



FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 10 - Bofællesskabet Glasværket

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **24.630**



Afdeling 10 - BOFÆLLESSKABET GLASVÆRKET

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	3
Årsberetning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	9
Noter	11
Påtegning	16
Regnskabspraksis	22

Afdeling 10

Bofællesskabet Glasværket

Regnskab for 2024/25

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-Boligorganisation 0173 FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5000 Odense C. Tlf. 63 12 56 00 E-mail fab@fabbo.dk CVR/SE-nr 37830011	LBF-afdelingsnummer 001 Bofællesskabet Glasværket Brummers Plads, Vestre Stationsvej 5000 Odense C	Kommunenummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	8	561,9	1	8
	3	17	1.402,3	1	17

Boligoplysninger i alt	25	1.964,2	25
-------------------------------	-----------	----------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum	2	8	561,9	1	8
	3	17	1.402,3	1	17

Andre lejemål			
Andre lejemålsoplysninger i alt	0	0,0	
Lejemålsoplysninger i alt	25	1.964,2	25

Leje pr. kvm. bruttoareal	Dato for seneste lejeforhøjelse	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i kr.	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i %	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr.
937,05	01.12.2024	40,80	4,55	79.728

Matrikeltekst	BBR-ejendomsnummer
836 k,m Odense Bygrunde	461 659136,mfl

Skæringsdato
15.12.1998

Beboerfaciliteter	Forbrugsmåling
Beboerhus Nej	Vandmåling, individuel Ja
Særskilte selskabs- / mødelokale Ja	Vandmåling, kollektiv Nej
	Varmemåling, individuel Ja
	Varmemåling, kollektiv Nej
	El - måling, individuel Ja
	El- måling, kollektiv Nej

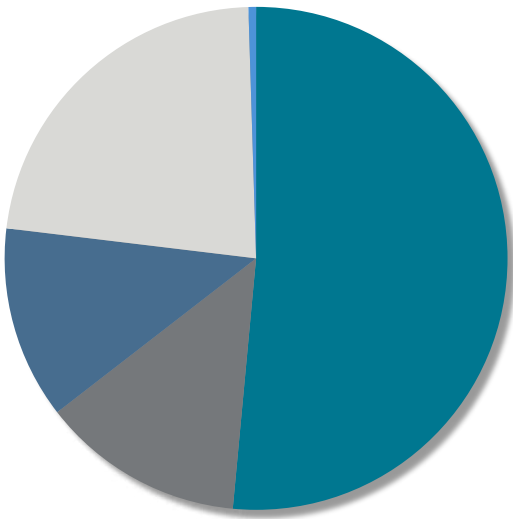
Tekniske installationer	Opvarmning
Tostrengt vandsystem (rent/grønt) Nej	Fjernvarme Ja
Regnvand, nedsivningsanlæg Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brændsel Nej
Regnvand, genanvendelse Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Nej
Spildevand, rodzoneanlæg Nej	Ovne Nej
Spildevand, bioværk Nej	El-paneler Nej
Vaskerinstallation, fælles Ja	Solvarmeanlæg Nej
Vaskeriinstallation i de enkelte boliger Nej	Varmepumpeanlæg Nej
Kildesortering af affald, inde i boligen Nej	Biogasanlæg Nej
Kildesortering af affald, uden for boligen Ja	

ÅRSBERETNING
Afdeling 10 - BOFÆLLESSKABET GLASVÆRKET

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	997.455	989.708	973.619	1.001.350	1.010.750	-3.895
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	252.693	246.676	237.199	264.100	265.800	-11.407
114-119	Variable udgifter	240.073	228.651	144.002	197.896	187.830	42.177
120-124	Henlæggelser	438.000	401.000	367.000	438.000	491.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	9.439	0	524	0	0	9.439
Udgifter i alt		1.937.659	1.866.035	1.722.343	1.901.346	1.955.380	36.313
140	Overskud	24.630	0	24.343	0	0	24.630
Udgifter og evt. overskud i alt		1.962.289	1.866.035	1.746.686	1.901.346	1.955.380	60.943
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	1.956.605	1.865.323	1.746.636	1.901.346	1.955.380	55.259
204-207	Ekstraordinære indtægter	5.685	50	50	0	0	5.685
Indtægter i alt		1.962.289	1.865.373	1.746.686	1.901.346	1.955.380	60.943
210	Årets underskud overført	0	661	0	0	0	0
Indtægter og evt. underskud i alt		1.962.289	1.866.035	1.746.686	1.901.346	1.955.380	60.943
Der er i afdelingen et overskud på kr. 24.630.							
Når der ikke som budgetteret er et overskud på kr. 0, så skyldes det:							
202	Renter				-49.114		
118	Særlige aktiviteter				18.956		
	Øvrige				5.527		
I alt					-24.630		

Penneo dokumentnøgle: 20J9N-9Xl6X-YG119-MISFG-MWBFI-BFX4C

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	23.669.352	23.627.868	23.400.119	
305-307	Omsætningsaktiver	2.191.246	2.389.365	2.043.597	
Aktiver i alt		25.860.598	26.017.233	25.443.716	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	2.207.388	1.889.560	1.856.441	
407	Opsamlet resultat	15.649	96.549	170.011	
408-415	Langfristet gæld	23.572.258	23.529.519	23.400.119	
418-425	Kortfristet gæld	65.303	501.605	17.145	
Passiver i alt		25.860.598	26.017.233	25.443.716	



51,48%	Nettokapitaludgifter
13,04%	Offentlige og andre faste udgifter
12,39%	Variable udgifter
22,60%	Henlæggelser
0,49%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	1.804.714
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-147.935
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	434.000
	Kursregulering 2024/25	51.580
	Indestående pr. 30.06.2025	2.142.360
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	30.245
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	30.782
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	4.000
	Indestående pr. 30.06.2025	34.782

Afdeling 10 - BOFÆLLESSKABET GLASVÆRKET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	997.455	1.001.350	1.010.750
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	61.709	61.200	61.000
107	2	Vandafgift	2.768	2.500	2.400
109	3	Renovation	41.729	54.800	57.200
110		Forsikringer	26.606	26.100	26.700
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	17.381	17.000	16.000
Offentlige udgifter, i alt			150.193	161.600	163.300
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	102.500	102.500	102.500
Bidrag til boligorganisationen, i alt			102.500	102.500	102.500
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	252.693	264.100	265.800
114	5	Renholdelse	146.981	153.796	122.530
115	6	Almindelig vedligeholdelse	33.423	30.500	36.500
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	147.935	654.703	1.240.291
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-147.935	-654.703	-1.240.291
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	23.819	2.300	3.400
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-23.819	-2.300	-3.400
118	8	Særlige aktiviteter	22.656	3.700	3.900
119	9	Diverse udgifter	37.013	9.900	24.900
119.9		Variable udgifter i alt	240.073	197.896	187.830

Penneo dokumentnøgle: 20J9N-9XJ6X-YG19-MJ5FG-MWBFJ-BFX4C

Afdeling 10 - BOFÆLLESSKABET GLASVÆRKET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	17	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	434.000	434.000	491.000
123	18	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	4.000	4.000	0
124.8		Henlæggelser i alt	438.000	438.000	491.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.928.221	1.901.346	1.955.380
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	9.300	0	0
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	139	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	9.439	0	0
139		Udgifter i alt	1.937.659	1.901.346	1.955.380
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering af forbedringsarbejder	24.630	0	0
		Overskud i alt	24.630	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.962.289	1.901.346	1.955.380

Penneo dokumentnøgle: 20J9N-9Xl6X-YG119-MlSFG-MWBfJ-BFX4C

Afdeling 10 - BOFÆLLESSKABET GLASVÆRKET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	1.826.591	1.820.446	1.920.380
Lejeindtægter i alt			1.826.591	1.820.446	1.920.380
202	11	Renter	49.114	0	29.800
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	80.900	80.900	5.200
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.956.605	1.901.346	1.955.380
Ekstraordinære indtægter					
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	5.685	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	5.685	0	0
209		Indtægter i alt	1.962.289	1.901.346	1.955.380
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.962.289	1.901.346	1.955.380

Penneo dokumentnøgle: 20J9N-9X6X-YG19-MISFG-MWBFJ-BFX4C

Afdeling 10 - BOFÆLLESSKABET GLASVÆRKET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	21.296.346	21.296.346
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 22.850.000		
		2. Heraf grundværdi: 2.658.300		
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	2.275.912	2.233.173
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	23.572.258	23.529.519
303		Forbedringsarbejder:		
	14	1. Forbedringsarbejder	97.094	98.349
		Forbedringsarbejder i alt	97.094	98.349
304.9		Anlægsaktiver i alt	23.669.352	23.627.868
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	15	1. Tilgodehavende leje m.v.	2.830	0
	16	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.175	1.175
		6. Andre debitorer	5.251	90
		7. Forudbetalte udgifter	17.726	2.070
307		Likvidebeholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.164.265	2.386.030
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.191.246	2.389.365
310		Aktiver i alt	25.860.598	26.017.233

Penneo dokumentnøgle: 20J9N-9X16X-YG119-MISFG-MWBFJ-BFX4C

Afdeling 10 - BOFÆLLESSKABET GLASVÆRKET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	17	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	2.142.360	1.804.714
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	30.245	54.064
405	18	Tab ved fraflytning og lejeledighed	34.782	30.782
406.9	19	Henlæggelser i alt	2.207.388	1.889.560
407	20	Opsamlet resultat	15.649	96.549
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.223.037	1.986.109
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	6.464.020	7.432.471
409		Beboerindskud	422.552	422.552
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.685.685	15.674.495
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	23.572.258	23.529.519
417		Langfristet gæld i alt	23.572.258	23.529.519
Kortfristet gæld:				
419	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.200	1.200
421	22	Skyldige omkostninger	56.377	500.405
423	23	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	7.726	0
426		Kortfristet gæld i alt	65.303	501.605
		Gæld i alt	23.637.561	24.031.124
430		Passiver i alt	25.860.598	26.017.233

Afdeling 10 - BOFÆLLESSKABET GLASVÆRKET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	816.618	816.650	855.450
101.2		Renter	183.140	182.600	143.400
101.3		Bidrag	40.144	40.700	40.900
102.3		Ydelsesstøtte	-42.447	-38.500	-29.000
		Indekslån:			
101.1		Afdrag	192.222	193.000	195.000
101.2		Renter	114.614	115.000	110.000
101.3		Bidrag	6.977	7.200	7.900
104.1		Afdragsbidrag	-192.222	-193.000	-195.000
104.2		Rentebidrag	-118.141	-122.300	-117.900
104.3		Ydelsesstøtte	-3.451	0	0
		Kreditforeningslån i alt	997.455	1.001.350	1.010.750
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	997.455	1.001.350	1.010.750
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	2.768	2.500	2.400
		Vandafgift i alt	2.768	2.500	2.400
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	41.682	53.800	51.200
		Variable renovationsudgifter	46	1.000	1.000
		Container, andet	0	0	5.000
		Renovation i alt	41.729	54.800	57.200
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	102.500	102.500	102.500
		Administrationsbidrag i alt	102.500	102.500	102.500
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	113.700	125.296	92.830
		AMP og andre bidrag	14.884	14.900	13.200
		Kurser, forsikringer mv.	10.201	5.300	8.200
		Trappevask og anden eksternt arbejde	8.197	8.300	8.300
		Renholdelse i alt	146.981	153.796	122.530

Penneo dokumentnøgle: 20J9N-9XJ6X-YG119-MISFG-MWBFJ-BFX4C

Afdeling 10 - BOFÆLLESSKABET GLASVÆRKET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	6.500	3.500
		Klimaskærm	16.788	11.500	11.000
		Bolig og erhvervsenheder	8.261	2.500	2.500
		Fælles indvendig	-15.433	1.000	1.000
		Tekniske installationer	8.271	4.000	5.500
		Materiel	15.537	5.000	13.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	33.423	30.500	36.500
116	7	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	35.741	52.399	72.100
		Klimaskærm	16.712	489.649	877.979
		Bolig og erhvervsenheder	58.290	72.648	220.000
		Fælles indvendig	24.694	5.505	8.000
		Tekniske installationer	6.185	13.751	46.212
		Materiel	6.312	20.751	16.000
116.1		Forbrugt i året	147.935	654.703	1.240.291
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-147.935	-654.703	-1.240.291
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	2.700	2.700	2.900
		Drift af fællesfaciliteter i alt	2.700	2.700	2.900
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	19.956	1.000	1.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	19.956	1.000	1.000
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	22.656	3.700	3.900
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	4.273	3.900	4.200
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	1.486	6.000	6.000
		Fritidsaktiviteter	0	0	5.000
		Diverse omkostninger	31.254	0	9.700
		Diverse udgifter i alt	37.013	9.900	24.900

Afdeling 10 - BOFÆLLESSKABET GLASVÆRKET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
131/202	11	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	49.114	0	29.800
		Renteindtægter i alt	49.114	0	29.800
		Renter i alt	49.114	0	29.800
134	10	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. tidligere år	139	0	0
		Korrektioner i alt	139	0	0
206	12	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. diverse	416	0	0
		Indtægter vedr. forbrug	50	0	0
		Indtægter vedr. driftsudgifter, telefon, mv.	5.219	0	0
		Korrektioner i alt	5.685	0	0

Afdeling 10 - BOFÆLLESSKABET GLASVÆRKET

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	13 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	21.296.346	21.296.346
	Anskaffelsessum ultimo	21.296.346	21.296.346
302	Indeksregulering, prioritetgæld	2.275.912	2.233.173
302.9	Anskaffelsessum ultimo	23.572.258	23.529.519
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	6.464.020	7.432.471
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	6.464.020	7.432.471
409	Finansiering		
	Beboerindskud	422.552	422.552
	Afskrivningskonto for ejendommen	16.685.685	15.674.495
	Finansiering i alt	17.108.237	16.097.047
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	14 Forbedringsarbejder		
	Cykeloverdækning/indhegning		
	Anskaffelsessum, primo	98.349	
	Tilgang i året	32.675	98.349
	Anskaffelsessum, ultimo	131.024	98.349
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-33.930	
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-33.930	
	Bogført værdi ultimo	97.094	98.349
	Forbedringsarbejder i alt	97.094	98.349
305.1	15 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	2.830	0
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	2.830	0
305.3	16 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	1.175	1.175
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.175	1.175

Afdeling 10 - BOFÆLLESSKABET GLASVÆRKET

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
401	17 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	1.804.714	1.761.578
	Årets forbrug	-147.935	-430.817
	Årets henlæggelse	434.000	401.000
	Kursregulering	51.580	72.954
	Ultimo	2.142.360	1.804.714
405	18 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	30.782	30.782
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	4.000	0
	Ultimo	34.782	30.782
406.9	19 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	2.207.388	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	0	
	Saldo ved årets afslutning	2.207.388	
407	20 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	96.549	170.011
	Årets underskud (konto 210)	0	-661
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-80.900	-72.800
	Opsamlet resultat ultimo	15.649	96.549
419	21 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	1.200	1.200
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	1.200	1.200
421	22 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	44.414	489.541
	Skyldige driftposter	3.406	816
	Beboer Indskudslån	200	0
	Lønninger	8.358	10.048
	Skyldige omkostninger i alt	56.377	500.405
423	23 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	7.726	0
	Forudbetalt leje nuboende i alt	7.726	0

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 10 Bofællesskabet Glasværket i Fyns Almennyttige Boligselskab.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelser 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 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

Jacob Michaelsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Fyns Almennyttige Boligselskab, afdeling 10 Bofællesskabet Glasværket for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. juni 2025, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for god offentlig revisionsskik, 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

PÅTEGNING

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i 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 regnskabsbrugerne 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for 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.

PÅTEGNING

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 driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, 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 i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

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.

Kolding, den 23. oktober 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Allan Trolle Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34339

PÅTEGNING

Afdelingsmødets/Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

PÅTEGNING

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

Erling Nielsen
Formand

Jan Andersen
Næstformand

Peter Rothman Boas

Henning Dahl

Annette Nielsen

Lars Lindgaard Nielsen

Susanne Rasmussen

Torben Asmussen

Erland Christensen

Tina Kierkegaard Jørgensen

Kirsten Tønnes

PÅTEGNING

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

formand

dirigent

Anvendte regnskabsprincipper

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.

Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter 30-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.

Anvendte regnskabsprincipper

Kortfristede gældsforpligtelser

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jacob Michaelsen

Direktør

Serienummer: afdeb200-fd50-4b61-bc11-66c8f8c4bee7

IP: 77.66.xxx.xxx

2025-10-23 06:47:33 UTC



Erling Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: c459fae5-2803-4ff2-9232-ea81fdd2b32f

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-10-23 06:49:32 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 91b7443e-ee14-4a3d-85eb-88005272fa38

IP: 188.176.xxx.xxx

2025-10-23 06:55:57 UTC



Tina Kierkegaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e330482b-894f-4688-b496-eb19bccac639

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-10-23 07:00:48 UTC



Torben Asmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0fff90df-6442-4818-bdab-dea2b60c06af

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-10-23 07:47:56 UTC



Kirsten Halken Tønnes

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2eb0ad08-d9bb-40ac-861c-bec81136b42c

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-10-23 11:43:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Lindgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5b8c2fc6-6495-4740-9553-be28aa2ead97

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-10-23 17:46:30 UTC



Peter Rothman Boas

Medarbejderrepræsentant

Serienummer: 6644687e-811a-42d5-8e1d-5d1932453173

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-10-24 06:52:42 UTC



Susanne Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a59cc95d-a29a-46a2-b80e-a833909ea728

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-10-24 07:55:19 UTC



Jan Andersen

Næstformand

Serienummer: 44d841bb-e4b7-434b-b9a6-be79e5a5080d

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-24 10:18:18 UTC



Henning Dahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f7cd18ec-65a3-4b40-9001-8722a1cff778

IP: 185.94.xxx.xxx

2025-10-24 13:11:23 UTC



Annette Koch Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d166aa40-4224-48aa-a82d-892b744ec21f

IP: 85.82.xxx.xxx

2025-10-25 18:24:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Allan Trolle Pedersen

DELOITTE STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 33963556

Revisor

Serienummer: abc74b0b-f8d5-462b-98b7-826f074c2367

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-10-27 07:24:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.