

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 105 - Frits Jørgensens Have

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **176.393**



Afdeling 105 - FRITS JØRGENSENS HAVE

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	3
Årsberetning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	9
Noter	11
Påtegning	15
Regnskabspraksis	21

Afdeling 105

Frits Jørgensens Have

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 205 Frits Jørgensens Have Frisenvænget 12-24 5600 Faaborg	Kommunennummer 430 Faaborg-Midtfyn Kommune Tinghøj Allé 2 5750 Ringe Tlf. 72530530 E-mail fmk@faaborgmidtfyn.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	18	1.535,3	1	18
	3	15	1.611,5	1	15
	4	7	758,8	1	7

Boligoplysninger i alt	40	3.905,6	40
-------------------------------	-----------	----------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum					
	2	18	1.535,3	1	18
	3	15	1.611,5	1	15
	4	7	758,8	1	7

Andre lejemål			
Andre lejemålsoplysninger i alt	0	0,0	
Lejemålsoplysninger i alt	40	3.905,6	40

Leje pr. kvm. bruttoareal 1.040,02	Dato for seneste lejeforhøjelse 01-07-2024	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i kr. 29,52	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i % 2,92	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 115.308
---------------------------------------	---	--	---	---

Matrikeltekst 10c	BBR-ejendomsnummer 430 26836
-----------------------------	--

Skæringsdato 07-12-2022

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
Vaskeriinstallation, fælles	Nej	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 105 - FRITS JØRGENSENS HAVE

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	2.772.439	2.689.455	880.527	2.750.800	2.935.300	21.639
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	430.720	514.836	293.497	624.900	471.200	-194.180
114-119	Variable udgifter	419.198	552.941	396.981	485.790	529.400	-66.592
120-124	Henlæggelser	360.200	283.800	162.200	360.200	347.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	62.750	52.403	0	0	0	62.750
	Udgifter i alt	4.045.307	4.093.435	1.733.205	4.221.690	4.282.900	-176.383
140	Overskud	176.393	0	471.831	0	0	176.393
	Udgifter og evt. overskud i alt	4.221.700	4.093.435	2.205.036	4.221.690	4.282.900	10

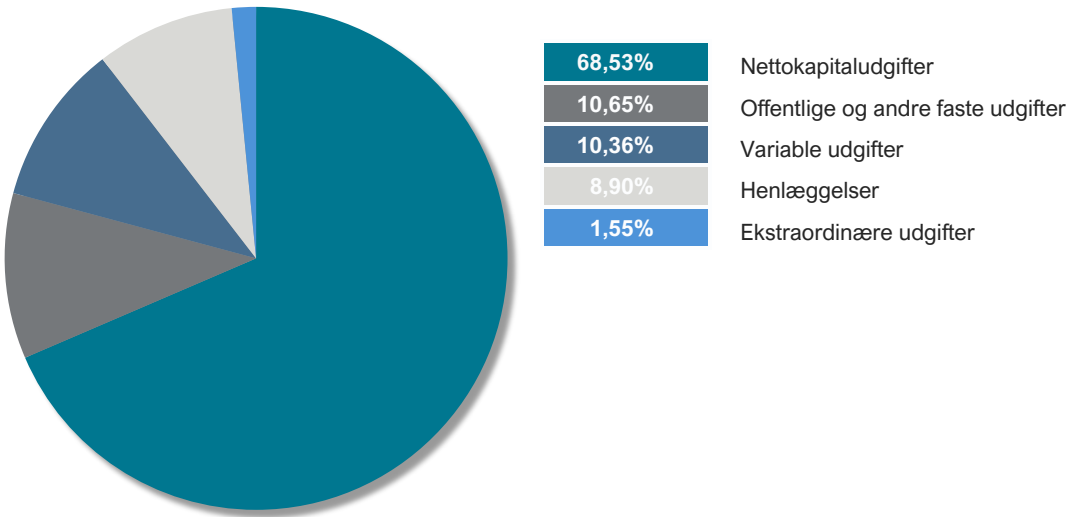
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	4.221.700	3.950.192	2.205.036	4.221.690	4.282.900	10
	Indtægter i alt	4.221.700	3.950.192	2.205.036	4.221.690	4.282.900	10
210	Årets underskud overført	0	143.243	0	0	0	0
	Indtægter og evt. underskud i alt	4.221.700	4.093.435	2.205.036	4.221.690	4.282.900	10

Der er i afdelingen et overskud på kr. 176.393.

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

106	Ejendomsskatter	-131.914
114	Renholdelse	-75.197
111	1. El og varme til fællesarealer	-63.016
131	Andre renter	62.750
105.9	Nettokapitaludgifter	21.639
	Øvrige	9.345
	I alt	-176.393

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	89.914.713	89.914.713	89.914.713	
305-307	Omsætningsaktiver	610.213	432.937	749.658	
Aktiver i alt		90.524.926	90.347.650	90.664.372	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	467.409	296.883	90.138	
407	Opsamlet resultat	347.681	328.589	471.831	
408-415	Langfristet gæld	86.319.200	86.319.200	86.245.840	
418-425	Kortfristet gæld	3.390.636	3.402.979	3.856.563	
Passiver i alt		90.524.926	90.347.650	90.664.372	



Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	240.000
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-182.304
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	336.000
	Indestående pr. 30.06.2025	393.696
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	20.653
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	34.703
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-844
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	19.200
	Indestående pr. 30.06.2025	53.059

Afdeling 105 - FRITS JØRGENSENS HAVE

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	2.772.439	2.750.800	2.935.300
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter	50.286	182.200	51.000
107	2	Vandafgift	335	0	900
109	3	Renovation	120.220	118.500	126.100
110		Forsikringer	55.131	52.400	56.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	31.784	94.800	64.600
		3. Målerservice, energistyring m.v.	8.965	13.000	8.600
		Offentlige udgifter, i alt	266.720	460.900	307.200
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	164.000	164.000	164.000
		Bidrag til boligorganisationen, i alt	164.000	164.000	164.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	430.720	624.900	471.200
114	5	Renholdelse	345.493	420.690	431.400
115	6	Almindelig vedligeholdelse	36.289	31.500	42.500
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	182.304	111.808	200.220
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-182.304	-111.808	-200.220
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	6.526	100	2.400
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-6.526	-100	-2.400
118	8	Særlige aktiviteter	18.618	15.600	30.900
119	9	Diverse udgifter	18.799	18.000	24.600
119.9		Variable udgifter i alt	419.198	485.790	529.400

Penneo dokumentnøgle: N9R29-VPG2U-T6IVG-UPYST-1JZ1W-4BNQG

Afdeling 105 - FRITS JØRGENSENS HAVE

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)	336.000	336.000	342.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	5.000	5.000	5.000
123	16	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	19.200	19.200	0
124.8		Henlæggelser i alt	360.200	360.200	347.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.982.557	4.221.690	4.282.900
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	283.541	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-283.541	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	844	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-844	0	0
131	10	Andre renter	62.750	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	62.750	0	0
139		Udgifter i alt	4.045.307	4.221.690	4.282.900
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	176.393	0	0
		Overskud i alt	176.393	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.221.700	4.221.690	4.282.900

Afdeling 105 - FRITS JØRGENSENS HAVE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				ej revideret	ej revideret
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	4.062.300	4.062.390	4.205.700
		Lejeindtægter i alt	4.062.300	4.062.390	4.205.700
202	10	Renter	0	0	17.400
203		Andre ordinære indtægter:			
		4. Lejeindtægter lokaler	2.100	2.000	2.700
		6. Overført fra opsamlet resultat	157.300	157.300	57.100
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.221.700	4.221.690	4.282.900
209		Indtægter i alt	4.221.700	4.221.690	4.282.900
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.221.700	4.221.690	4.282.900

Penneo dokumentnøgle: N9R29-VPG2U-T6IVG-UPYST-1JZ1W-4BNQG

Afdeling 105 - FRITS JØRGENSENS HAVE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	11	Ejendommens anskaffelsessum	89.914.713	89.914.713
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 12.106.937		
		2. Heraf grundværdi: 12.106.937		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	89.914.713	89.914.713
Forbedringsarbejder i alt			0	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	89.914.713	89.914.713
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	12	1. Tilgodehavende leje m.v.	32.648	24.713
		2. Beboerindskud	332.510	164.270
	13	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	227.581	222.311
	14	4. Fraflyttede beboere	1.210	0
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	11.824
		6. Andre debitorer	12.741	6.507
		7. Forudbetalte udgifter	3.524	3.312
309.9		Omsætningsaktiver i alt	610.213	432.937
310		Aktiver i alt	90.524.926	90.347.650

Afdeling 105 - FRITS JØRGENSENS HAVE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	393.696	240.000
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	20.653	22.180
405	16	Tab ved fraflytning og lejeledighed	53.059	34.703
406.9	17	Henlæggelser i alt	467.409	296.883
407	18	Opsamlet resultat	347.681	328.589
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	815.090	625.471
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	71.152.723	73.019.833
		Landsbyggefonden	8.624.400	8.624.400
409		Beboerindskud	1.799.800	1.799.800
411		Afskrivningskonto for ejendommen	4.742.277	2.875.167
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	86.319.200	86.319.200
417		Langfristet gæld i alt	86.319.200	86.319.200
Kortfristet gæld:				
418		Gæld til boligorganisationen	2.766.091	2.204.342
419	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber	284.501	355.388
421	20	Skyldige omkostninger	166.175	785.257
423	21	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	171.152	57.992
425		Anden kortfristet gæld:		
	22	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.716	0
426		Kortfristet gæld i alt	3.390.636	3.402.979
		Gæld i alt	89.709.836	89.722.179
430		Passiver i alt	90.524.926	90.347.650

Afdeling 105 - FRITS JØRGENSENS HAVE

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	1.867.110	1.867.100	1.998.300
101.2		Renter	1.584.156	1.589.100	1.543.000
101.3		Bidrag	204.917	200.000	214.000
102.1		Rentesikring	0	-905.400	0
102.3		Ydelsesstøtte	-883.744	0	-820.000
		Kreditforeningslån i alt	2.772.439	2.750.800	2.935.300
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	2.772.439	2.750.800	2.935.300
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	335	0	900
		Vandafgift i alt	335	0	900
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	120.220	118.000	125.600
		Variable renovationsudgifter	0	500	500
		Renovation i alt	120.220	118.500	126.100
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	164.000	164.000	164.000
		Administrationsbidrag i alt	164.000	164.000	164.000
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	172.735	204.690	206.600
		AMP og andre bidrag	26.551	23.500	26.200
		Kurser, forsikringer mv.	14.491	5.500	11.400
		Trappevask og anden eksternt arbejde	131.715	187.000	187.200
		Renholdelse i alt	345.493	420.690	431.400
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Klimaskærm	5.538	0	0
		Bolig og erhvervsenheder	5.291	7.000	30.000
		Fælles indvendig	259	0	0
		Tekniske installationer	14.845	12.000	10.000
		Materiel	10.357	12.500	2.500
		Almindelig vedligeholdelse i alt	36.289	31.500	42.500

Afdeling 105 - FRITS JØRGENSENS HAVE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
116	7	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	0	25.200	11.080
		Klimaskærm	424	0	0
		Bolig og erhvervsenheder	32.017	25.000	29.000
		Fælles indvendig	502	2.040	0
		Tekniske installationer	98.267	53.040	141.740
		Materiel	51.094	6.528	18.400
116.1		Forbrugt i året	182.304	111.808	200.220
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-182.304	-111.808	-200.220
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	4.538	5.600	6.100
		Drift af fællesfaciliteter i alt	4.538	5.600	6.100
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	14.080	10.000	24.800
203		Lejeindtægter lokaler	-2.100	-2.000	-2.700
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	11.980	8.000	22.100
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	18.618	15.600	30.900
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	6.836	3.300	6.600
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	11.873	12.000	12.800
		Fritidsaktiviteter	89	2.500	4.500
		Diverse omkostninger	1	200	700
		Diverse udgifter i alt	18.799	18.000	24.600
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregningsgæld til boligorganisationen	62.750	0	0
131		Renteudgifter i alt	62.750	0	0
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	0	0	17.400
202		Renteindtægter i alt	0	0	17.400
		Renter i alt	-62.750	0	17.400

Afdeling 105 - FRITS JØRGENSENS HAVE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	11 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	89.914.713	89.914.713
	Anskaffelsessum ultimo	89.914.713	89.914.713
302.9	Anskaffelsessum ultimo	89.914.713	89.914.713
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	71.152.723	73.019.833
	Landsbyggefonden	8.624.400	8.624.400
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	79.777.123	81.644.233
409	Finansiering		
	Beboerindskud	1.799.800	1.799.800
	Afskrivningskonto for ejendommen	4.742.277	2.875.167
	Finansiering i alt	6.542.077	4.674.967
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	3.595.513	3.595.513
305.1	12 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	32.648	24.713
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	32.648	24.713
305.3	13 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeudgift til senere fordeling	130.284	146.923
	Vandudgift til senere fordeling	97.297	75.388
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	227.581	222.311
305.4	14 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	1.210	0
	Fraflytninger i alt	1.210	0
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttet varmeregnskab	0	8.828
	Afsluttet vandregnskab	0	2.996
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	11.824
401	15 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	240.000	67.968
	Årets forbrug	-182.304	-67.968
	Årets henlæggelse	336.000	240.000
	Ultimo	393.696	240.000

Afdeling 105 - FRITS JØRGENSENS HAVE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
405	16	Tab ved fraflytning m.v.	
	Primo	34.703	7.600
	Årets forbrug, jf. konto 130	-844	-2.097
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	19.200	29.200
	Ultimo	53.059	34.703
406.9	17	Henlæggelser i alt, konto 401-406	
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	467.409	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	0	
	Saldo ved årets afslutning	467.409	
407	18	Opsamlet resultat	
	Opsamlet resultat primo	328.589	471.831
	Årets underskud (konto 210)	0	-143.243
	Årets overskud (konto 140)	176.393	0
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-157.300	0
	Opsamlet resultat ultimo	347.681	328.589
419	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Aconto vand	83.256	101.238
	Aconto varme	201.245	254.150
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	284.501	355.388
421	20	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	44.784	162.150
	Skyldige driftposter	1.311	31.586
	Byggeregnskab	74.332	573.290
	Forbrugsafgifter	32.058	2.099
	Lønninger	13.691	16.131
	Skyldige omkostninger i alt	166.175	785.257
423	21	Forudbetalt leje m.m.	
	Forudbetalt leje	171.152	57.992
	Forudbetalt leje nuboende i alt	171.152	57.992
425.3	22	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Varmeregnskab	2.716	0
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.716	0

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 105 Frits Jørgensens Have 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 105 Frits Jørgensens Have 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.