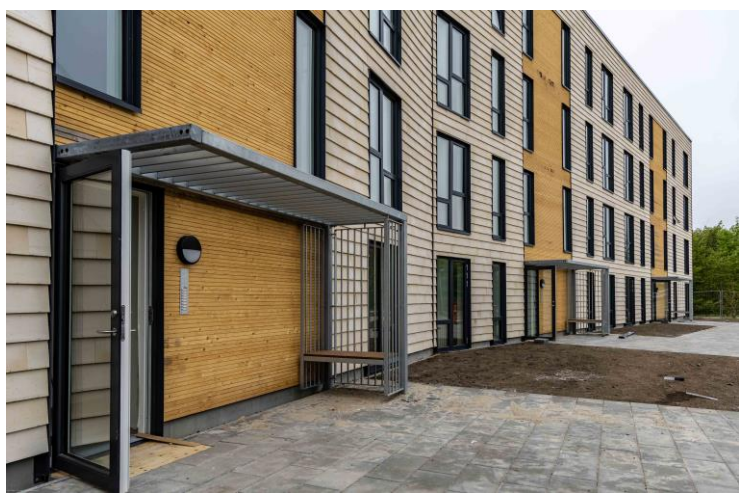




FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 110 - Thors Have

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **572.924**



Afdeling 110 - THORS HAVE

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 110 Thors 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 007 Thors Have Vibelundvej 2-20 og Asgårdsvej 2-30 5200 Odense V	Kommunennummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	48	3.534,2	1	48
	3	32	2.911,6	1	32
	4	20	2.267,7	1	20

Boligoplysninger i alt	100	8.713,5	100
-------------------------------	------------	----------------	------------

Boliger fordelt på antal rum					
	2	48	3.534,2	1	48
	3	32	2.911,6	1	32
	4	20	2.267,7	1	20

Andre lejemål			
Andre lejemålsoplysninger i alt	0	0,0	
Lejemålsoplysninger i alt	100	8.713,5	100

Leje pr. kvm. bruttoareal 1.075,76	Dato for seneste lejeforhøjelse 01-05-2025	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i kr. 41,24	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i % 3,99	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 359.352
--	--	--	---	--

Matrikeltekst 2ho Bolbro, Odense Jorder	BBR-ejendomsnummer 461 711099
---	---

Skæringsdato 01-09-2023

Beboerfaciliteter		Forbrugsmåling	
Beboerhus	Ja	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	Ja
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 110 - THORS HAVE

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	6.209.610	4.419.413	0	6.209.600	6.269.200	10
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	810.729	814.978	0	1.116.200	999.800	-305.471
114-119	Variable udgifter	1.091.384	942.075	0	1.202.325	1.340.177	-110.941
120-124	Henlæggelser	839.000	570.000	0	839.000	1.161.915	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	29.915	1.405	0	0	0	29.915
	Udgifter i alt	8.980.638	6.747.870	0	9.367.125	9.771.092	-386.487
140	Overskud	572.924	798.454	0	0	0	572.924
	Udgifter og evt. overskud i alt	9.553.563	7.546.325	0	9.367.125	9.771.092	186.438

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	9.546.063	7.546.325	0	9.367.125	9.771.092	178.938
204-207	Ekstraordinære indtægter	7.500	0	0	0	0	7.500
Indtægter og evt. underskud i alt		9.553.563	7.546.325	0	9.367.125	9.771.092	186.438

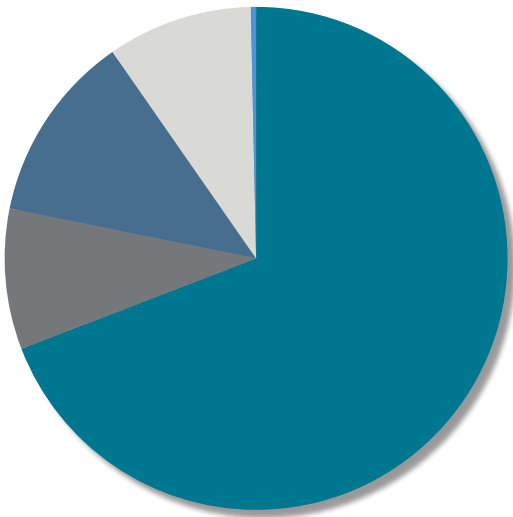
Der er i afdelingen et overskud på kr. 572.924.

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

106	Ejendomsskatter	-246.397
119	Diverse udgifter	-185.696
202	Renter	-157.987
118	Særlige aktiviteter	28.160
203	4. Lejeindtægter lokaler	-12.800
	Øvrige	1.796
I alt		-572.924

Penneo dokumentnøgle: M1HZL-NTFUD-SFZYS-RL07W-VJXCU-GZZVI

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	197.945.540	197.945.540	0	
305-307	Omsætningsaktiver	6.722.505	7.082.965	0	
Aktiver i alt		204.668.045	205.028.505	0	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	1.343.756	598.416	0	
407	Opsamlet resultat	1.120.876	718.089	0	
408-415	Langfristet gæld	197.945.540	197.945.540	0	
418-425	Kortfristet gæld	4.257.873	5.766.459	0	
Passiver i alt		204.668.045	205.028.505	0	



69,14%	Nettokapitaludgifter
9,03%	Offentlige og andre faste udgifter
12,15%	Variable udgifter
9,34%	Henlæggelser
0,33%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	541.612
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-237.514
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	700.000
	Kursregulering 2024/25	164.205
	Indestående pr. 30.06.2025	1.168.303
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	78.730
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	21.575
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-3.852
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	79.000
	Indestående pr. 30.06.2025	96.723

Afdeling 110 - THORS 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	6.209.610	6.209.600	6.269.200
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	53.603	300.000	200.000
107		Vandafgift	0	6.200	2.000
109	2	Renovation	186.117	180.000	187.200
110		Forsikringer	113.378	120.000	120.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	20.000	70.000	35.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	27.631	30.000	45.000
Offentlige udgifter, i alt			400.729	706.200	589.800
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	410.000	410.000	410.000
Bidrag til boligorganisationen, i alt			410.000	410.000	410.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	810.729	1.116.200	999.800
114	4	Renholdelse	826.880	692.325	814.977
115	5	Almindelig vedligeholdelse	62.042	150.000	133.000
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	237.514	208.186	420.905
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-237.514	-208.186	-420.905
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	16.499	20.000	20.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-16.499	-20.000	-20.000
118	7	Særlige aktiviteter	78.160	50.000	164.800
119	8	Diverse udgifter	124.304	310.000	227.400
119.9		Variable udgifter i alt	1.091.384	1.202.325	1.340.177

Penneo dokumentnøgle: M1HZL-NTFUD-SFZYS-RL07W-VJXCU-GZZVI

Afdeling 110 - THORS HAVE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	17	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	700.000	700.000	1.082.915
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	60.000	60.000	0
123	18	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	79.000	79.000	79.000
124.8		Henlæggelser i alt	839.000	839.000	1.161.915
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.950.724	9.367.125	9.771.092
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	1.920	0	0
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	43.040	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-43.040	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	3.852	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-3.852	0	0
134	9	Korrektion vedr. tidligere år	27.995	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	29.915	0	0
139		Udgifter i alt	8.980.638	9.367.125	9.771.092
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering af forbedringsarbejder	170.137	0	0
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	402.787	0	0
		Overskud i alt	572.924	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.553.563	9.367.125	9.771.092

Penneo dokumentnøgle: M1HZL-NTFUD-SFZYS-RL07W-VJXCU-GZZVI

Afdeling 110 - THORS HAVE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	9.363.276	9.361.125	9.441.292
		Lejeindtægter i alt	9.363.276	9.361.125	9.441.292
202	10	Renter	157.987	0	80.900
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteter	6.000	0	3.500
		4. Lejeindtægter lokaler	18.800	6.000	6.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	239.400
203.9		Ordinære indtægter i alt	9.546.063	9.367.125	9.771.092
Ekstraordinære indtægter					
206	11	Korrektion vedr. tidligere år	7.500	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	7.500	0	0
209		Indtægter i alt	9.553.563	9.367.125	9.771.092
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.553.563	9.367.125	9.771.092

Penneo dokumentnøgle: M1HZL-NTFUD-SFZYS-RL07W-VJXCU-GZZVI

Afdeling 110 - THORS HAVE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	12	Ejendommens anskaffelsessum	197.945.540	197.945.540
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 0		
		2. Heraf grundværdi: 0		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	197.945.540	197.945.540
Forbedringsarbejder i alt			0	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	197.945.540	197.945.540
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	13	1. Tilgodehavende leje m.v.	36.578	0
		2. Beboerindskud	0	123.370
	14	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	550.566	422.223
	15	4. Fraflyttede beboere	46.192	47.266
	16	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	6.899	6.959
		6. Andre debitorer	2.128	2.101
		7. Forudbetalte udgifter	45.795	8.280
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.034.346	6.472.765
309.9		Omsætningsaktiver i alt	6.722.505	7.082.965
310		Aktiver i alt	204.668.045	205.028.505

Afdeling 110 - THORS HAVE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	17	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	1.168.303	541.612
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	78.730	35.230
405	18	Tab ved fraflytning og lejeledighed	96.723	21.575
406.9	19	Henlæggelser i alt	1.343.756	598.416
407	20	Opsamlet resultat	1.120.876	718.089
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.464.632	1.316.506
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	170.347.561	174.335.861
		Landsbyggefonden	15.835.680	15.835.680
409		Beboerinskud	3.958.860	3.958.860
411		Afskrivningskonto for ejendommen	7.803.439	3.815.139
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	197.945.540	197.945.540
417		Langfristet gæld i alt	197.945.540	197.945.540
Kortfristet gæld:				
419	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber	496.810	506.160
421	22	Skyldige omkostninger	3.654.344	5.047.673
423	23	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	106.719	210.090
425		Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	2.536
426		Kortfristet gæld i alt	4.257.873	5.766.459
Gæld i alt				
			202.203.413	203.711.999
430		Passiver i alt	204.668.045	205.028.505

Afdeling 110 - THORS HAVE

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	3.988.300	3.988.300	4.102.500
101.2		Renter	4.897.159	4.897.200	4.803.700
101.3		Bidrag	481.008	481.000	460.300
102.3		Ydelsesstøtte	-3.156.857	-3.156.900	-3.097.300
		Kreditforeningslån i alt	6.209.610	6.209.600	6.269.200
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	6.209.610	6.209.600	6.269.200
107		Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	0	6.200	2.000
		Vandafgift i alt	0	6.200	2.000
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	186.117	180.000	187.200
		Renovation i alt	186.117	180.000	187.200
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	410.000	410.000	410.000
		Administrationsbidrag i alt	410.000	410.000	410.000
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	404.559	379.425	353.177
		AMP og andre bidrag	44.622	39.900	38.500
		Kurser, forsikringer mv.	18.893	0	13.800
		Trappevask og anden eksternt arbejde	358.805	273.000	409.500
		Renholdelse i alt	826.880	692.325	814.977
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	4.516	9.000	9.000
		Klimaskærm	1.747	13.000	13.000
		Bolig og erhvervsenheder	12.625	79.000	60.000
		Fælles indvendig	649	5.000	5.000
		Tekniske installationer	36.674	25.000	25.000
		Materiel	5.831	19.000	21.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	62.042	150.000	133.000

Penneo dokumentnøgle: M1HZL-NTFUD-SFZYS-RL07W-VJXCU-GZZVI

Afdeling 110 - THORS HAVE

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	40.465	15.508	15.000
		Klimaskærm	13.496	25.500	34.500
		Bolig og erhvervsenheder	22.489	30.600	8.000
		Fælles indvendig	9.962	2.040	0
		Tekniske installationer	144.259	129.030	259.155
		Materiel	6.844	5.508	104.250
116.1		Forbrugt i året	237.514	208.186	420.905
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-237.514	-208.186	-420.905
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	39	0	0
		Drift af fællesfaciliteter i alt	39	0	0
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	78.121	50.000	157.800
		Hotel	0	0	7.000
203		Lejeindtægter lokaler	-18.800	-6.000	-6.000
203		Lejeindtægt hotel	-6.000	0	-3.500
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	53.321	44.000	155.300
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	78.160	50.000	164.800
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	17.090	16.000	16.600
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	11.399	10.000	10.000
		Fritidsaktiviteter	20.097	20.000	20.000
		Grundejerforening	73.971	260.000	180.300
		Diverse omkostninger	1.747	4.000	500
		Diverse udgifter i alt	124.304	310.000	227.400
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	156.352	0	80.900
		Renter tilgodehavender på fraflyttere	1.635	0	0
202		Renteindtægter i alt	157.987	0	80.900
		Renter i alt	157.987	0	80.900

Afdeling 110 - THORS HAVE

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. forbrugsafgifter	27.995	0	0
		Korrektioner i alt	27.995	0	0
206	11	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. forbrug	7.500	0	0
		Korrektioner i alt	7.500	0	0

Afdeling 110 - THORS HAVE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	12 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	197.945.540	0
	Tilgang til anskaffelsessum	0	197.945.540
	Anskaffelsessum ultimo	197.945.540	197.945.540
302.9	Anskaffelsessum ultimo	197.945.540	197.945.540
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	170.347.561	174.335.861
	Landsbyggefonden	15.835.680	15.835.680
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	186.183.241	190.171.541
409	Finansiering		
	Beboerindskud	3.958.860	3.958.860
	Afskrivningskonto for ejendommen	7.803.439	3.815.139
	Finansiering i alt	11.762.299	7.773.999
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	Forbedringsarbejder		
	Elladestander etablering		
	Tilgang i året	123.439	80.365
	Anskaffelsessum, ultimo	123.439	80.365
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-123.439	-80.365
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-123.439	-80.365
	Bogført værdi ultimo	0	0
	Udsk. af opvaskemaskiner		
	Tilgang i året	48.619	
	Anskaffelsessum, ultimo	48.619	
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-48.619	
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-48.619	
	Bogført værdi ultimo	0	
	Forbedringsarbejder i alt	0	0

Afdeling 110 - THORS HAVE

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
305.1	13	Tilgodehavende leje inkl. varme		
		Tilgode ved enkeltpersoner	36.578	0
		Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	36.578	0
305.3	14	Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeudgift til senere fordeling	308.828	183.933
		Vandudgift til senere fordeling	241.738	238.290
		Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	550.566	422.223
305.4	15	Tilgodehavender, fraflytninger		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	46.192	54.025
		Afskrevne ved inkasso	0	-6.758
		Fraflytninger i alt	46.192	47.266
305.5	16	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttet varmeregnskab	2.041	0
		Afsluttet vandregnskab	4.858	6.959
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	6.899	6.959
401	17	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Primo	541.612	0
		Årets forbrug	-237.514	0
		Årets henlæggelse	700.000	500.000
		Kursregulering	164.205	41.612
		Ultimo	1.168.303	541.612
405	18	Tab ved fraflytning m.v.		
		Primo	21.575	0
		Årets forbrug, jf. konto 130	-3.852	-6.758
		Årets henlæggelse, jf. konto 123	79.000	28.333
		Ultimo	96.723	21.575
406.9	19	Henlæggelser i alt, konto 401-406		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	1.343.756	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	0	
		Saldo ved årets afslutning	1.343.756	
407	20	Opsamlet resultat		
		Opsamlet resultat primo	718.089	0
		Årets overskud (konto 140)	402.787	718.089
		Opsamlet resultat ultimo	1.120.876	718.089

Penneo dokumentnøgle: M1HZL-NTFUD-SFZYS-RL07W-VJXCU-GZZVI

Afdeling 110 - THORS HAVE

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
419	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Aconto vand	227.010	245.760
		Aconto varme	269.800	260.400
		Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	496.810	506.160
421	22	Skyldige omkostninger		
		Kreditorer	112.247	586.169
		Skyldige driftposter	370.245	368.609
		Byggeregnskab	3.102.327	4.057.895
		Beboer Indskudslån	1.500	0
		Forbrugsafgifter	32.000	32.000
		Lønninger	36.025	3.000
		Skyldige omkostninger i alt	3.654.344	5.047.673
423	23	Forudbetalt leje m.m.		
		Forudbetalt leje	106.719	210.090
		Forudbetalt leje nuboende i alt	106.719	210.090
425.3		Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	0	2.536
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	2.536

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 110 Thors 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 110 Thors 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-d94f-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.