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,38%	37.480	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.144.574	1.170.350	1.108.670
139		Udgifter i alt	7.564.950	7.753.579	7.709.232
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	168.267	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.733.216	7.753.579	7.709.232

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Ikke revideret budget 2020/21	Ikke revideret budget 2021/22
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	7.390.004	7.381.851	7.390.404
202	*	Renter	702	28.600	17.100
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	34.728	34.728	34.728
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	2.800	6.200	6.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	302.200	302.200	261.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>7.730.434</u>	<u>7.753.579</u>	<u>7.709.232</u>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	2.783	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>2.783</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>7.733.216</u>	<u>7.753.579</u>	<u>7.709.232</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>7.733.216</u>	<u>7.753.579</u>	<u>7.709.232</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Balance pr. 30. juni 2021

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		47.652.041	47.652.041
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2020	kr. 54.000.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 9.889.300		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		21.424.077	21.424.077
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>69.076.118</u>	<u>69.076.118</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>15.665.232</u>	<u>16.361.213</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>84.741.350</u>	<u>85.437.331</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme	17.933		61.277
		2. Beboerindskud	5.700		5.700
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	118.062		113.532
	*	4. Fraflytninger	42.513		75.288
		Heraf til inkasso, kr. 60.364			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	54.081		2.935
		6. Andre debitorer	13.864		24.170
		7. Forudbetalte udgifter	8.594	260.747	8.442
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		9.632.495	8.550.875
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>9.893.242</u>	<u>8.842.220</u>
310		Aktiver i alt		<u>94.634.591</u>	<u>94.279.551</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Balance pr. 30. juni 2021

### Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	9.803.800	8.266.805
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	156.995	241.506
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	64.411	89.370
406.9		Henlæggelser i alt	<u>10.025.206</u>	<u>8.597.681</u>
407	*	Opsamlet resultat	951.319	1.085.252
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>10.976.525</u>	<u>9.682.933</u>
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
Landsbyggefonden				
409		Beboerindskud	10.859.916	10.859.916
411		Afskrivningskonto for ejendommen	995.900	995.900
411		Afskrivningskonto for ejendommen	<u>57.220.302</u>	<u>57.220.302</u>
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>69.076.118</u>	<u>69.076.118</u>
Andre lån:				
413		1. Forbedringsarbejder m.v.	13.978.077	14.822.395
414		Andre beboerindskud:		
414		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	31.650	30.700
417		Langfristet gæld i alt	<u>83.085.845</u>	<u>83.929.212</u>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	182.718	184.438
421	*	Skyldige omkostninger	369.180	405.621
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	20.324	59.239
425	*	Anden kortfristet gæld:		
425	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-	18.107
426		Kortfristet gæld i alt	<u>572.221</u>	<u>667.405</u>
430		Passiver i alt	<u>94.634.591</u>	<u>94.279.551</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetaling</b>		
105.1	<b>Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	845.250	845.250
105.2	Andel til Landsbyggefonden	1.690.500	1.690.500
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	<u>2.535.750</u>	<u>2.535.750</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u><u>2.535.750</u></u>	<u><u>2.535.750</u></u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	188.474	189.200
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	21.989	28.000
	Andet, renovation (affaldsgebyr)	-	1.000
	I alt	<u>210.463</u>	<u>218.200</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.300,00 i alt	<u>405.900</u>	<u>405.900</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	448.101	463.300
	AMP og andre bidrag	55.845	57.900
	Kurser, forsikringer mv.	16.715	14.460
	Trappevask og anden renholdelse	148.409	153.308
	I alt	<u>669.070</u>	<u>688.968</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2020/21	budget 2020/21
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	5.197	15.000
115.2	Bygning, klimaskærm	16.936	28.000
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	54.440	70.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	320	6.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	16.672	40.000
115.6	Materiel	6.991	14.000
	I alt	<u>100.556</u>	<u>173.000</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	17.437	57.769
116.2	Bygning, klimaskærm	34.669	140.521
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	238.967	493.111
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	35.581	113.267
116.5	Bygning, tekniske installationer	32.812	73.152
116.6	Materiel	48.539	66.692
	I alt	<u>408.004</u>	<u>944.512</u>
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.1	<b>Drift af fællesvaskeri</b>		
	Elforbrug	26.890	34.000
	Vandforbrug	6.343	-
	Opvarmning	3.127	3.200
	Rengøring	8.683	8.911
	Diverse udgifter	-	6.900
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>45.043</u>	<u>53.011</u>
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>45.043</u>	<u>53.011</u>
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	7.097	10.000
203.3	Indtægt ved ejendomsmesterkontor, servicebygning	-34.728	-34.728
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>-27.631</u>	<u>-24.728</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>-27.631</u>	<u>-24.728</u>
118.3	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
	Vedligeholdelse inventar	1.968	1.800
	Indkøb service	-	500
	Elforbrug	-	1.900
	Vandforbrug	682	2.600
	Opvarmning	7.591	6.700
	Rengøring	956	4.000
	Diverse udgifter	-	500
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	<u>11.196</u>	<u>18.000</u>
203.4	Lejeindtægt	-2.800	-6.200
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	<u>8.396</u>	<u>11.800</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>25.808</u>	<u>40.083</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

<b>Faste noter</b>			Ikke revideret
Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21	budget 2020/21
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	17.036	16.600
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.121	15.000
	Fritidsaktiviteter	-	17.000
	Andre udgifter	26.778	43.500
	I alt	<u>48.936</u>	<u>92.100</u>
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 233,35	1.945.000	1.945.000
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	28.600
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	702	-
	I alt	<u>702</u>	<u>28.600</u>
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion tidligere år	2.783	-
	I alt	<u>2.783</u>	<u>-</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	47.652.041
	Saldo ultimo	<u>47.652.041</u>
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Etablering af køkkener</b>	
	Saldo primo	1.538.819
	Tilgang i året	360.982
	Afdrag/afskrivning i året	-133.150
	Dækket af henlæggelser	-79.496
	Saldo ultimo	<u>1.687.155</u>
	<b>Etablering af badeværelser</b>	
	Saldo primo	14.822.395
	Afdrag/afskrivning i året	-844.317
	Saldo ultimo	<u>13.978.077</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>15.665.232</u>
305.1	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b>	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	17.933
	I alt	<u>17.933</u>
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	118.062
	I alt	<u>118.062</u>
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	142.023
	Fraflytninger afskrevne	-99.510
	I alt	<u>42.513</u>
	Til inkasso	<u>60.364</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	20.146
	Vandregnskab	31.588
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	2.348
	I alt	<u>54.081</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2020/21
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	8.266.805
	Forbrugt i året (konto 116)	-408.004
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.945.000
	Saldo ultimo	<u>9.803.800</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	89.370
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-40.959
	Årets henlæggelser (konto 123)	16.000
	Saldo ultimo	<u>64.411</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	1.085.252
	Årets overskud (konto 140)	168.267
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-302.200
	Saldo ultimo	<u>951.319</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	112.606
	Vandregnskab	70.113
	I alt	<u>182.718</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	282.567
	Diverse omkostninger	22.810
	Feriepengeforpligtelse	37.203
	Skyldige forbrugsafgifter	26.600
	I alt	<u>369.180</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje indflytter	20.324
	I alt	<u>20.324</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

### Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for afdeling 14 Nedergården i Fyns Almennyttige Boligselskab

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 25. november 2021

Jacob Michaelsen  
direktør

---

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

#### Påtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for Fyns Almennyttige Boligselskabs afdeling for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder, og krav, er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger, og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse, medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

##### Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for, at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

### Revisors ansvar for revision af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl, og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Odense, den 25. november 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Mette Holy Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34359

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 14 Nedergården

### Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

### Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

**(Der henvises til en samlet regnskabspåtegning)**

---

### Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

**(Der henvises til en samlet regnskabspåtegning)**

---

## **Regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om almene boliger mv. og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde afdelingen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå afdelingen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettokapitaludgifter**

Nettokapitaludgifter består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende og udamortiseret prioritetsgæld, der kan henføres til ejendommens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Ydelser vedrørende afviklede prioriteter overføres med en del til boligorganisationens dispositionsfond og del til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

#### **Administrationsbidrag**

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen. Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed.

#### **Ekstraordinære udgifter**

Ydelser på lån består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende prioritetsgæld, der ikke kan henføres til afdelingens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

### **Balancen**

#### **Anlægsaktiver**

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af eventuelle tilbygninger eller moderniseringsarbejder.

Er ejendommen finansieret helt eller delvist ved indeksslån, indregnes indekseringen i værdien af ejendommen.

Forbedringsarbejder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på eventuelle lån eller med fradrag af afskrivninger. Den del af udgifterne til forbedringsarbejder, der ikke finansieres ved ekstern låneoptagelse, afskrives over en periode på højst 10 år.

Ved individuelle forbedringsarbejder kan der afskrives over en periode svarende til levetiden, dog højst 20 år.

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på de modsvarende gældsforpligtelser.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Værdipapirer**

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.



## **Regnskabspraksis - fortsat**

### **Henlæggelser**

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter 10-års vedligeholdelsesbudgetter. Vedligeholdelsesbudgetterne omfatter udskiftning og vedligeholdelse af alle bygningsdele. Henlæggelser kan alene anvendes til formål fastsat i vedligeholdelsesbudgetterne, og forbrug kan tidligst finde sted i året efter henlæggelsesåret.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning indregnes i resultatopgørelsen efter A-ordningen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelsen fastsættes ud fra forventet fraflytningsfrekvens samt lejernes forventede boanciennitet. Henlæggelser kan anvendes til istandsættelse af fraflyttede lejligheder og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Henlæggelser til tab ved fraflytning og lejeledighed indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelser fastsættes ud fra forventede tab lejeledighed eller tab på fraflyttere, som ikke skal dækkes af tilskud fra dispositionsfonden. Henlæggelser kan alene anvendes til tab ved lejeledighed og tab på fraflyttere, og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

### **Resultatkonto**

Resultatkontoen indeholder akkumuleret driftsoverskud og –underskud. Saldoen på resultatkontoen skal afvikles over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo afvikles over højst 10 år.

### **Afskrivningskonto for ejendom**

Afskrivningskontoen indeholder akkumulerede afdrag på prioritetsgæld vedrørende ejendommens oprindelige finansiering.

### **Langfristede gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

### **Kortfristede gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.