

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 101 - Kongens Karré

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Underskud kr. 90.144



Afdeling 101 - KONGENS KARRÉ

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	3
Årsberetning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	9
Noter	11
Påtegning	17
Regnskabspraksis	23

Afdeling 101 Kongens Karré

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 101 Kongens Karré Rugårdsvej 29-35 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 leje-målsenheder
Familieboliger	1	45	2.028,0	1	45,0
	2	30	2.556,0	1	30
	3	5	453,0	1	5
	4	4	458,0	1	4

Boligoplysninger i alt	84	5.495,0	84
-------------------------------	-----------	----------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum					
	1	45	2.028,0	1	45
	2	30	2.556,0	1	30
	3	5	453,0	1	5
	4	4	458,0	1	4

Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt	0	0,0	0	0,0	0
Lejemålsoplysninger i alt	84	5.495,0	84	5.495,0	84

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.
1.075,51	01-07-2024	21,10	2,00	115.920

Matrikeltekst 7000 o Åløkkegård Hgd. Odense Jorder	BBR-ejendomsnummer 461 708419
--	---

Skæringsdato 01-07-2021

Beboerfaciliteter	Forbrugsmåling
Beboerhus Nej	Vandmåling, individuel Ja
Særskilte selskabs- / mødelokale Ja	Vandmåling, kollektiv Nej
	Varmemåling, individuel Ja
	Varmemåling, kollektiv Nej
	EI - måling, individuel Ja
	EI- 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 Ja	Biogasanlæg Nej
Kildesortering af affald, uden for boligen Ja	

ÅRSBERETNING
Afdeling 101 - KONGENS KARRÉ

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	3.945.527	3.867.583	3.768.382	3.809.100	3.809.200	136.427
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	861.756	806.518	760.260	874.200	868.200	-12.444
114-119	Variable udgifter	630.896	613.209	582.581	599.363	655.340	31.533
120-124	Henlæggelser	780.500	627.500	615.000	780.500	996.700	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	8.705	0	1.761	0	0	8.705
	Udgifter i alt	6.227.384	5.914.810	5.727.985	6.063.163	6.329.440	164.221
140	Overskud	0	24.636	43.421	0	0	0
	Udgifter og evt. overskud i alt	6.227.384	5.939.446	5.771.406	6.063.163	6.329.440	164.221

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	6.135.350	5.939.446	5.750.655	6.063.163	6.329.440	72.187
204-207	Ekstraordinære indtægter	1.891	0	20.751	0	0	1.891
Indtægter i alt		6.137.240	5.939.446	5.771.406	6.063.163	6.329.440	74.077
210	Årets underskud overført	90.144	0	0	0	0	90.144
Indtægter og evt. underskud i alt		6.227.384	5.939.446	5.771.406	6.063.163	6.329.440	164.221

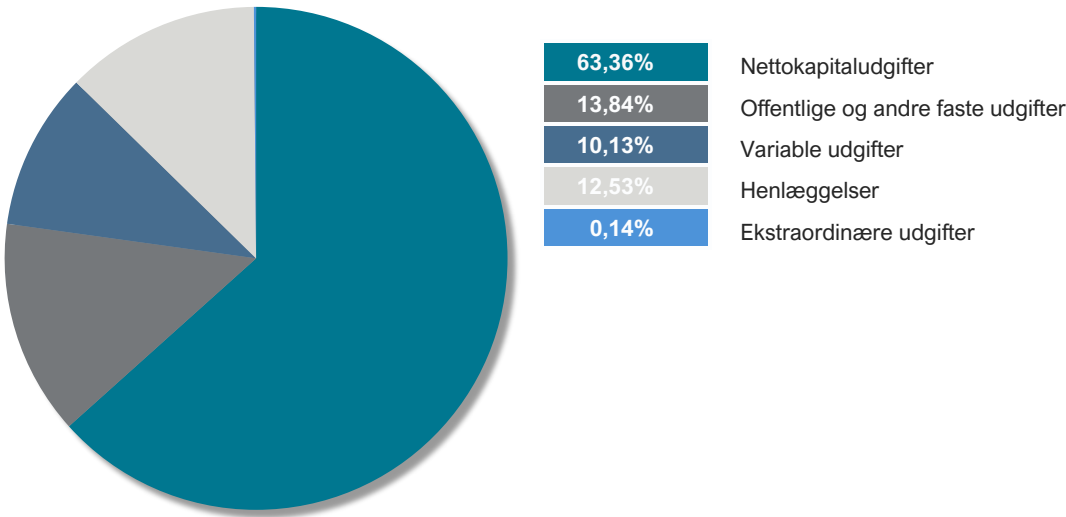
Der er i afdelingen et underskud på kr. 90.144.

Når der ikke som budgetteret er et overskud på kr. 0, så skyldes det:

105.9	Nettokapitaludgifter	136.427
202	Renter	-65.410
115	Almindelig vedligeholdelse	44.830
111	1. El og varme til fællesarealer	-18.326
	Øvrige	-7.378
I alt		90.144

Konto		Regnskab		
		2024/25	2023/24	2022/23
AKTIVER				
301-303	Anlægsaktiver	122.894.880	122.894.880	122.894.880
305-307	Omsætningsaktiver	3.647.213	3.202.123	3.152.367
Aktiver i alt		126.542.093	126.097.003	126.047.247

PASSIVER				
401-406	Henlæggelser	2.543.241	1.900.059	1.433.695
407	Opsamlet resultat	4.459	232.103	289.467
408-415	Langfristet gæld	122.894.880	122.894.880	122.894.880
418-425	Kortfristet gæld	1.099.513	1.069.960	1.429.204
Passiver i alt		126.542.093	126.097.003	126.047.247



Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	1.776.969
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-156.629
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	756.000
	Kursregulering 2024/25	83.503
	Indestående pr. 30.06.2025	2.459.843
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	211
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	94.607
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-31.920
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	20.500
	Indestående pr. 30.06.2025	83.187
406	Andre henlæggelser	
	Tilgang 2024/25	484.835
	Indestående pr. 30.06.2025	484.835

Afdeling 101 - KONGENS KARRÉ

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	3.945.527	3.809.100	3.809.200
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	143.018	138.800	141.400
109	2	Renovation	169.185	162.000	170.600
110		Forsikringer	70.246	66.800	71.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	119.874	138.200	120.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	15.032	24.000	20.500
Offentlige udgifter, i alt			517.356	529.800	523.800
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	344.400	344.400	344.400
Bidrag til boligorganisationen, i alt			344.400	344.400	344.400
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	861.756	874.200	868.200
114	4	Renholdelse	455.450	471.863	505.640
115	5	Almindelig vedligeholdelse	103.330	58.500	73.500
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	156.629	165.024	426.005
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-156.629	-165.024	-426.005
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	32.273	5.300	15.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-32.273	-5.300	-15.000
118	7	Særlige aktiviteter	55.770	45.400	50.800
119	8	Diverse udgifter	16.346	23.600	25.400
119.9		Variable udgifter i alt	630.896	599.363	655.340

Penneo dokumentnøgle: ITQ05-YF71X-4N8GM-TLOZ1-1WB6B-W5PRA

Afdeling 101 - KONGENS KARRÉ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	756.000	756.000	949.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	4.000	4.000	19.000
123	17	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	20.500	20.500	28.700
124.8		Henlæggelser i alt	780.500	780.500	996.700
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.218.679	6.063.163	6.329.440
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	29.609	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-29.609	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	38.194	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-31.920	0	0
		3. Dækket af dispositionsfonden	-5.411	0	0
		Tab ved fraflytninger	862	0	0
134	9	Korrektion vedr. tidligere år	7.843	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	8.705	0	0
139		Udgifter i alt	6.227.384	6.063.163	6.329.440
150		Udgifter og evt. overskud i alt	6.227.384	6.063.163	6.329.440

Afdeling 101 - KONGENS KARRÉ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 ej revideret	Budget 2025/26 ej revideret
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	5.909.940	5.909.663	6.260.140
		Lejeindtægter i alt	5.909.940	5.909.663	6.260.140
202	10	Renter	79.510	14.100	34.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		4. Lejeindtægter lokaler	8.400	1.900	3.200
		6. Overført fra opsamlet resultat	137.500	137.500	31.500
203.9		Ordinære indtægter i alt	6.135.350	6.063.163	6.329.440
Ekstraordinære indtægter					
206	11	Korrektion vedr. tidligere år	1.891	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	1.891	0	0
209		Indtægter i alt	6.137.240	6.063.163	6.329.440
210		Årets underskud overført til resultatkonto 407.1	90.144	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	6.227.384	6.063.163	6.329.440

Penneo dokumentnøgle: ITQ05-YF71X-4N8GM-TLOZ1-1WB6B-W5PRA

Afdeling 101 - KONGENS KARRÉ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	12	Ejendommens anskaffelsessum	122.894.880	122.894.880
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 6.217.000		
		2. Heraf grundværdi: 6.217.000		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	122.894.880	122.894.880
Forbedringsarbejder i alt			0	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	122.894.880	122.894.880
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	13	1. Tilgodehavende leje m.v.	16.760	84.949
		2. Beboerindskud	91.470	41.970
	14	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	302.563	247.791
	15	4. Fraflyttede beboere	48.509	279
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	2.623
		6. Andre debitorer	54.277	51.509
		7. Forudbetalte udgifter	12.509	6.955
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.121.125	2.766.047
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.647.213	3.202.123
310		Aktiver i alt	126.542.093	126.097.003

Afdeling 101 - KONGENS KARRÉ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	2.459.843	1.776.969
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	211	28.484
405	17	Tab ved fraflytning og lejeledighed	83.187	94.607
406.9	18	Henlæggelser i alt	2.543.241	1.900.059
407	19	Opsamlet resultat	4.459	232.103
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.547.700	2.132.162
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	94.971.432	98.624.283
		Landsbyggefonden	12.289.500	12.289.500
409		Beboerindskud	2.456.940	2.456.940
411		Afskrivningskonto for ejendommen	13.177.008	9.524.156
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	122.894.880	122.894.880
417		Langfristet gæld i alt	122.894.880	122.894.880
Kortfristet gæld:				
419	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber	267.553	254.107
421	21	Skyldige omkostninger	652.103	652.560
423	22	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	175.203	163.294
425		Anden kortfristet gæld:		
	23	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	4.653	0
426		Kortfristet gæld i alt	1.099.513	1.069.960
Gæld i alt				
			123.994.393	123.964.840
430		Passiver i alt	126.542.093	126.097.003

Afdeling 101 - KONGENS KARRÉ

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	3.652.852	3.652.800	3.647.800
101.2		Renter	-135.307	-135.300	-130.200
101.3		Bidrag	291.622	291.600	291.600
102.3		Ydelsesstøtte	136.361	0	0
		Kreditforeningslån i alt	3.945.527	3.809.100	3.809.200
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	3.945.527	3.809.100	3.809.200
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	169.029	161.000	165.600
		Variable renovationsudgifter	156	1.000	5.000
		Renovation i alt	169.185	162.000	170.600
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	344.400	344.400	344.400
		Administrationsbidrag i alt	344.400	344.400	344.400
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	301.718	310.783	309.060
		AMP og andre bidrag	38.901	36.900	39.200
		Kurser, forsikringer mv.	29.861	13.180	21.380
		Trappevask og anden eksternt arbejde	84.971	111.000	136.000
		Renholdelse i alt	455.450	471.863	505.640
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	5.000	5.000
		Klimaskærm	18.652	26.500	26.500
		Bolig og erhvervsenheder	9.200	7.500	7.500
		Fælles indvendig	4.542	0	3.000
		Tekniske installationer	42.057	9.500	21.500
		Materiel	28.880	10.000	10.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	103.330	58.500	73.500

Penneo dokumentnøgle: ITQ05-YF71X-4N8GM-TLOZ1-1WB6B-W5PRA

Afdeling 101 - KONGENS KARRÉ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
116	6	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	9.926	7.023	34.000
		Klimaskærm	9.807	14.000	5.000
		Bolig og erhvervsenheder	52.646	19.646	157.600
		Fælles indvendig	1.078	0	0
		Tekniske installationer	60.296	82.458	138.325
		Materiel	22.877	41.897	91.080
116.1		Forbrugt i året	156.629	165.024	426.005
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-156.629	-165.024	-426.005
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af vaskeriet			
		Elforbrug vaskeri	0	1.000	3.600
		Rengøring vaskeri	13.563	5.000	12.000
		Øvrig drift af vaskeriet	675	500	0
		Drift af vaskeriet i alt	14.237	6.500	15.600
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	5.900	9.100	9.300
		Drift af fællesfaciliteter i alt	5.900	9.100	9.300
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	35.633	29.800	25.900
203		Lejeindtægter lokaler	-8.400	-1.900	-3.200
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	27.233	27.900	22.700
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	55.770	45.400	50.800
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	14.356	13.300	14.000
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	0	5.000	5.000
		Fritidsaktiviteter	0	5.000	5.000
		Diverse omkostninger	1.990	300	1.400
		Diverse udgifter i alt	16.346	23.600	25.400
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	79.510	14.100	34.600
202		Renteindtægter i alt	79.510	14.100	34.600
		Renter i alt	79.510	14.100	34.600

Afdeling 101 - KONGENS KARRÉ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
134	9	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. tidligere år	343	0	0
		Udgifter vedr. forbrugsafgifter	7.500	0	0
		Korrektioner i alt	7.843	0	0
206	11	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer	862	0	0
		Indtægter vedr. diverse	1.028	0	0
		Korrektioner i alt	1.891	0	0

Afdeling 101 - KONGENS KARRÉ

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	12 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	122.894.880	122.894.880
	Anskaffelsessum ultimo	122.894.880	122.894.880
302.9	Anskaffelsessum ultimo	122.894.880	122.894.880
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	94.971.432	98.624.283
	Landsbyggefonden	12.289.500	12.289.500
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	107.260.932	110.913.783
409	Finansiering		
	Beboerindskud	2.456.940	2.456.940
	Afskrivningskonto for ejendommen	13.177.008	9.524.156
	Finansiering i alt	15.633.948	11.981.096
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	Forbedringsarbejder		
	Elladestander etablering		
	Tilgang i året	0	90.861
	Anskaffelsessum, ultimo	0	90.861
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	0	-90.861
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	0	-90.861
	Bogført værdi ultimo	0	0
	Forbedringsarbejder i alt	0	0
305.1	13 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	16.760	84.949
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	16.760	84.949
305.3	14 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeudgift til senere fordeling	164.449	134.905
	Vandudgift til senere fordeling	138.114	112.885
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	302.563	247.791

Afdeling 101 - KONGENS KARRÉ

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
305.4	15 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	86.702	279
	Afskrevne ved inkasso	-38.194	0
	Fraflytninger i alt	48.509	279
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttet varmeregnskab	0	697
	Afsluttet vandregnskab	0	1.926
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	2.623
401	16 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	1.776.969	1.307.871
	Årets forbrug	-156.629	-236.066
	Årets henlæggelse	756.000	600.000
	Kursregulering	83.503	105.164
	Ultimo	2.459.843	1.776.969
405	17 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	94.607	68.333
	Årets forbrug, jf. konto 130	-31.920	-1.226
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	20.500	27.500
	Ultimo	83.187	94.607
406.9	18 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	1.598.476	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	944.765	
	Saldo ved årets afslutning	2.543.241	
407	19 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	232.103	289.467
	Årets underskud (konto 210)	-90.144	0
	Årets overskud (konto 140)	0	24.636
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-137.500	-82.000
	Opsamlet resultat ultimo	4.459	232.103
419	20 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Aconto vand	124.388	116.209
	Aconto varme	143.165	137.898
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	267.553	254.107

Afdeling 101 - KONGENS KARRÉ

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
421	21	Skyldige omkostninger		
		Kreditorer	84.034	105.764
		Skyldige driftposter	213.331	60.913
		Byggeregnskab	314.321	454.929
		Beboer Indskudslån	3.594	0
		Forbrugsafgifter	8.900	6.100
		Lønninger	27.923	24.853
		Skyldige omkostninger i alt	652.103	652.560
423	22	Forudbetalt leje m.m.		
		Forudbetalt leje	175.203	163.294
		Forudbetalt leje nuboende i alt	175.203	163.294
425.3	23	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	4.653	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	4.653	0

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 101 Kongens Karré 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 101 Kongens Karré 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 underskrivernes 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.