



FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 13 - Brogården

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Underskud kr. **24.839**



Afdeling 13 - BROGÅRDEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 13 Brogården

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 013 Brogården Nedergade 42-44 5000 Odense C	Kommunenummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	8	612,4	1	8
	3	2	193,8	1	2

Boligoplysninger i alt	10	806,2	10
-------------------------------	-----------	--------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum	2	8	612,4	1	8
	3	2	193,8	1	2

Andre lejemål			
Andre lejemålsoplysninger i alt	0	0,0	
Lejemålsoplysninger i alt	10	806,2	10

Leje pr. kvm. bruttoareal 1.040,81	Dato for seneste lejeforhøjelse 01.07.2024	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i kr. 30,32	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i % 3,00	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 24.984
--	--	--	---	---

Matrikeltekst 2057 b Odense Bygrunde, ejerl. nr. 2	BBR-ejendomsnummer 461 659136
--	---

Skæringsdato 01.07.1996

Beboerfaciliteter		Forbrugsmåling	
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel	Ja
Særskilte selskabs- / mødelokale	Nej	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja
		Varmemåling, kollektiv	Nej
		El - måling, individuel	Ja
		El- måling, kollektiv	Nej

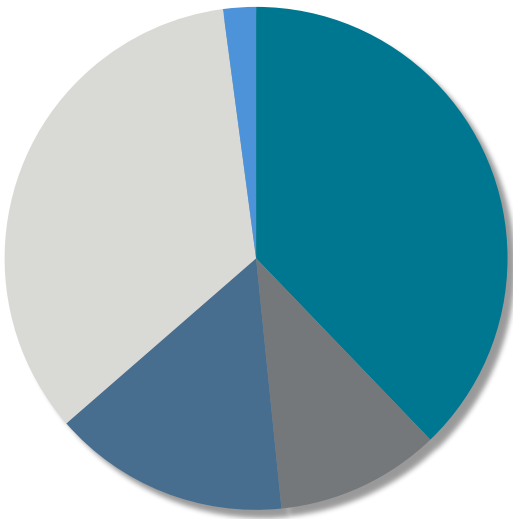
Tekniske installationer		Opvarmning	
Tostrengt vandsystem (rent/grønt)	Nej	Fjernvarme	Ja
Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brændsel	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Ovne	Nej
Spildevand, bioværk	Nej	El-paneler	Nej
Vaskerinstallation, fælles	Ja	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 13 - BROGÅRDEN

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	389.181	386.249	380.101	393.900	397.100	-4.719
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	108.826	96.356	89.533	100.600	105.300	8.226
114-119	Variable udgifter	156.600	149.493	82.771	115.737	121.280	40.863
120-124	Henlæggelser	352.900	311.800	271.800	352.900	352.900	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	21.660	0	210	0	0	21.660
	Udgifter i alt	1.029.167	943.898	824.415	963.137	976.580	66.030
140	Overskud	0	2.731	51.221	0	0	0
	Udgifter og evt. overskud i alt	1.029.167	946.629	875.636	963.137	976.580	66.030
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	998.154	946.629	875.636	963.137	976.580	35.017
204-207	Ekstraordinære indtægter	6.174	0	0	0	0	6.174
	Indtægter i alt	1.004.329	946.629	875.636	963.137	976.580	41.192
210	Årets underskud overført	24.839	0	0	0	0	24.839
	Indtægter og evt. underskud i alt	1.029.167	946.629	875.636	963.137	976.580	66.030
Der er i afdelingen et underskud på kr. 24.839.							
Når der ikke som budgetteret er et overskud på kr. 0, så skyldes det:							
202	Renter				-35.026		
134	Korrektion vedr. tidligere år				21.660		
114	Renholdelse				15.739		
118	Særlige aktiviteter				15.251		
115	Almindelig vedligeholdelse				10.118		
	Øvrige				-2.904		
	I alt				24.839		

Penneo dokumentnøgle: 6QR9Y-J9863-Q953M-8KIZR-8WECO-B2G3L

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	10.693.391	10.672.424	10.608.801	
305-307	Omsætningsaktiver	2.374.108	2.259.919	2.075.828	
Aktiver i alt		13.067.499	12.932.343	12.684.629	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	2.245.337	1.923.663	1.722.074	
407	Opsamlet resultat	12.074	132.413	208.082	
408-415	Langfristet gæld	10.693.391	10.672.424	10.608.801	
418-425	Kortfristet gæld	116.697	203.843	145.671	
Passiver i alt		13.067.499	12.932.343	12.684.629	



37,82%	Nettokapitaludgifter
10,57%	Offentlige og andre faste udgifter
15,22%	Variable udgifter
34,29%	Henlæggelser
2,10%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	1.850.357
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-66.991
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	352.900
	Kursregulering 2024/25	47.288
	Indestående pr. 30.06.2025	2.183.555
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	16.057
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	49.525
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-3.800
	Indestående pr. 30.06.2025	45.725

Afdeling 13 - BROGÅRDEN

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	389.181	393.900	397.100
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	10.951	10.400	10.600
109	2	Renovation	23.285	20.900	24.800
110		Forsikringer	16.897	11.000	11.200
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	4.732	6.000	6.200
		3. Målerservice, energistyring m.v.	11.961	11.300	11.500
Offentlige udgifter, i alt			67.826	59.600	64.300
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	41.000	41.000	41.000
Bidrag til boligorganisationen, i alt			41.000	41.000	41.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	108.826	100.600	105.300
114	4	Renholdelse	101.676	85.937	91.880
115	5	Almindelig vedligeholdelse	34.618	24.500	22.000
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	66.991	1.005.834	330.654
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-66.991	-1.005.834	-330.654
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	7.724	4.000	6.900
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-7.724	-4.000	-6.900
118	7	Særlige aktiviteter	18.351	3.100	4.900
119	8	Diverse udgifter	1.953	2.200	2.500
119.9		Variable udgifter i alt	156.600	115.737	121.280

Penneo dokumentnøgle: 6QR9Y-J9863-Q953M-8KJZR-8WEEO-B2G3L

Afdeling 13 - BROGÅRDEN

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)	352.900	352.900	352.900
124.8		Henlæggelser i alt	352.900	352.900	352.900
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.007.507	963.137	976.580
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	13.279	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-13.279	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	129.834	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-3.800	0	0
		3. Dækket af dispositionsfonden	-126.034	0	0
134	9	Korrektion vedr. tidligere år	21.660	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	21.660	0	0
139		Udgifter i alt	1.029.167	963.137	976.580
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.029.167	963.137	976.580

Penneo dokumentnøgle: 6QR9Y-J9863-Q953M-8KJZR-8WECO-B2G3L

Afdeling 13 - BROGÅRDEN

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	857.628	857.637	915.380
		Lejeindtægter i alt	857.628	857.637	915.380
202	10	Renter	45.026	10.000	24.300
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	95.500	95.500	36.900
203.9		Ordinære indtægter i alt	998.154	963.137	976.580
Ekstraordinære indtægter					
206	11	Korrektion vedr. tidligere år	6.174	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	6.174	0	0
209		Indtægter i alt	1.004.329	963.137	976.580
210		Årets underskud overført til resultatkonto 407.1	24.839	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.029.167	963.137	976.580

Penneo dokumentnøgle: 6QR9Y-J9863-Q953M-8KJZR-8WECO-B2G3L

Afdeling 13 - BROGÅRDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	12	Ejendommens anskaffelsessum	9.446.753	9.446.753
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 6.200.000		
		2. Heraf grundværdi: 444.600		
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	1.246.638	1.225.671
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	10.693.391	10.672.424
Forbedringsarbejder i alt			0	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	10.693.391	10.672.424
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Tilgodehavende leje m.v.	0	83.652
		2. Beboerindskud	0	39.504
13		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	108.234	85.351
		4. Fraflyttede beboere	0	80.952
14		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	163.233	2.162
		6. Andre debitorer	25.360	27.343
		7. Forudbetalte udgifter	881	828
307		Likvidebeholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.076.400	1.940.127
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.374.108	2.259.919
310		Aktiver i alt	13.067.499	12.932.343

Penneo dokumentnøgle: 6QR9Y-J9863-Q953M-8KJZR-8WECO-B2G3L

Afdeling 13 - BROGÅRDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	2.183.555	1.850.357
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	16.057	23.781
405	16	Tab ved fraflytning og lejeledighed	45.725	49.525
406.9	17	Henlæggelser i alt	2.245.337	1.923.663
407	18	Opsamlet resultat	12.074	132.413
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.257.411	2.056.077
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	2.043.997	2.543.334
409		Beboerindskud	188.209	188.209
411		Afskrivningskonto for ejendommen	8.461.185	7.940.881
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	10.693.391	10.672.424
417		Langfristet gæld i alt	10.693.391	10.672.424
Kortfristet gæld:				
419	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber	87.266	64.720
421	20	Skyldige omkostninger	23.844	74.262
423	21	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	5.587	64.861
426		Kortfristet gæld i alt	116.697	203.843
		Gæld i alt	10.810.088	10.876.266
430		Passiver i alt	13.067.499	12.932.343

Afdeling 13 - BROGÅRDEN

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	421.469	421.500	425.100
101.2		Renter	6.898	10.000	9.000
101.3		Bidrag	10.116	7.000	4.300
102.3		Ydelsesstøtte	-49.301	-44.700	-41.300
		Indekslån:			
101.1		Afdrag	97.234	98.500	99.500
101.2		Renter	56.736	57.000	55.000
101.3		Bidrag	1.731	4.200	3.900
104.1		Afdragsbidrag	-97.234	-98.400	-99.500
104.2		Rentebidrag	-58.467	-61.200	-58.900
		Kreditforeningslån i alt	389.181	393.900	397.100
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	389.181	393.900	397.100
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	23.266	19.900	21.300
		Variable renovationsudgifter	19	1.000	1.000
		Container, andet	0	0	2.500
		Renovation i alt	23.285	20.900	24.800
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	41.000	41.000	41.000
		Administrationsbidrag i alt	41.000	41.000	41.000
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	42.445	45.437	41.080
		AMP og andre bidrag	5.495	5.300	5.300
		Kurser, forsikringer mv.	3.920	2.400	3.700
		Trappevask og anden eksternt arbejde	49.815	32.800	41.800
		Renholdelse i alt	101.676	85.937	91.880
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	1.500	1.000
		Klimaskærm	1.138	8.000	2.500
		Bolig og erhvervsenheder	9.097	3.000	2.500
		Fælles indvendig	275	500	0
		Tekniske installationer	10.351	7.500	13.000
		Materiel	13.758	4.000	3.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	34.618	24.500	22.000

Afdeling 13 - BROGÅRDEN

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	297	14.306	119.261
		Klimaskærm	406	821.160	7.978
		Bolig og erhvervsenheder	16.677	91.610	122.600
		Fælles indvendig	32	32.969	0
		Tekniske installationer	40.874	41.750	68.015
		Materiel	8.705	4.039	12.800
116.1		Forbrugt i året	66.991	1.005.834	330.654
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-66.991	-1.005.834	-330.654
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af vaskeriet			
		Rengøring vaskeri	16.380	0	0
		Øvrig drift af vaskeriet	1.271	2.000	3.000
		Drift af vaskeriet i alt	17.651	2.000	3.000
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	700	1.100	1.900
		Drift af fællesfaciliteter i alt	700	1.100	1.900
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	18.351	3.100	4.900
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	1.709	1.600	1.700
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	0	500	500
		Diverse omkostninger	244	100	300
		Diverse udgifter i alt	1.953	2.200	2.500
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	45.026	10.000	24.300
		Renteindtægter i alt	45.026	10.000	24.300
		Renter i alt	45.026	10.000	24.300
134	9	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. tidligere år	21.660	0	0
		Korrektioner i alt	21.660	0	0

Afdeling 13 - BROGÅRDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
206	11	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. diverse	150	0	0
		Indtægter vedr. driftsudgifter, telefon, mv.	6.024	0	0
		Korrektioner i alt	6.174	0	0

Afdeling 13 - BROGÅRDEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	12 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	9.446.753	9.446.753
	Anskaffelsessum ultimo	9.446.753	9.446.753
302	Indeksregulering, prioritetgæld	1.246.638	1.225.671
302.9	Anskaffelsessum ultimo	10.693.391	10.672.424
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	2.043.997	2.543.334
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	2.043.997	2.543.334
409	Finansiering		
	Beboerindskud	188.209	188.209
	Afskrivningskonto for ejendommen	8.461.185	7.940.881
	Finansiering i alt	8.649.394	8.129.090
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	0	83.652
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	0	83.652
305.3	13 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeudgift til senere fordeling	91.848	74.153
	Vandudgift til senere fordeling	15.586	10.398
	Antenne	800	800
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	108.234	85.351
305.4	Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	85.700	80.952
	Afskrevne ved inkasso	-85.700	0
	Fraflytninger i alt	0	80.952
305.5	14 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttede forbrugsregnskaber	462	925
	Afsluttet varmeregnskab	124.405	0
	Afsluttet vandregnskab	38.366	1.237
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	163.233	2.162

Penneo dokumentnøgle: 6QR9Y-J9863-Q953M-8KJZR-8WECO-B2G3L

Afdeling 13 - BROGÅRDEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
401	15 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	1.850.357	1.635.605
	Årets forbrug	-66.991	-159.975
	Årets henlæggelse	352.900	311.800
	Kursregulering	47.288	62.927
	Ultimo	2.183.555	1.850.357
405	16 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	49.525	49.525
	Årets forbrug, jf. konto 130	-3.800	0
	Ultimo	45.725	49.525
406.9	17 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	795.707	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.449.630	
	Saldo ved årets afslutning	2.245.337	
407	18 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	132.413	208.082
	Årets underskud (konto 210)	-24.839	0
	Årets overskud (konto 140)	0	2.731
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-95.500	-78.400
	Opsamlet resultat ultimo	12.074	132.413
419	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Aconto vand	22.525	0
	Antenne	780	780
	Aconto varme	63.961	63.940
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	87.266	64.720
421	20 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	7.915	60.439
	Skyldige driftposter	12.206	10.201
	Lønninger	3.723	3.621
	Skyldige omkostninger i alt	23.844	74.262
423	21 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	5.587	64.861
	Forudbetalt leje nuboende i alt	5.587	64.861

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 13 Brogården 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 13 Brogården 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.