

# Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Boligorganisation		Afdeling	Tilsynsførende kommune		
LBF-boligorganisationsnr.	0173	LBF-afdelingsnr.	14601		
Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5100 Odense C		<b>1 - 46 Nyborg Kløvervej m.fl. 5800 Nyborg</b>		Kommunenr.	450
Tlf.nr.:	6312 5600			Nyborg Kommune Torvet 1 5800 Nyborg	
Fax nr.:	6312 5620			Tlf.nr.:	6333 7000
CVR-nr.	37 83 00 11			E-mail:	kommune@nyborg.dk
E-mail:	fab@fabbo.dk				
Hjemmeside:	www.fabbo.dk				

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	9.206	111	1	111
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>9.206</b>	<b>111</b>		<b>111</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
	1	0	0		
	2	82	1		
	3	4.710	57		
	4	4.414	53		
	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	504	28	1/5	6
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>9.710</b>	<b>139</b>		<b>117</b>

Matrikel:	2tp, 5af Nyborg Markjorder							
BBR-ejendomsnr.:	1192	1194	1196	2131	2460	2828	2860	3883
	3885	3887	3889	3891	3893	3895	4058	4062
	4479	4484	4486	10052				

# Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 1 - 46 Nyborg

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	111	9.206		01.01.1951
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	111	9.206

## 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	Ja
<u>Tekniske installationer m.v.:</u>		<u>Forbrugsmåling:</u>		Centralvarme fra eget anlæg, naturgas	Nej
Vaskeinstallation - fælles	Nej	Vandmåling - individuel	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Ja	Vandmåling - kollektiv	Ja	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:	680,73		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	4,83	Årsbasis	44.484
Forhøjelse pr. m2 i %:	0,75		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	437.522	437.500	438.600
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	653.632	676.700	685.700
107	*	Vandafgift	8.179	10.800	9.700
108		Kloakbidrag, vejafgift mv.	-	5.200	-
109	*	Renovation	245.137	230.600	252.000
110		Forsikringer	111.201	121.900	115.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	7.240	9.000	7.700
		3. Målerpasning mv.	72.069	64.200	71.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	372.537	372.537	370.205
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indsud	548	548	548
		G-indsud	588.494	592.800	596.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.059.037	2.084.285	2.108.353
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	355.642	353.600	315.940
115	*	Almindelig vedligeholdelse	179.829	339.796	288.363
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.118.893	1.043.009	1.453.483
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.118.893	-1.043.009	-1.453.483
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	40.906	74.000	56.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-40.906	-74.000	-56.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	52.166	55.700	58.500
119	*	Diverse udgifter	62.663	93.607	107.657
119.9		Variable udgifter i alt	650.300	842.703	770.460
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	2.096.000	2.096.000	2.138.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 1,1 pr. kvm. (konto 402)	10.000	10.000	-
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	37.800	37.800	-
124.8		Henlæggelser i alt	2.143.800	2.143.800	2.138.000
124.9		Samlede udgifter i alt	5.290.659	5.508.288	5.455.413

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	520.290	455.000	518.800
		2. Renter m.v.	291.626	416.000	292.700
		3. Administrationsbidrag	41.624	42.000	42.100
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	216.870	191.000	218.200
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	5.958	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	-5.958	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	54.465	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-38.012	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-14.738	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	7.919	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.080.043	1.104.000	1.071.800
139		Udgifter i alt	6.370.703	6.612.288	6.527.213
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	334.582	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	6.705.285	6.612.288	6.527.213

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
		<b>Ordinære indtægter</b>			
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	6.197.316	6.155.648	6.105.442
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	81.840	81.840	81.840
		9. Merleje	-15.664	-15.664	-15.664
			<u>6.263.492</u>		
202	*	Renter	44.762	10.900	15.000
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	56.244	55.900	55.439
		6. Overført fra opsamlet resultat	323.664	323.664	285.156
			<u>379.908</u>	<u>323.664</u>	<u>285.156</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>6.688.162</u>	<u>6.612.288</u>	<u>6.527.213</u>
		<b>Ekstraordinære indtægter</b>			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	17.123	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>17.123</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>6.705.285</u>	<u>6.612.288</u>	<u>6.527.213</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>6.705.285</u>	<u>6.612.288</u>	<u>6.527.213</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Balance pr. 30. juni 2018

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		8.951.910	8.951.910
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2017	kr. 56.490.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 23.727.600		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>8.951.910</u>	<u>8.951.910</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		<u>16.539.853</u>	<u>16.945.151</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>25.491.763</u>	<u>25.897.061</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		24.259	-
		2. Beboerindskud		16.000	16.000
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		143.671	115.795
	*	4. Fraflytninger		35.761	40.154
		Heraf til inkasso, kr. 9.133			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		51.974	79.981
		6. Andre debitorer		21.807	7.370
		7. Forudbetalte udgifter		<u>7.252</u>	<u>7.082</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		<u>7.445.313</u>	<u>7.089.967</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>7.746.038</u>	<u>7.356.349</u>
310		Aktiver i alt		<u>33.237.800</u>	<u>33.253.411</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Balance pr. 30. juni 2018

### Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.747.077	6.769.971
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	498.893	529.799
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	80.763	80.975
406.9		Henlæggelser i alt	8.326.733	7.380.745
407	*	Opsamlet resultat	1.190.052	1.179.133
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	9.516.784	8.559.878
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	460.744	523.548
409		Beboerindskud	241.250	241.250
410		Kapitaltilskud, mindrebemidlede	212.800	212.800
411		Afskrivningskonto for ejendommen	8.037.116	7.974.312
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	8.951.910	8.951.910
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	13.548.520	14.068.810
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	852.328	852.328
		3. Ekstra indskud, lejl m. kapitaltilskud	9.200	9.200
417		Langfristet gæld i alt	23.361.958	23.882.248
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	216.340	191.502
421	*	Skyldige omkostninger	103.046	595.161
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	4.891	8.759
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (LBF)	7.832	7.832
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	26.948	8.031
426		Kortfristet gæld i alt	359.058	811.285
430		Passiver i alt	33.237.800	33.253.411

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetalning</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	62.804	61.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	23.577	28.000
101.3	Administrationsbidrag	3.425	3.500
		<u>89.806</u>	<u>92.500</u>
105.1	<b>Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	115.906	115.000
105.2	Andel til Landsbyggefonden	231.811	230.000
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	<u>437.522</u>	<u>437.500</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>437.522</u>	<u>437.500</u>
107	<b>Vandafgift</b>		
	Vandudgifter	8.179	10.800
	I alt	<u>8.179</u>	<u>10.800</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	244.739	230.600
	Andet, renovation	398	-
	I alt	<u>245.137</u>	<u>230.600</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.195,00 i alt	<u>372.537</u>	<u>372.537</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	300.196	300.700
	AMP og andre bidrag	45.924	40.300
	Kurser, forsikringer mv.	9.191	12.300
	Trappevask og anden renholdelse	331	300
	I alt	<u>355.642</u>	<u>353.600</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	34.700	65.180
115.2	Bygning, klimaskærm	41.953	42.292
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	74.489	115.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	-	20.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	25.851	82.324
115.6	Materiel	2.836	15.000
	I alt	<u>179.829</u>	<u>339.796</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	100.748	315.044
116.2	Bygning, klimaskærm	525.940	13.842
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	299.625	531.385
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	-	17.885
116.5	Bygning, tekniske installationer	169.092	150.830
116.6	Materiel	23.488	14.023
	I alt	<u>1.118.893</u>	<u>1.043.009</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	52.166	55.700
203.3	Indtægt ved ejendomsmesterkontor, servicebygning	-56.244	-55.900
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	-4.078	-200
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	-4.078	-200
	Særlige aktiviteter i alt	-4.078	-200
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	14.333	14.150
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.725	28.000
	Fritidsaktiviteter	19.170	26.000
	Andre udgifter	25.434	25.457
	I alt	62.663	93.607
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 229,72	2.096.000	2.096.000
134	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion udamortiserede lån	7.262	-
	Korrektion forbrugsafgift	658	-
	I alt	7.919	-
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	44.118	10.900
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	645	-
	I alt	44.762	10.900
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion udamortiserede ydelser	13.355	-
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	1.715	-
	Korrektion forbrugsafgift og målerpasn.	325	-
	Korrektion driftsudg. tidligere år	1.727	-
	I alt	17.123	-

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	8.951.910
	Saldo ultimo	<u>8.951.910</u>
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Renovering tage, vinduer m.v.</b>	
	Saldo primo	11.714.139
	Afdrag/afskrivning i året	-367.154
	Saldo ultimo	<u>11.346.985</u>
	<b>Efterisolering</b>	
	Saldo primo	684.072
	Afdrag/afskrivning i året	-33.323
	Saldo ultimo	<u>650.749</u>
	<b>Etablering af køkken/bad</b>	
	Saldo primo	645.747
	Tilgang i året	163.190
	Afdrag/afskrivning i året	-65.530
	Dækket af henlæggelser	-27.000
	Saldo ultimo	<u>716.408</u>
	<b>Etablering af badeværelser</b>	
	Saldo primo	1.605.379
	Tilgang i året	335.671
	Afdrag/afskrivning i året	-89.330
	Dækket af henlæggelser	-140.000
	Saldo ultimo	<u>1.711.719</u>
	<b>Isolering</b>	
	Saldo primo	161.541
	Afdrag/afskrivning i året	-30.000
	Saldo ultimo	<u>131.541</u>
	<b>Cykelskur</b>	
	Saldo primo	43.059
	Afdrag/afskrivning i året	-5.600
	Saldo ultimo	<u>37.459</u>
	<b>Etabl. porttelefonanlæg/elevator</b>	
	Saldo primo	50.605
	Afdrag/afskrivning i året	-6.410
	Saldo ultimo	<u>44.195</u>
	<b>Etablering/renovering garager</b>	
	Saldo primo	370.011
	Afdrag/afskrivning i året	-20.000
	Saldo ultimo	<u>350.011</u>
	<b>Dørrenovering</b>	
	Saldo primo	1.670.599
	Afdrag/afskrivning i året	-119.812
	Saldo ultimo	<u>1.550.787</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>16.539.853</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
305.1	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b> Tilgodehavende leje inkl. varme I alt	<u>24.259</u> <u>24.259</u>
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b> Varmeregnskab Vandregnskab Oliebeholdning I alt	75.089 48.801 19.782 <u>143.671</u>
305.4	<b>Fraflytninger</b> Fraflytninger Fraflytninger afskrevne I alt  Heraf til inkasso	74.406 -38.645 <u>35.761</u>  <u>9.133</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b> Varmeregnskab Vandregnskab Emo-mærket (forbrugsregnskab) Emo-mærket (lejeforhøjelse) I alt	8.603 13.588 8.466 21.316 <u>51.974</u>
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b> Saldo primo Forbrugt i året (konto 116) Årets henlæggelser (konto 120) Saldo ultimo	6.769.971 -1.118.893 2.096.000 <u>7.747.077</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b> Saldo primo Forbrugt i året (konto 130.2) Årets henlæggelser (konto 123) Saldo ultimo	80.975 -38.012 37.800 <u>80.763</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b> Saldo primo årets resultat Årets overskud (konto 140) Afvikling overskud (konto 203.6) Saldo ultimo	1.179.133 334.582 -323.664 <u>1.190.052</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b> Varmeregnskab Vandregnskab I alt	139.540 76.800 <u>216.340</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	33.416
	Diverse omkostninger	25.141
	Feriepengeforpligtelse	43.239
	Skyldige forbrugsafgifter	1.250
	I alt	<u>103.046</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje	271
	Deposita	4.620
	I alt	<u>4.891</u>
425.3	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	18.630
	Vandregnskab	8.318
	I alt	<u>26.948</u>

## **Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg**

### **Administrations påtegning/Ledelsespåtegning**

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 46 Nyborg 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 2018 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 22. november 2018

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 for den almene boligorganisationers afdeling giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter.

##### **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 46 Nyborg

### 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 22. november 2018

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam  
Statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

## **Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 46 Nyborg**

### **Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning**

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.