

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 113 - Strandhøjen

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **93.432**



Afdeling 113 - STRANDHØJEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 113 Strandhøjen

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 012 Strandhøjen Ved Skoven 51-63 5800 Nyborg	Kommunenummer 450 Nyborg Kommune Torvet 1 5800 Nyborg Tlf. 63311900 E-mail kommune@nyborg.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	14	921,7	1	14
	3	23	2.119,4	1	23
	4	4	434,8	1	4
Boligoplysninger i alt		41	3.475,9		41
Boliger fordelt på antal rum					
	2	14	921,7	1	14
	3	23	2.119,4	1	23
	4	4	434,8	1	4
Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		41	3.475,9		41

Leje pr. kvm.
bruttoareal
1.030,25

Dato for seneste
lejeforhøjelse

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i kr.

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i %

Forhøjelse i alt på
årsbasis i kr.

Matrikeltekst	BBR-ejendomsnummer
---------------	--------------------

Skæringsdato
01.06.2022

Beboerfaciliteter Beboerhus Nej Særskilte selskabs- / mødelokale Ja		Forbrugsmåling Vandmåling, individuel Ja Vandmåling, kollektiv Nej Varmemåling, individuel Ja Varmemåling, kollektiv Nej El - måling, individuel Ja El- måling, kollektiv Nej	
Tekniske installationer Tostrengt vandsystem (rent/grønt) Nej Regnvand, nedsivningsanlæg Nej Regnvand, genanvendelse Nej Spildevand, rodzoneanlæg Nej Spildevand, bioværk Nej Vaskeriinstallation, 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 El-paneler Nej Solvarmeanlæg Ja Varmepumpeanlæg Nej Biogasanlæg Nej	

ÅRSBERETNING
Afdeling 113 - STRANDHØJEN

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	2.341.893	2.271.578	1.716.165	2.313.600	2.385.181	28.293
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	491.093	408.668	456.710	551.400	463.100	-60.307
114-119	Variable udgifter	385.946	353.961	445.560	393.884	374.279	-7.938
120-124	Henlæggelser	659.200	422.200	303.334	659.200	658.100	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	7.788	0	8.270	0	0	7.788
	Udgifter i alt	3.885.920	3.456.406	2.930.039	3.918.084	3.880.660	-32.164
140	Overskud	93.432	162.539	977.702	0	0	93.432
	Udgifter og evt. overskud i alt	3.979.352	3.618.945	3.907.741	3.918.084	3.880.660	61.268

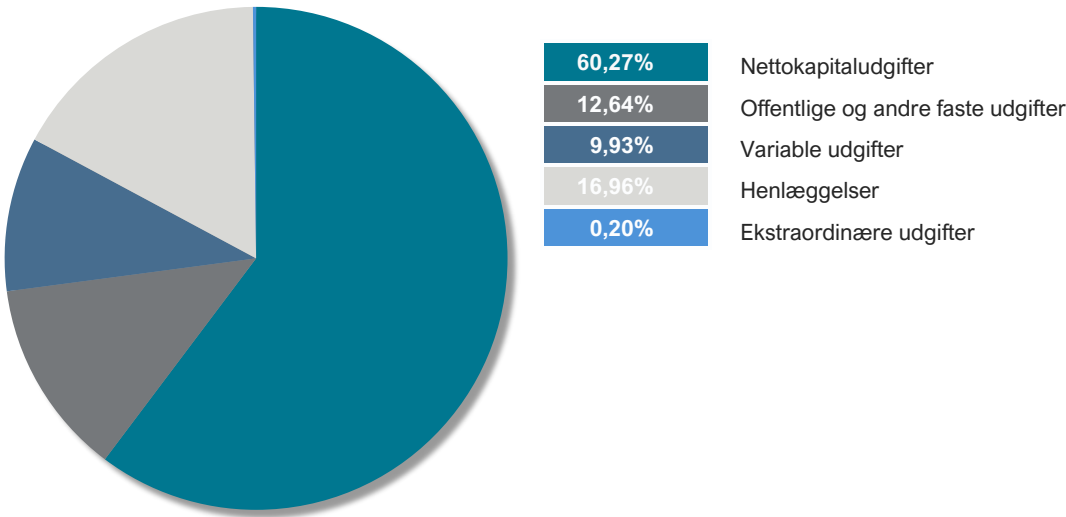
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	3.966.566	3.618.945	3.907.741	3.918.084	3.880.660	48.482
204-207	Ekstraordinære indtægter	12.786	0	0	0	0	12.786
Indtægter og evt. underskud i alt		3.979.352	3.618.945	3.907.741	3.918.084	3.880.660	61.268

Der er i afdelingen et overskud på kr. 93.432.

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

106	Ejendomsskatter	-49.520
202	Renter	-48.482
	Øvrige	4.571
I alt		-93.432

Konto		Regnskab		
		2024/25	2023/24	2022/23
AKTIVER				
301-303	Anlægsaktiver	73.077.430	73.077.430	73.077.430
305-307	Omsætningsaktiver	2.426.507	2.110.031	1.794.283
Aktiver i alt		75.503.937	75.187.461	74.871.713
PASSIVER				
401-406	Henlæggelser	1.206.688	596.172	235.078
407	Opsamlet resultat	913.217	1.148.409	985.870
408-415	Langfristet gæld	73.077.430	73.077.430	73.077.430
418-425	Kortfristet gæld	306.602	365.450	573.334
Passiver i alt		75.503.937	75.187.461	74.871.713



Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	548.963
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-87.838
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	612.000
	Kursregulering 2024/25	59.635
	Indestående pr. 30.06.2025	1.132.760
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	31.797
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	26.787
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-11.856
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	27.200
	Indestående pr. 30.06.2025	42.131

Afdeling 113 - STRANDHØJEN

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	2.341.893	2.313.600	2.385.181
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	89.780	139.300	89.500
107	2	Vandafgift	66	3.300	2.200
109	3	Renovation	136.604	124.000	113.600
110		Forsikringer	47.000	45.400	47.400
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	49.543	71.300	42.300
Offentlige udgifter, i alt			322.993	383.300	295.000
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	168.100	168.100	168.100
Bidrag til boligorganisationen, i alt			168.100	168.100	168.100
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	491.093	551.400	463.100
114	5	Renholdelse	174.510	174.602	146.079
115	6	Almindelig vedligeholdelse	11.264	39.000	42.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	87.838	108.985	148.254
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-87.838	-108.985	-148.254
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	8.624	6.300	3.800
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-8.624	-6.300	-3.800
118	8	Særlige aktiviteter	14.207	14.300	13.800
119	9	Diverse udgifter	185.965	165.982	172.400
119.9		Variable udgifter i alt	385.946	393.884	374.279

Penneo dokumentnøgle: A4AIF-WT0IQ-Q255W-9JNIV-I43CZ-UDQDL

Afdeling 113 - STRANDHØJEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	14	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	612.000	612.000	646.500
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	20.000	20.000	1.000
123	15	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	27.200	27.200	10.600
124.8		Henlæggelser i alt	659.200	659.200	658.100
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.878.132	3.918.084	3.880.660
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	19.644	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-11.856	0	0
		Tab ved fraflytninger	7.788	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	7.788	0	0
139		Udgifter i alt	3.885.920	3.918.084	3.880.660
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	93.432	0	0
		Overskud i alt	93.432	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.979.352	3.918.084	3.880.660

Penneo dokumentnøgle: A4AIF-WT0IQ-Q255W-9JNIV-I43CZ-UDQDL

Afdeling 113 - STRANDHØJEN

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	3.581.160	3.581.160	3.581.160
		Lejeindtægter i alt	3.581.160	3.581.160	3.581.160
202	10	Renter	56.782	8.300	26.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	328.624	328.624	273.300
203.9		Ordinære indtægter i alt	3.966.566	3.918.084	3.880.660
Ekstraordinære indtægter					
206	11	Korrektion vedr. tidligere år	12.786	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	12.786	0	0
209		Indtægter i alt	3.979.352	3.918.084	3.880.660
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.979.352	3.918.084	3.880.660

Penneo dokumentnøgle: A4AIF-WT0IQ-Q255W-9JNIV-I43CZ-UDQDL

Afdeling 113 - STRANDHØJEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	12	Ejendommens anskaffelsessum	73.077.430	73.077.430
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 4.799.431		
		2. Heraf grundværdi: 5.999.289		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	73.077.430	73.077.430
Forbedringsarbejder i alt			0	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	73.077.430	73.077.430
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	13	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	793	0
		4. Fraflyttede beboere	0	10.865
		6. Andre debitorer	10.656	3.158
		7. Forudbetalte udgifter	3.612	3.395
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.411.446	2.092.613
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.426.507	2.110.031
310		Aktiver i alt	75.503.937	75.187.461

Afdeling 113 - STRANDHØJEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	14	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	1.132.760	548.963
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	31.797	20.422
405	15	Tab ved fraflytning og lejeledighed	42.131	26.787
406.9	16	Henlæggelser i alt	1.206.688	596.172
407	17	Opsamlet resultat	913.217	1.148.409
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.119.905	1.744.581
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	60.708.404	62.418.031
		Landsbyggefonden	5.846.240	5.846.240
409		Beboerindskud	1.461.190	1.461.190
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.061.596	3.351.969
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	73.077.430	73.077.430
417		Langfristet gæld i alt	73.077.430	73.077.430
Kortfristet gæld:				
421	18	Skyldige omkostninger	295.212	283.680
423	19	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	11.390	81.770
426		Kortfristet gæld i alt	306.602	365.450
		Gæld i alt	73.384.032	73.442.880
430		Passiver i alt	75.503.937	75.187.461

Afdeling 113 - STRANDHØJEN

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	1.709.627	1.709.700	1.744.865
101.2		Renter	1.263.658	1.263.700	1.228.400
101.3		Bidrag	177.579	177.600	177.600
102.3		Ydelsesstøtte	-808.970	-837.400	-765.684
		Kreditforeningslån i alt	2.341.893	2.313.600	2.385.181
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	2.341.893	2.313.600	2.385.181
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	66	3.300	2.200
		Vandafgift i alt	66	3.300	2.200
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	136.604	123.500	113.100
		Variable renovationsudgifter	0	500	500
		Renovation i alt	136.604	124.000	113.600
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	168.100	168.100	168.100
		Administrationsbidrag i alt	168.100	168.100	168.100
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	122.629	127.497	97.559
		AMP og andre bidrag	17.778	16.900	14.400
		Kurser, forsikringer mv.	13.568	10.205	14.120
		Trappevask og anden eksternt arbejde	20.535	20.000	20.000
		Renholdelse i alt	174.510	174.602	146.079
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	7.500	7.500
		Klimaskærm	1.380	7.000	10.000
		Bolig og erhvervsenheder	4.433	7.000	7.000
		Fælles indvendig	266	2.000	2.000
		Tekniske installationer	1.972	10.500	10.500
		Materiel	3.213	5.000	5.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	11.264	39.000	42.000

Penneo dokumentnøgle: A4AIF-WT0IQ-Q255W-9JNIV-I43CZ-UDQDL

Afdeling 113 - STRANDHØJEN

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	173	1.082	1.000
		Klimaskærm	7.338	14.337	7.525
		Bolig og erhvervsenheder	29.409	21.826	46.150
		Fælles indvendig	1.937	26.020	0
		Tekniske installationer	35.910	32.130	84.049
		Materiel	13.072	13.589	9.530
116.1		Forbrugt i året	87.838	108.985	148.254
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-87.838	-108.985	-148.254
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	14.207	14.300	13.800
		Drift af fællesfaciliteter i alt	14.207	14.300	13.800
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	14.207	14.300	13.800
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	7.007	6.700	6.800
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	2.328	5.000	5.000
		Fritidsaktiviteter	0	9.000	9.000
		Diverse omkostninger	176.630	145.282	151.600
		Diverse udgifter i alt	185.965	165.982	172.400
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	56.782	8.300	26.200
202		Renteindtægter i alt	56.782	8.300	26.200
		Renter i alt	56.782	8.300	26.200
206	11	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer	7.788	0	0
		Indtægter vedr. løn mv.	4.998	0	0
		Korrektioner i alt	12.786	0	0

Penneo dokumentnøgle: A4AIF-WT0IQ-Q255W-9JNIV-I43CZ-UDQDL

Afdeling 113 - STRANDHØJEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	12 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	73.077.430	73.077.430
	Anskaffelsessum ultimo	73.077.430	73.077.430
302.9	Anskaffelsessum ultimo	73.077.430	73.077.430
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	60.708.404	62.418.031
	Landsbyggefonden	5.846.240	5.846.240
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	66.554.644	68.264.271
409	Finansiering		
	Beboerindskud	1.461.190	1.461.190
	Afskrivningskonto for ejendommen	5.061.596	3.351.969
	Finansiering i alt	6.522.786	4.813.159
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
305.3	13 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Vandudgift til senere fordeling	793	0
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	793	0
305.4	Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	0	41.429
	Afskrevne ved inkasso	0	-30.564
	Fraflytninger i alt	0	10.865
401	14 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	548.963	202.030
	Årets forbrug	-87.838	-104.884
	Årets henlæggelse	612.000	385.000
	Kursregulering	59.635	66.818
	Ultimo	1.132.760	548.963
405	15 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	26.787	15.167
	Årets forbrug, jf. konto 130	-11.856	-15.580
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	27.200	27.200
	Ultimo	42.131	26.787

Afdeling 113 - STRANDHØJEN

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
406.9	16	Henlæggelser i alt, konto 401-406		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	696.405	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	510.283	
		Saldo ved årets afslutning	1.206.688	
407	17	Opsamlet resultat		
		Opsamlet resultat primo	1.148.409	985.870
		Årets overskud (konto 140)	93.432	162.539
		Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-328.624	0
		Opsamlet resultat ultimo	913.217	1.148.409
421	18	Skyldige omkostninger		
		Kreditorer	48.168	49.210
		Skyldige driftposter	858	-33.617
		Byggeregnskab	238.345	258.750
		Forbrugsafgifter	0	-843
		Lønninger	7.841	10.180
		Skyldige omkostninger i alt	295.212	283.680
423	19	Forudbetalt leje m.m.		
		Forudbetalt leje	11.390	81.770
		Forudbetalt leje nuboende i alt	11.390	81.770

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 113 Strandhøjen i Fyns Almennyttige Boligselskab.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse 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 113 Strandhøjen 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.