

Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

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. 04301 1 - 43 Thorsgården II Nyborgvej 26 5000 Odense C	Kommunenr. 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf.nr.: 6613 1372 E-mail: odense@odense.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	0		1	
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	1.096	16	1	16
Boligoplysning i alt	<u>1.096</u>	<u>16</u>		<u>16</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål
1	0	0	0
2	1.096	16	16
3	0	0	0
4	0	0	0
5	0	0	0
6	0	0	0

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)	1096	16
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
Lejemålsoplysninger i alt	<u>1.096</u>	<u>16</u>		<u>16</u>

Matrikel:	4ø ejerl.1 Østermarken, Odense Jorder
BBR-ejendomsnr.:	662897

Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 43 Thorsgården II

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagns-dato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	16	1.096	10.12.1997	15.09.1998
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	16	1.096
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	Nej	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,	
Vaskeinstallation - fælles	Ja	Vandmåling - individuel	Ja	naturgas	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	Vandmåling - kollektiv	Nej	Ovne	Nej
Tostrengt vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Ja	Elpaneler	Nej
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Nej	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, bioværk	Nej				

Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	897,46		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Nej	Dato for forhøjelse:	01.07.2019
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-	Årsbasis	-
Forhøjelse pr. m2 i %:	-		

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Ikke revideret budget 2019/20	Ikke revideret budget 2020/21
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	509.916	510.800	509.900
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	16.110	16.400	16.400
109	*	Renovation	11.885	13.800	21.101
110		Forsikringer	11.146	11.450	12.200
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	11.320	20.000	14.000
		3. Målerpasning mv.	12.039	11.600	13.000
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	50.800	50.800	52.800
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	113.300	124.050	129.501
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	112.001	116.340	137.173
115	*	Almindelig vedligeholdelse	56.248	41.800	39.300
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	80.986	181.817	168.344
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-80.986	-181.817	-168.344
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	7.986	3.000	2.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-7.986	-3.000	-2.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	5.385	7.000	17.300
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	1.281	1.500	1.300
119	*	Diverse udgifter	6.625	7.626	8.735
119.9		Variable udgifter i alt	181.540	174.266	203.808
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	204.200	204.200	208.300
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	5.300	5.300	3.000
124.8		Henlæggelser i alt	209.500	209.500	211.300
124.9		Samlede udgifter i alt	1.014.256	1.018.616	1.054.509

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Ikke revideret budget 2019/20	Ikke revideret budget 2020/21
		Ekstraordinære udgifter			
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	136	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	<u>-136</u>	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	37.759	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-5.312	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	<u>-32.447</u>	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	8.781	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	<u>8.781</u>	-	-
139		Udgifter i alt	<u>1.023.038</u>	<u>1.018.616</u>	<u>1.054.509</u>
150		Udgifter og evt. overskud i alt	<u>1.023.038</u>	<u>1.018.616</u>	<u>1.054.509</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Ikke revideret budget 2019/20	Ikke revideret budget 2020/21
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og lejer: 3. Almene ældreboliger	983.616	983.616	1.004.109
202	*	Renter	-	7.300	7.300
203		Andre ordinære indtægter: 6. Overført fra opsamlet resultat	27.700	27.700	43.100
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>1.011.316</u>	<u>1.018.616</u>	<u>1.054.509</u>
Ekstraordinære indtægter					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	900	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>1.012.216</u>	<u>1.018.616</u>	<u>1.054.509</u>
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	10.822	-	-
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>1.023.038</u>	<u>1.018.616</u>	<u>1.054.509</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Balance pr. 30. juni 2020

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		11.476.000	11.476.000
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 5.650.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 726.200		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		3.702.224	3.639.665
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>15.178.224</u>	<u>15.115.665</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>15.178.224</u>	<u>15.115.665</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	62.955		61.476
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	5.800		6.748
		6. Andre debitorer	-		231
		7. Forudbetalte udgifter	1.098	69.854	1.072
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		2.488.601	2.391.287
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>2.558.454</u>	<u>2.460.815</u>
310		Aktiver i alt		<u>17.736.678</u>	<u>17.576.480</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Balance pr. 30. juni 2020

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.217.385	2.094.171
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	78.001	85.987
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	19.855	19.867
406.9		Henlæggelser i alt	2.315.240	2.200.025
407	*	Opsamlet resultat	118.421	156.943
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.433.661	2.356.968
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		BRFKredit	6.998.998	7.298.625
		Landsbyggefonden	803.320	803.320
409		Beboerindskud	229.520	229.520
411		Afskrivningskonto for ejendommen	7.146.386	6.784.200
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	15.178.224	15.115.665
417		Langfristet gæld i alt	15.178.224	15.115.665
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	66.922	72.429
421	*	Skyldige omkostninger	57.611	31.418
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	260	-
426		Kortfristet gæld i alt	124.793	103.847
430		Passiver i alt	17.736.678	17.576.480

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
	Prioritering ved indeksslån		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	360.385	359.900
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	214.177	227.400
101.3	Administrationsbidrag	15.935	16.500
104.2	- Rentebidrag	-80.582	-93.000
		<u>509.916</u>	<u>510.800</u>
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>509.916</u>	<u>510.800</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u><u>509.916</u></u>	<u><u>510.800</u></u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	11.885	12.800
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	-	1.000
	I alt	<u>11.885</u>	<u>13.800</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	<u>50.800</u>	<u>50.800</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	55.288	53.150
	AMP og andre bidrag	7.092	6.900
	Kurser, forsikringer mv.	1.244	1.790
	Trappevask og anden renholdelse	<u>48.376</u>	<u>54.500</u>
	I alt	<u><u>112.001</u></u>	<u><u>116.340</u></u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	-	500
115.2	Bygning, klimaskærm	7.121	4.700
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	10.850	12.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	3	2.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	37.776	21.400
115.6	Materiel	498	1.200
	I alt	<u>56.248</u>	<u>41.800</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	4.141	70.040
116.2	Bygning, klimaskærm	5.623	17.773
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	35.564	52.919
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	3.005	3.605
116.5	Bygning, tekniske installationer	31.457	30.248
116.6	Materiel	1.196	7.233
	I alt	<u>80.986</u>	<u>181.818</u>
118	Særlige aktiviteter		
118.1	Drift af fællesvaskeri		
	Elforbrug	3.027	4.000
	Vandforbrug	2.340	2.900
	Opvarmning	18	100
	Drift af fællesvaskeri i alt	<u>5.385</u>	<u>7.000</u>
	Drift af fællesvaskeri - netto	<u>5.385</u>	<u>7.000</u>
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	1.281	1.500
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	<u>1.281</u>	<u>1.500</u>
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	<u>1.281</u>	<u>1.500</u>
	Særlige aktiviteter i alt	<u>6.666</u>	<u>8.500</u>
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	2.171	2.100
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	81	500
	Andre udgifter	4.373	5.026
	I alt	<u>6.625</u>	<u>7.626</u>
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 186,31	<u>204.200</u>	<u>204.200</u>
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	7.300
	I alt	<u>-</u>	<u>7.300</u>
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion prioriteter	900	-
	I alt	<u>900</u>	<u>-</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	11.476.000
	Saldo ultimo	<u>11.476.000</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Antenneregnskab	900
	Varmeregnskab	41.719
	Vandregnskab	20.336
	I alt	<u>62.955</u>
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	1.393
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	4.408
	I alt	<u>5.800</u>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	2.094.171
	Forbrugt i året (konto 116)	-80.986
	Årets henlæggelser (konto 120)	204.200
	Saldo ultimo	<u>2.217.385</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	19.867
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-5.312
	Årets henlæggelser (konto 123)	5.300
	Saldo ultimo	<u>19.855</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	156.943
	Årets underskud (konto 210)	-10.822
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-27.700
	Saldo ultimo	<u>118.421</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	38.355
	Vandregnskab	27.025
	Antenneregnskab	1.542
	I alt	<u>66.922</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	38.758
	Diverse omkostninger	13.036
	Feriepengeforpligtelse	3.617
	Skyldige forbrugsafgifter	2.200
	I alt	<u>57.611</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	260
	I alt	<u>260</u>

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 43 Thorsgården II 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 2020 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 19. november 2020

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 2020, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2019 - 30. juni 2020, 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 43 Thorsgården II

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 19. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam
Statsautoriseret revisor
mne27768

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 43 Thorsgården II

Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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.