

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 104 - Haarby Lund

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Underskud kr. 17.191



Afdeling 104 - HAARBY LUND

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 104 Haarby Lund

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 004 Haarby Lund Syrenvej 54-106 5683 Haarby	Kommunennummer 420 Assens Kommune Rådhus Allé 5 5610 Assens Tlf. 64747474 E-mail assens@assens.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal leje-målsenheder
Familieboliger	2	12	902,4	1	12
	3	14	1.300,8	1	14
Boligoplysninger i alt		26	2.203,2		26
Boliger fordelt på antal rum					
	2	12	902,4	1	12
	3	14	1.300,8	1	14
Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		26	2.203,2		26

Leje pr. kvm.
bruttoareal
982,51

Dato for seneste
lejeforhøjelse
01.07.2024

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i kr.
42,64

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i %
4,54

Forhøjelse i alt på
årsbasis i kr.
93.936

Matrikeltekst 2 fg, Haarby By, Haarby	BBR-ejendomsnummer 420 20283
---	--

Skæringsdato 18.01.2023

Beboerfaciliteter Beboerhus Ja Særskilte selskabs- / mødelokale Nej	Forbrugsmåling Vandmåling, individuel Ja Vandmåling, kollektiv Nej Varmemåling, individuel Ja Varmemåling, kollektiv Nej EI - måling, individuel Ja EI- måling, kollektiv Nej
Tekniske installationer Tostrengt vandsystem (rent/grønt) Ja Regnvand, nedsivningsanlæg Nej Regnvand, genanvendelse Nej Spildevand, rodzoneanlæg Nej Spildevand, bioværk Nej Vaskerinstallation, fælles Nej Vaskeriinstallation i de enkelte boliger Nej Kildesortering af affald, inde i boligen Nej Kildesortering af affald, uden for boligen Ja	Opvarmning Fjernvarme Ja Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brændsel Nej Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Nej Ovne Nej EI-paneler Nej Solvarmeanlæg Nej Varmepumpeanlæg Nej Biogasanlæg Nej

ÅRSBERETNING
Afdeling 104 - HAARBY LUND

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	1.522.693	1.973.812	0	1.505.700	1.571.500	16.993
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	255.782	274.735	0	238.000	266.200	17.782
114-119	Variable udgifter	233.438	443.220	0	235.010	234.359	-1.572
120-124	Henlæggelser	188.000	284.750	0	188.000	181.700	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	457	1.625	0	0	4.900	457
Udgifter og evt. overskud i alt		2.200.370	2.978.143	0	2.166.710	2.258.659	33.660

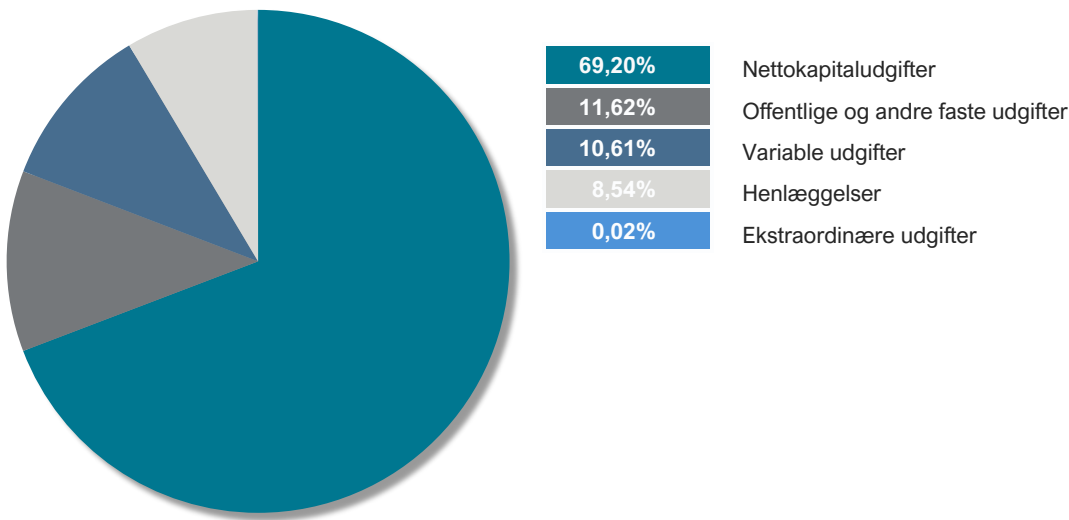
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	2.183.180	2.953.887	0	2.166.710	2.258.659	16.470
Indtægter i alt		2.183.180	2.953.887	0	2.166.710	2.258.659	16.470
210	Årets underskud overført	17.191	24.255	0	0	0	17.191
Indtægter og evt. underskud i alt		2.200.370	2.978.143	0	2.166.710	2.258.659	33.660

Der er i afdelingen et underskud på kr. 17.191.

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

109	Renovation	27.039
115	Almindelig vedligeholdelse	21.656
118	Særlige aktiviteter	-14.659
203	4. Lejeindtægter lokaler	-7.100
202	Renter	-6.424
114	Renholdelse	-3.929
	Øvrige	607
I alt		17.191

Konto		Regnskab		
		2024/25	2023/24	2022/23
AKTIVER				
301-303	Anlægsaktiver	48.549.870	48.325.950	0
305-307	Omsætningsaktiver	338.068	673.987	0
Aktiver i alt		48.887.938	48.999.938	0
PASSIVER				
401-406	Henlæggelser	414.546	292.446	0
407	Opsamlet resultat	-41.446	-24.255	0
408-415	Langfristet gæld	48.320.120	48.297.480	0
418-425	Kortfristet gæld	194.718	434.267	0
Passiver i alt		48.887.938	48.999.938	0



Afdelingens opsparring:

401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	2024/25
	Indestående primo 2024/25	267.784
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-59.454
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	173.000
	Kursregulering 2024/25	8.847
	Indestående pr. 30.06.2025	390.176
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	12.500
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	12.750
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-9.880
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	9.000
	Indestående pr. 30.06.2025	11.870

Afdeling 104 - HAARBY LUND

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	1.522.693	1.505.700	1.571.500
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	10.155	15.000	14.300
109	2	Renovation	104.839	77.800	109.200
110		Forsikringer	30.543	30.100	32.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		3. Målerservice, energistyring m.v.	3.645	8.500	4.000
		Offentlige udgifter, i alt	149.182	131.400	159.600
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	106.600	106.600	106.600
		Bidrag til boligorganisationen, i alt	106.600	106.600	106.600
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	255.782	238.000	266.200
114	4	Renholdelse	142.081	146.010	145.857
115	5	Almindelig vedligeholdelse	61.656	40.000	41.000
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	59.454	44.279	65.942
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-59.454	-44.279	-65.942
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	5.412	0	800
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-5.412	0	-800
118	7	Særlige aktiviteter	16.841	31.500	30.502
119	8	Diverse udgifter	12.859	17.500	17.000
119.9		Variable udgifter i alt	233.438	235.010	234.359

Penneo dokumentnøgle: CL1JX-KXQXX-WZEWG-B0H8H-9TQAG-2R6KV

Afdeling 104 - HAARBY LUND

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	173.000	173.000	173.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	6.000	6.000	0
123	16	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	9.000	9.000	8.700
124.8		Henlæggelser i alt	188.000	188.000	181.700
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.199.914	2.166.710	2.253.759
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	14.057	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-9.880	0	0
		3. Dækket af dispositionsfonden	-4.177	0	0
131	9	Andre renter	4	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0	0	4.900
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	453	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	457	0	4.900
139		Udgifter i alt	2.200.370	2.166.710	2.258.659
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.200.370	2.166.710	2.258.659

Afdeling 104 - HAARBY LUND

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	2.164.656	2.164.710	2.240.159
Lejeindtægter i alt			2.164.656	2.164.710	2.240.159
202	9	Renter	8.424	2.000	6.500
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteter	3.000	0	5.000
		4. Lejeindtægter lokaler	7.100	0	7.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.183.180	2.166.710	2.258.659
209		Indtægter i alt	2.183.180	2.166.710	2.258.659
210		Årets underskud overført til resultatkonto 407.1	17.191	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.200.370	2.166.710	2.258.659

Penneo dokumentnøgle: CL1JX-KXQXX-WZEWG-B0HBH-9TQAG-2R6KV

Afdeling 104 - HAARBY LUND

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	11	Ejendommens anskaffelsessum	48.477.074	48.325.950
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 376.200		
		2. Heraf grundværdi: 376.200		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	48.477.074	48.325.950
303		Forbedringsarbejder:		
	12	1. Forbedringsarbejder	72.796	0
		Forbedringsarbejder i alt	72.796	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	48.549.870	48.325.950
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	13	1. Tilgodehavende leje m.v.	47.671	0
		2. Beboerindskud	40.890	0
	14	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	19.736	17.364
		4. Fraflyttede beboere	0	2
		6. Andre debitorer	227.482	136.099
		7. Forudbetalte udgifter	2.291	2.153
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	0	518.369
309.9		Omsætningsaktiver i alt	338.068	673.987
310		Aktiver i alt	48.887.938	48.999.938

Penneo dokumentnøgle: CL1JX-KXQXX-WZEWG-B0H8H-9TQAG-2R6KV

Afdeling 104 - HAARBY LUND

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	390.176	267.784
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	12.500	11.912
405	16	Tab ved fraflytning og lejeledighed	11.870	12.750
406.9	17	Henlæggelser i alt	414.546	292.446
407	18	Opsamlet resultat	-41.446	-24.255
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	373.100	268.190
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	40.784.441	42.460.816
		Landsbyggefonden	3.850.080	3.827.440
409		Beboerindskud	961.040	961.040
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.724.559	1.048.184
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	48.320.120	48.297.480
417		Langfristet gæld i alt	48.320.120	48.297.480
Kortfristet gæld:				
418		Gæld til boligorganisationen	35.714	0
419	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber	61.058	99.210
421	20	Skyldige omkostninger	23.247	329.207
423	21	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	74.700	5.850
426		Kortfristet gæld i alt	194.718	434.267
		Gæld i alt	48.514.838	48.731.747
430		Passiver i alt	48.887.938	48.999.938

Afdeling 104 - HAARBY LUND

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	1.077.729	1.071.700	1.101.600
101.2		Renter	922.231	915.200	898.400
101.3		Bidrag	117.506	116.800	116.800
102.1		Rentesikring	-146.293	0	0
102.3		Ydelsesstøtte	-448.480	-598.000	-545.300
		Kreditforeningslån i alt	1.522.693	1.505.700	1.571.500
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	1.522.693	1.505.700	1.571.500
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	103.960	71.300	105.700
		Variable renovationsudgifter	0	5.000	1.000
		Container, andet	879	1.500	2.500
		Renovation i alt	104.839	77.800	109.200
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	106.600	106.600	106.600
		Administrationsbidrag i alt	106.600	106.600	106.600
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	112.622	108.140	107.416
		AMP og andre bidrag	15.188	14.500	14.000
		Kurser, forsikringer mv.	11.100	13.370	10.850
		Trappevask og anden eksternt arbejde	3.172	10.000	13.591
		Renholdelse i alt	142.081	146.010	145.857
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	31.332	5.000	5.000
		Klimaskærm	5.087	4.000	5.000
		Bolig og erhvervsenheder	76	4.500	4.500
		Tekniske installationer	23.177	13.500	13.500
		Materiel	1.984	13.000	13.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	61.656	40.000	41.000

Afdeling 104 - HAARBY LUND

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	28.393	14.516	20.772
		Klimaskærm	6.366	0	0
		Bolig og erhvervsenheder	11.370	10.200	13.100
		Tekniske installationer	3.570	6.120	13.200
		Materiel	9.756	13.443	18.870
116.1		Forbrugt i året	59.454	44.279	65.942
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-59.454	-44.279	-65.942
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	2.694	2.000	3.002
		Drift af fællesfaciliteter i alt	2.694	2.000	3.002
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	14.147	27.500	25.500
		Hotel	0	2.000	2.000
		Lejeindtægter lokaler	-7.100	0	-7.000
		Lejeindtægt hotel	-3.000	0	-5.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	4.047	29.500	15.500
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	6.741	31.500	18.502
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	4.443	4.500	4.500
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	1.845	6.000	6.000
		Fritidsaktiviteter	4.497	6.000	6.000
		Diverse omkostninger	2.074	1.000	500
		Diverse udgifter i alt	12.859	17.500	17.000
131/202	9	Renter			
		Renter af gæld til boligorganisationen	4	0	0
		Renteudgifter i alt	4	0	0
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	8.424	2.000	6.500
		Renteindtægter i alt	8.424	2.000	6.500
		Renter i alt	8.420	2.000	6.500

Afdeling 104 - HAARBY LUND

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
134	10	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. forbrugsafgifter	453	0	0
		Korrektioner i alt	453	0	0

Afdeling 104 - HAARBY LUND

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	11 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	48.325.950	0
	Tilgang til anskaffelsessum	151.124	48.325.950
	Anskaffelsessum ultimo	48.477.074	48.325.950
302.9	Anskaffelsessum ultimo	48.477.074	48.325.950
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	40.784.441	42.460.816
	Landsbyggefonden	3.850.080	3.827.440
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	44.634.521	46.288.256
409	Finansiering		
	Beboerindskud	961.040	961.040
	Afskrivningskonto for ejendommen	2.724.559	1.048.184
	Finansiering i alt	3.685.599	2.009.224
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	156.954	28.470
303.1	12 Forbedringsarbejder		
	Elladestander etablering		
	Tilgang i året	96.278	
	- Tilskud i året	-23.483	
	Anskaffelsessum, ultimo	72.796	
	Bogført værdi ultimo	72.796	
	Forbedringsarbejder i alt	72.796	0
305.1	13 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	47.671	0
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	47.671	0
305.3	14 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Afløb	19.736	17.364
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	19.736	17.364
305.4	Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	14.057	2
	Afskrevne ved inkasso	-14.057	0
	Fraflytninger i alt	0	2

Afdeling 104 - HAARBY LUND

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
401	15 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	267.784	0
	Årets forbrug	-59.454	0
	Årets henlæggelse	173.000	257.833
	Kursregulering	8.847	9.951
	Ultimo	390.176	267.784
405	16 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	12.750	0
	Årets forbrug, jf. konto 130	-9.880	0
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	9.000	12.750
	Ultimo	11.870	12.750
406.9	17 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	288.804	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	125.742	
	Saldo ved årets afslutning	414.546	
407	18 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	-24.255	0
	Årets underskud (konto 210)	-17.191	-24.255
	Opsamlet resultat ultimo	-41.446	-24.255
419	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Afløb	61.058	99.210
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	61.058	99.210
421	20 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	15.844	156.367
	Skyldige driftposter	1.243	880
	Byggeregnskab	0	159.946
	Forbrugsafgifter	148	2.922
	Lønninger	6.013	9.093
	Skyldige omkostninger i alt	23.247	329.207
423	21 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	74.700	5.850
	Forudbetalt leje nuboende i alt	74.700	5.850

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 104 Haarby Lund 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 104 Haarby Lund 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.