

# 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. 05001  <b>1 - 51 Højstrupparken</b> <b>Bystævnevej m.fl.</b> <b>5200 Odense V</b>	Kommunenr. 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 lejemåls- enheder
Almene familieboliger	41.071	605	1	605
Almene ungdomsboliger	881	24	1	24
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>41.952</b>	<b>629</b>		<b>629</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	1.701	40	
	2	5.794	103	
	3	28.632	428	
	4	4.769	49	
	5	930	8	
	6	126	1	

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

Erhvervslejemål	433	8	1 pr påbeg. 60 m2	8
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	980	56	1/5	11
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>43.365</b>	<b>693</b>		<b>648</b>

Matrikel: 5 m Bolbro, Odense Jorder

BBR-ejendomsnr.: 52959 52975 181511

# Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 51 Højstrupparken

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	629	41.952	15.01.1949	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	629	41.952
Boliger i tæt/lavt byggeri	-	-

## Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Ja	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:	615,86		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.07.2019
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	17,06	Årsbasis	713.868
Forhøjelse pr. m2 i %:	2,99		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

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
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	901.038	896.300	897.389
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	992.419	1.021.000	1.005.200
107	*	Vandafgift	7.959	10.400	18.000
109	*	Renovation	875.068	793.300	1.264.700
110		Forsikringer	543.356	513.200	570.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	217.540	257.400	264.900
		3. Målerpasning mv.	412.467	404.100	408.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	2.060.575	2.058.035	2.139.060
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		A-indskud	156.100	156.100	156.100
		G-indskud	2.702.548	2.684.200	2.707.900
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	7.968.032	7.897.735	8.535.260
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	3.317.315	3.392.500	3.323.500
115	*	Almindelig vedligeholdelse	1.213.351	1.838.082	1.469.032
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	3.139.370	5.754.665	4.208.439
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.139.370	-5.754.665	-4.208.439
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	470.197	377.000	277.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-470.197	-377.000	-277.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	557.051	999.900	440.270
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	56.335	65.600	65.600
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	27.281	83.400	81.100
119	*	Diverse udgifter	251.002	344.055	328.109
119.9		Variable udgifter i alt	5.422.335	6.723.537	5.707.611
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	10.583.000	10.583.000	10.873.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning kr. 9,14 pr. kvm. (konto 402)	377.000	377.000	246.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	250.400	250.400	227.000
124	*	Andre henlæggelser	281.945	281.900	281.900
124.8		Henlæggelser i alt	11.492.345	11.492.300	11.627.900
124.9		Samlede udgifter i alt	25.783.749	27.009.872	26.768.160

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

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
		<b>Ekstraordinære udgifter</b>			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	733.410	733.410	755.800
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	1.474.296	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	<u>-1.474.296</u>	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	312.298	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-215.202	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	<u>-86.412</u>	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	208.123	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	<u>952.217</u>	<u>733.410</u>	<u>755.800</u>
139		Udgifter i alt	<u>26.735.966</u>	<u>27.743.282</u>	<u>27.523.960</u>
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	606.841	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	<u>27.342.807</u>	<u>27.743.282</u>	<u>27.523.960</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

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
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligaftifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	24.809.784	24.809.428	25.605.704
		2. Almene ungdomsboliger	650.208	650.402	662.916
		4. Erhverv	319.944	381.336	-
		6. Kældre m.v.	22.380	20.040	20.040
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	103.500	103.500	103.500
			<u>25.905.816</u>		
202	*	Renter	19.163	82.500	82.500
203		Andre ordinære indtægter:			
		2. Drift af fællesvaskeri (Indtægter, specifikation vedlagt)	286.189	555.000	-
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	55.722	57.776	-
		4. Drift af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	10.333	28.400	-
		6. Overført fra opsamlet resultat	1.054.900	1.054.900	1.049.300
			<u>1.407.144</u>	<u>1.054.900</u>	<u>1.049.300</u>
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>27.332.124</u>	<u>27.743.282</u>	<u>27.523.960</u>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	10.684	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>10.684</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>27.342.807</u>	<u>27.743.282</u>	<u>27.523.960</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>27.342.807</u>	<u>27.743.282</u>	<u>27.523.960</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Balance pr. 30. juni 2020

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		31.400.099	31.400.099
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 245.850.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 45.145.300		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>31.400.099</u>	<u>31.400.099</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		149.727.014	34.685.501
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>181.127.113</u>	<u>66.085.600</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		199.205	289.896
		2. Beboerindskud		171.859	86.984
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		3.817.558	3.798.930
	*	4. Fraflytninger		356.024	298.393
		Heraf til inkasso, kr. 568.309			
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		45.135	123.912
		6. Andre debitorer		910.916	255.965
		7. Forudbetalte udgifter		<u>43.171</u>	<u>42.162</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		46.636.000	28.115.877
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>52.179.869</u>	<u>33.012.119</u>
310		Aktiver i alt		<u>233.306.982</u>	<u>99.097.719</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Balance pr. 30. juni 2020

### Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	58.361.476	50.917.845
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	1.178.057	1.271.253
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	211.406	176.208
406	*	Andre henlæggelser	706.828	424.883
406.9		Henlæggelser i alt	<u>60.457.766</u>	<u>52.790.190</u>
407	*	Opsamlet resultat	3.754.881	4.202.940
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>64.212.647</u>	<u>56.993.130</u>
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		RD og Nykredit	5.119.002	5.526.644
		Landsbyggefonden	<u>786.590</u>	786.590
409		Beboerindskud	822.806	822.806
411		Afskrivningskonto for ejendommen	24.671.701	24.264.059
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>31.400.099</u>	<u>31.400.099</u>
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	3.548.987	4.281.795
417		Langfristet gæld i alt	<u>34.949.086</u>	<u>35.681.894</u>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	3.912.455	4.121.279
421	*	Skyldige omkostninger	27.255.388	2.172.399
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	248.317	129.017
424	*	Banklån	102.714.183	-
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	14.905	-
426		Kortfristet gæld i alt	<u>134.145.249</u>	<u>6.422.695</u>
430		Passiver i alt	<u>233.306.982</u>	<u>99.097.719</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetaling</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	407.642	400.000
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	4.484	25.900
101.3	Administrationsbidrag	27.610	27.600
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	50.369	30.500
102.4	- Ungdomsboligbidrag	-152.957	-151.600
		<u>337.149</u>	<u>332.400</u>
105.1	<b>Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.2	Andel til Landsbyggefonden	563.889	563.900
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetaling)	<u>901.038</u>	<u>896.300</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>901.038</u>	<u>896.300</u>
107	<b>Vandafgift</b>		
	Vandudgifter	7.959	10.400
	I alt	<u>7.959</u>	<u>10.400</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	711.332	615.300
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	162.803	148.000
	Andet, renovation (affaldsgebyr)	933	30.000
	I alt	<u>875.068</u>	<u>793.300</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	<u>2.060.575</u>	<u>2.058.035</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	1.391.254	1.250.300
	AMP og andre bidrag	183.294	157.100
	Kurser, forsikringer mv.	50.994	50.100
	Trappevask og anden renholdelse	1.691.772	1.935.000
	I alt	<u>3.317.315</u>	<u>3.392.500</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	75.489	206.198
115.2	Bygning, klimaskærm	262.645	355.963
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	671.543	775.750
115.4	Bygning, fælles indvendig	84.131	87.906
115.5	Bygning, tekniske installationer	94.003	331.255
115.6	Materiel	25.540	81.010
	I alt	<u>1.213.351</u>	<u>1.838.082</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	1.794.600	2.511.696
116.2	Bygning, klimaskærm	95.697	221.047
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	903.048	2.285.988
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	156.137	173.938
116.5	Bygning, tekniske installationer	128.070	421.412
116.6	Materiel	61.817	140.583
	I alt	<u>3.139.370</u>	<u>5.754.665</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.1	<b>Drift af fællesvaskeri</b>		
	Vaskemidler	72.439	296.000
	Elforbrug	188.562	277.700
	Vandforbrug	63.001	178.000
	Opvarmning	488	700
	Rengøring	175.195	170.000
	Diverse udgifter	57.367	77.500
	Drift af fællesvaskeri i alt	557.051	999.900
203.2	Indtægt fra maskiner	-286.189	-555.000
	Drift af fællesvaskeri - netto	270.862	444.900
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	56.335	56.600
203.3	Indtægt ved ejendomsmesterkontor, servicebygning	-53.772	-53.776
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	2.563	2.824
	<b>Drift af beboerhotel</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	3.000
	Vedligeholdelse lokaler	-	1.000
	Rengøring	-	5.000
	Drift af beboerhotel i alt	-	9.000
203.3	Lejeindtægt	-1.950	-4.000
	Drift af beboerhotel - netto	-1.950	5.000
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	613	7.824
118.3	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
	Vedligeholdelse inventar	-	3.800
	Indkøb service	-75	2.000
	Vedligeholdelse lokaler	-	13.600
	Elforbrug	4.936	6.200
	Vandforbrug	1.705	4.000
	Opvarmning	19.665	16.800
	Rengøring	1.050	35.000
	Diverse udgifter	-	2.000
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	27.281	83.400
203.4	Lejeindtægt	-10.333	-28.400
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	16.948	55.000
	Særlige aktiviteter i alt	288.423	507.724
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	85.333	82.800
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	13.807	61.000
	Fritidsaktiviteter	-	10.000
	Andre udgifter	151.862	190.255
	I alt	251.002	344.055
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 252,26	10.583.000	10.583.000
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	82.500
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	19.163	-
	I alt	19.163	82.500
206	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Indgået tidligere afskrevne fordringer	10.684	-
	I alt	10.684	-

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	31.400.099
	Saldo ultimo	<u>31.400.099</u>
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Etablering af køkken/bad</b>	
	Saldo primo	5.944.106
	Afdrag/afskrivning i året	-731.400
	Saldo ultimo	<u>5.212.706</u>
	<b>Ombygning</b>	
	Saldo primo	12.551
	Afdrag/afskrivning i året	-2.010
	Saldo ultimo	<u>10.541</u>
	<b>Helhedsplan</b>	
	Saldo primo	28.728.844
	Tilgang i året	115.774.923
	Saldo ultimo	<u>144.503.767</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>149.727.014</u>
305.1	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b>	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	199.205
	I alt	<u>199.205</u>
305.3	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Antenneregnskab	667.532
	Varmeregnskab	2.295.655
	Vandregnskab	854.371
	I alt	<u>3.817.558</u>
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	934.804
	Fraflytninger afskrevne	-578.781
	I alt	<u>356.024</u>
	Til inkasso	<u>568.309</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Vandregnskab	109
	Antenneregnskab	986
	Emo-mærket (forbrugsregnskab)	44.040
	I alt	<u>45.135</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	50.917.845
	Forbrugt i året (konto 116)	-3.139.370
	Årets henlæggelser (konto 120)	10.583.000
	Saldo ultimo	<u>58.361.476</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	176.208
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-215.202
	Årets henlæggelser (konto 123)	250.400
	Saldo ultimo	<u>211.406</u>
406	<b>Andre henlæggelser</b>	
	<b>Reguleringskonto fysisk helhedsplan</b>	
	Saldo primo	424.883
	Tilgang	281.945
	Saldo ultimo	<u>706.828</u>
	Andre henlæggelser i alt	<u>706.828</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	4.202.940
	Årets overskud (konto 140)	606.841
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-1.054.900
	Saldo ultimo	<u>3.754.881</u>
419	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	2.020.670
	Vandregnskab	1.152.185
	Antenneregnskab	739.600
	I alt	<u>3.912.455</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	26.578.756
	Diverse omkostninger	421.796
	Feriepengeforpligtelse	58.635
	Skyldige forbrugsafgifter	196.200
	I alt	<u>27.255.388</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje	85.578
	Forudbetalt leje indflytter	104.912
	Forudbetalt leje fraflytter	20.742
	Deposita	37.085
	I alt	<u>248.317</u>
424	<b>Banklån</b>	
	Byggelån	102.714.183
	i alt	<u>102.714.183</u>
425.3	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	14.905
	I alt	<u>14.905</u>

# Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 51 Højstrupparken

## Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 51 Højstrupparken 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 51 Højstrupparken

### 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 51 Højstrupparken**

### **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 nettorealisationseværdi, 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.