

# Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Boligorganisation		Afdeling	Tilsynsførende kommune		
LBF-boligorganisationsnr.	0173	LBF-afdelingsnr.	16501		
Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5100 Odense C		<b>1 - 65 Kerteminde Sybergsvvej, m.fl. 5300 Kerteminde</b>		Kommunenr.	440
Tlf.nr.:	6312 5600			Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde	
CVR-nr.	37 83 00 11			Tlf.nr.:	6515 1515
E-mail:	fab@fabbo.dk			E-mail:	kerteminde@kerteminde.dk
Hjemmeside:	www.fabbo.dk				

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	5.543	67	1	67
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
<b>Boligoplysning i alt</b>	<b>5.543</b>	<b>67</b>		<b>67</b>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum			
	1	0	0	
	2	81	1	
	3	1.087	14	
	4	4.234	51	
	5	0	0	
	6	141	1	

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	90	5	1/5	1
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>5.633</b>	<b>72</b>		<b>68</b>

Matrikel:	29 v Kerteminde Markjorder							
BBR-ejendomsnr.:	272	274	275	276	277	278	279	349
	2096	4248	4253	4256	4257			

# Regnskab 2019/2020

01.07.2019 - 30.06.2020

Afdeling 1 - 65 Kerteminde

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	67	5.543	23.09.1967	04.10.1969
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	67	5.543

## 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, naturgas	Nej
Vaskeinstallation - fælles	Nej	Vandmåling - individuel	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Ja	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:	745,34		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Ja	Dato for forhøjelse:	01.06.2020
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	8,73	Årsbasis	48.372
Forhøjelse pr. m2 i %:	1,30		

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

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)	365.294	365.300	365.356
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	651.599	680.500	697.500
107	*	Vandafgift	38.276	38.000	40.000
109	*	Renovation	248.201	209.800	241.700
110		Forsikringer	72.215	68.250	75.750
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	480	600	400
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	215.900	215.900	224.400
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfondens:			
		A-indskud	6.976	6.976	6.976
		G-indskud	311.196	309.000	313.100
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.544.843	1.529.026	1.599.826
<b>Variable udgifter</b>					
114	*	Renholdelse	245.559	262.740	238.140
115	*	Almindelig vedligeholdelse	167.146	205.053	176.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	3.344.312	729.283	1.263.609
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.344.312	-729.283	-1.263.609
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	22.003	7.000	11.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-22.003	-7.000	-11.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	15.312	20.000	19.000
119	*	Diverse udgifter	36.659	46.367	45.714
119.9		Variable udgifter i alt	464.677	534.160	478.854
<b>Henlæggelser</b>					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.173.000	1.173.000	1.009.000
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	7.000	7.000	9.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.180.000	1.180.000	1.018.000
124.9		Samlede udgifter i alt	3.554.814	3.608.486	3.462.036

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

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>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	172.026	97.800	101.400
		2. Renter m.v.	59.947	40.900	36.500
		3. Administrationsbidrag	10.803	3.700	3.400
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	152.975	135.740	151.680
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	38.763	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-22.576	-	-
		3. Dækket af Dispositionsfonden	-16.187	-	-
131		Andre renter:			
		1. Renter mellemregning boligorganisation -0,34%	19.409	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	4	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	415.164	278.140	292.980
139		Udgifter i alt	3.969.978	3.886.626	3.755.016
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	47.520	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.017.498	3.886.626	3.755.016

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

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		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	3.935.866	3.792.694	3.659.184
		7. Garager, carporte og p-pladser m.v.	6.600	6.600	6.600
		9. Merleje	<u>-3.168</u>	<u>-3.168</u>	<u>-3.168</u>
202	*	Renter	-	12.300	17.000
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	78.200	78.200	75.400
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>4.017.498</u>	<u>3.886.626</u>	<u>3.755.016</u>
209		Indtægter i alt	<u>4.017.498</u>	<u>3.886.626</u>	<u>3.755.016</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>4.017.498</u>	<u>3.886.626</u>	<u>3.755.016</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

Balance pr. 30. juni 2020

### Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2019/20	Regnskab 2018/19
<b>Anlægsaktiver</b>					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		6.461.445	6.461.445
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2019	kr. 37.450.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 21.442.700		
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>6.461.445</u>	<u>6.461.445</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		9.365.327	5.163.262
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>15.826.772</u>	<u>11.624.707</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		19.931	24.877
		2. Beboerindskud		2.400	-
	*	4. Fraflytninger		39.347	-
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		1.720	16.048
		6. Andre debitorer		7.447	3.532
		7. Forudbetalte udgifter		<u>23.801</u>	<u>23.564</u>
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		495.569	3.061.481
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>590.214</u>	<u>3.129.502</u>
310		Aktiver i alt		<u>16.416.986</u>	<u>14.754.209</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

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	1.649.177	3.820.489
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	256.959	278.962
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	60.255	75.831
406.9		Henlæggelser i alt	1.966.391	4.175.282
407	*	Opsamlet resultat	273.583	304.263
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.239.974	4.479.545
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Nykredit	442.520	499.609
409		Beboerindskud	234.400	234.400
410		Kapitaltilskud, mindrebemidlede	59.100	59.100
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.725.425	5.668.336
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	6.461.445	6.461.445
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	7.094.410	1.134.436
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	363.928	355.951
		3. Ekstra indskud, lejl m. kapitaltilskud	4.000	4.000
		4. Forhøjet indskud ved boligertagers retableringspligt	-	447
417		Langfristet gæld i alt	13.923.783	7.956.279
<b>Kortfristet gæld</b>				
421	*	Skyldige omkostninger	224.540	2.289.982
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	27.105	26.819
		1. Merleje (LBF)	1.584	1.584
426		Kortfristet gæld i alt	253.229	2.318.385
430		Passiver i alt	16.416.986	14.754.209

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
	<b>Nettokapitaludgifter, beboerbetalning</b>		
	<b>Prioritering ved nominallån</b>		
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	57.089	57.100
101.2	Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag mv. og evt. periodiseringsudgift o.lign., men ekskl. morarenter)	24.276	24.400
101.3	Administrationsbidrag	2.774	2.700
		<u>84.139</u>	<u>84.200</u>
105.1	<b>Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.</b>		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	93.719	93.700
105.2	Andel til Landsbyggefonden	187.437	187.400
105.9	Nettokapitaludgift (beboerbetalning)	365.294	365.300
		<u>365.294</u>	<u>365.300</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u>365.294</u>	<u>365.300</u>
107	<b>Vandafgift</b>		
	Vandudgifter	38.276	38.000
	I alt	<u>38.276</u>	<u>38.000</u>
109	<b>Renovation</b>		
	Faste renovationsudgifter	248.201	208.800
	Variable renovationsudgifter (brændbart)	-	1.000
	I alt	<u>248.201</u>	<u>209.800</u>
112.1	<b>Administrationsbidrag</b>		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.175,00 i alt	215.900	215.900
		<u>215.900</u>	<u>215.900</u>
114	<b>Renholdelse</b>		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	205.065	227.100
	AMP og andre bidrag	27.339	28.700
	Kurser, forsikringer mv.	6.655	5.940
	Trappevask og anden renholdelse	6.500	1.000
	I alt	<u>245.559</u>	<u>262.740</u>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
115.1	Terræn	32.744	30.760
115.2	Bygning, klimaskærm	9.413	41.252
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	69.798	28.522
115.4	Bygning, fælles indvendig	5.519	10.000
115.5	Bygning, tekniske installationer	44.980	79.781
115.6	Materiel	4.692	14.739,00
	I alt	<u>167.146</u>	<u>205.053</u>
116	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
116.1	Terræn	73.339	134.512
116.2	Bygning, klimaskærm	2.696.145	128.982
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	394.940	329.340
116.4	Bygning, Fælles, indvendig	1.391	-
116.5	Bygning, tekniske installationer	167.482	126.502
116.6	Materiel	11.015	9.947
	I alt	<u>3.344.312</u>	<u>729.283</u>



## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

<b>Faste noter</b>		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2019/20	budget 2019/20
118	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.2	<b>Andel i fællesfaciliteters drift</b>		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	15.312	20.000
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	15.312	20.000
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	15.312	20.000
	Særlige aktiviteter i alt	15.312	20.000
119	<b>Diverse udgifter</b>		
	Kontingent BL	9.090	8.800
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	6.844	6.500
	Andre udgifter	20.726	31.067
	I alt	36.659	46.367
120	<b>Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser</b>		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 211,62	1.173.000	1.173.000
134	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
	Korrektion finansiering forbedr.arb.	4	-
	I alt	4	-
202	<b>Renter</b>		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen	-	12.300
	I alt	-	12.300

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
301	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	
	Saldo primo	6.461.445
	Saldo ultimo	<u>6.461.445</u>
303	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>	
	<b>Etablering af køkken/bad</b>	
	Saldo primo	1.015.398
	Afdrag/afskrivning i året	-81.610
	Saldo ultimo	<u>933.788</u>
	<b>Etablering af køkkener</b>	
	Saldo primo	510.605
	Tilgang i året	230.382
	Afdrag/afskrivning i året	-42.220
	Dækket af henlæggelser	-78.500
	Saldo ultimo	<u>620.267</u>
	<b>Etablering af badeværelser</b>	
	Saldo primo	646.695
	Tilgang i året	196.312
	Afdrag/afskrivning i året	-29.145
	Dækket af henlæggelser	-97.000
	Saldo ultimo	<u>716.862</u>
	<b>Tagreovering</b>	
	Saldo primo	835.176
	Afdrag/afskrivning i året	-56.173
	Saldo ultimo	<u>779.003</u>
	<b>Renovering tage</b>	
	Saldo primo	1.856.128
	Tilgang i året	7.793.372
	Tilskud fra Landsbyggefonden	-890.000
	Afdrag/afskrivning i året	-74.585
	Dækket af henlæggelser	-2.627.500
	Saldo ultimo	<u>6.057.415</u>
	<b>Renovering af tage</b>	
	Saldo primo	299.259
	Afdrag/afskrivning i året	-41.268
	Saldo ultimo	<u>257.991</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>9.365.327</u>
305.1	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b>	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	19.931
	I alt	<u>19.931</u>
305.4	<b>Fraflytninger</b>	
	Fraflytninger	78.110
	Fraflytninger afskrevne	-38.763
	I alt	<u>39.347</u>
305.5	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Emo-mærket (lejeforhøjelse)	1.720
	I alt	<u>1.720</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

### Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2019/20
401	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>	
	Saldo primo	3.820.489
	Forbrugt i året (konto 116)	-3.344.312
	Årets henlæggelser (konto 120)	1.173.000
	Saldo ultimo	<u>1.649.177</u>
405	<b>Tab ved fraflytning m.v.</b>	
	Saldo primo	75.831
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-22.576
	Årets henlæggelser (konto 123)	7.000
	Saldo ultimo	<u>60.255</u>
407	<b>Opsamlet resultat</b>	
	Saldo primo årets resultat	304.263
	Årets overskud (konto 140)	47.520
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-78.200
	Saldo ultimo	<u>273.583</u>
421	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditorer	164.893
	Diverse omkostninger	14.106
	Feriepengeforpligtelse	14.291
	Afsætninger i byggeregnskab	31.250
	I alt	<u>224.540</u>
423	<b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>	
	Forudbetalt leje	3.090
	Forudbetalt leje indflytter	22.455
	Deposita	1.560
	I alt	<u>27.105</u>

## Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde

### Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for afdeling 65 Kerteminde 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 65 Kerteminde

### 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 19. november 2020

#### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam  
Statsautoriseret revisor  
mne27768

Mette Holy Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34359

## **Fyns Almennyttige Boligselskab - afdeling 65 Kerteminde**

### **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.