



# FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 17 - Tjørnehaven

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **38.502**



## Afdeling 17 - TJØRNEHAVEN

### Regnskab for året 2024/25

#### Indholdsfortegnelse

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

# Afdeling 17 Tjørnehaven

## Regnskab for 2024/25

| Boligorganisation                                                                                                                                                                    | Afdeling                                                                                      | Tilsynsførende kommune                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LBF-Boligorganisation 0173<br><b>FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab</b><br>Vestre Stationsvej 5<br>5000 Odense C.<br>Tlf. 63 12 56 00<br>E-mail fab@fabbo.dk<br>CVR/SE-nr 37830011 | LBF-afdelingsnummer 017<br><b>Tjørnehaven</b><br>Tjørnehaven 1-173 og 2-336<br>5240 Odense NØ | Kommunennummer 461<br><b>Odense Kommune</b><br>Flakhaven 2<br>5000 Odense C<br>Tlf. 66131372<br>E-mail odense@odense.dk |

| Lejemål                                | Antal rum | Antal lejemål | Bruttoareal i alt m <sup>2</sup> | à lejemåls-enheder | Antal leje-målsenheder |
|----------------------------------------|-----------|---------------|----------------------------------|--------------------|------------------------|
| Familieboliger                         | 2         | 76            | 4.763,0                          | 1                  | 76                     |
|                                        | 3         | 100           | 8.763,5                          | 1                  | 100                    |
|                                        | 4         | 68            | 6.983,2                          | 1                  | 68                     |
|                                        | 5         | 10            | 1.181,3                          | 1                  | 10                     |
| <b>Boligoplysninger i alt</b>          |           | <b>254</b>    | <b>21.691,0</b>                  |                    | <b>254</b>             |
| <b>Boliger fordelt på antal rum</b>    |           |               |                                  |                    |                        |
|                                        | 2         | 76            | 4.763,0                          | 1                  | 76                     |
|                                        | 3         | 100           | 8.763,5                          | 1                  | 100                    |
|                                        | 4         | 68            | 6.983,2                          | 1                  | 68                     |
|                                        | 5         | 10            | 1.181,3                          | 1                  | 10                     |
| <b>Andre lejemål</b>                   |           |               |                                  |                    |                        |
| - Garager/Carporte                     |           | 58            | 996,0                            | 1/5                | 12                     |
| <b>Andre lejemålsoplysninger i alt</b> |           | <b>58</b>     | <b>996,0</b>                     |                    | <b>12</b>              |
| <b>Lejemålsoplysninger i alt</b>       |           | <b>312</b>    | <b>22.687,0</b>                  |                    | <b>266</b>             |

|                                     |                                               |                                                          |                                                       |                                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Leje pr. kvm. bruttoareal<br>909,45 | Dato for seneste lejeforhøjelse<br>01.06.2025 | Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> på årsbasis i kr.<br>34,49 | Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> på årsbasis i %<br>4,17 | Forhøjelse i alt på årsbasis i kr.<br>748.200 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|

|                                                     |                                         |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Matrikeltekst</b><br>3 I Biskorup, Odense Jorder | <b>BBR-ejendomsnummer</b><br>461 517307 |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>Skæringsdato</b><br>01.02.1978 |
|-----------------------------------|

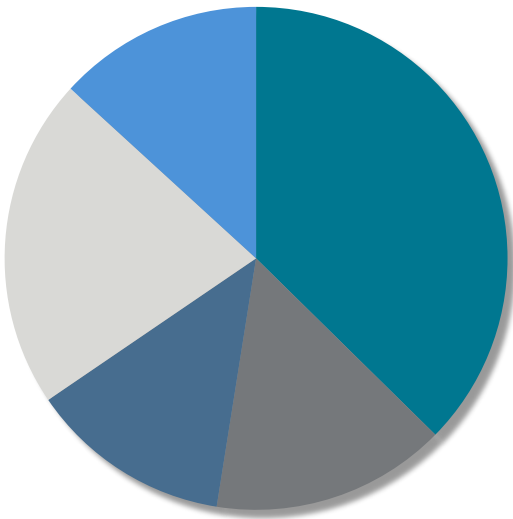
|                                            |     |                                                 |     |
|--------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------|-----|
| <b>Beboerfaciliteter</b>                   |     | <b>Forbrugsmåling</b>                           |     |
| Beboerhus                                  | Ja  | Vandmåling, individuel                          | Ja  |
| Særskilte selskabs- / mødelokale           | Nej | Vandmåling, kollektiv                           | Nej |
|                                            |     | Varmemåling, individuel                         | Ja  |
|                                            |     | Varmemåling, kollektiv                          | Nej |
|                                            |     | EI - måling, individuel                         | Ja  |
|                                            |     | EI- måling, kollektiv                           | Nej |
| <b>Tekniske installationer</b>             |     | <b>Opvarmning</b>                               |     |
| 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 | EI-paneler                                      | Nej |
| Vaskerinstallation, fælles                 | Nej | Solvarmeanlæg                                   | Nej |
| Vaskeriinstallation i de enkelte boliger   | Ja  | Varmepumpeanlæg                                 | Nej |
| Kildesortering af affald, inde i boligen   | Nej | Biogasanlæg                                     | Nej |
| Kildesortering af affald, uden for boligen | Ja  |                                                 |     |

**ÅRSBERETNING**  
**Afdeling 17 - TJØRNEHAVEN**

| Konto                                                                 |                                    | Regnskab   |            |            | Budget     |            | Afvigelse |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
|                                                                       |                                    | 2024/25    | 2023/24    | 2022/23    | 2024/25    | 2025/26    |           |
| UDGIFTER                                                              |                                    |            |            |            |            |            |           |
| 101-105                                                               | Nettokapitaludgifter               | 7.428.326  | 7.428.326  | 7.428.326  | 7.428.326  | 7.428.326  | -0        |
| 106-113                                                               | Offentlige og andre faste udgifter | 3.009.712  | 3.115.752  | 3.054.536  | 3.391.400  | 3.131.892  | -381.688  |
| 114-119                                                               | Variable udgifter                  | 2.579.714  | 2.321.898  | 1.902.079  | 2.185.614  | 2.329.246  | 394.101   |
| 120-124                                                               | Henlæggelser                       | 4.236.000  | 4.051.400  | 3.876.400  | 4.236.000  | 4.529.300  | 0         |
| 125-136                                                               | Ekstraordinære udgifter            | 2.625.367  | 2.484.218  | 2.302.700  | 2.356.319  | 2.527.027  | 269.048   |
|                                                                       | Udgifter i alt                     | 19.879.119 | 19.401.594 | 18.564.040 | 19.597.659 | 19.945.791 | 281.461   |
| 140                                                                   | Overskud                           | 38.502     | 63.417     | 96.016     | 0          | 0          | 38.502    |
|                                                                       | Udgifter og evt. overskud i alt    | 19.917.621 | 19.465.012 | 18.660.056 | 19.597.659 | 19.945.791 | 319.963   |
| INDTÆGTER                                                             |                                    |            |            |            |            |            |           |
| 201-203                                                               | Ordinære indtægter                 | 19.912.049 | 19.463.572 | 18.658.436 | 19.597.659 | 19.945.791 | 314.390   |
| 204-207                                                               | Ekstraordinære indtægter           | 5.572      | 1.440      | 1.620      | 0          | 0          | 5.572     |
|                                                                       | Indtægter og evt. underskud i alt  | 19.917.621 | 19.465.012 | 18.660.056 | 19.597.659 | 19.945.791 | 319.963   |
| Der er i afdelingen et overskud på kr. 38.502.                        |                                    |            |            |            |            |            |           |
| Når der ikke som budgetteret er et overskud på kr. 0, så skyldes det: |                                    |            |            |            |            |            |           |
| 202                                                                   | Renter                             |            |            |            | -38.381    |            |           |
|                                                                       | Øvrige                             |            |            |            | -120       |            |           |
|                                                                       | I alt                              |            |            |            | -38.502    |            |           |

Penneo dokumentnøgle: B0U3N-RPXX2-YNBJB-TB7D6-0GXRE-KDL66

| Konto          |                   | Regnskab    |             |             |  |
|----------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|--|
|                |                   | 2024/25     | 2023/24     | 2022/23     |  |
| AKTIVER        |                   |             |             |             |  |
| 301-303        | Anlægsaktiver     | 152.562.038 | 153.650.372 | 150.751.811 |  |
| 305-307        | Omsætningsaktiver | 4.471.674   | 4.328.059   | 10.032.201  |  |
| Aktiver i alt  |                   | 157.033.712 | 157.978.431 | 160.784.012 |  |
|                |                   |             |             |             |  |
| PASSIVER       |                   |             |             |             |  |
| 401-406        | Henlæggelser      | 7.919.140   | 8.813.896   | 12.155.994  |  |
| 407            | Opsamlet resultat | 0           | 279.183     | 558.365     |  |
| 408-415        | Langfristet gæld  | 148.522.978 | 145.922.116 | 147.546.292 |  |
| 418-425        | Kortfristet gæld  | 591.595     | 2.963.237   | 523.361     |  |
| Passiver i alt |                   | 157.033.712 | 157.978.431 | 160.784.012 |  |



|        |                                    |
|--------|------------------------------------|
| 37,37% | Nettokapitaludgifter               |
| 15,14% | Offentlige og andre faste udgifter |
| 12,98% | Variable udgifter                  |
| 21,31% | Henlæggelser                       |
| 13,21% | Ekstraordinære udgifter            |

Afdelingens opsparring:

|     |                                                    |
|-----|----------------------------------------------------|
| 401 | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse |
|     | Indestående primo 2024/25                          |
|     | Forbrug 2024/25 jf. konto 116                      |
|     | Henlagt 2024/25 jf. konto 120                      |
|     | Kursregulering 2024/25                             |
|     | Indestående pr. 30.06.2025                         |
| 402 | Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)         |
|     | Indestående pr. 30.06.2025                         |
| 405 | Tab ved fraflytning                                |
|     | Indestående primo 2024/25                          |
|     | Forbrug 2024/25 jf. konto 130                      |
|     | Henlagt 2024/25 jf. konto 123                      |
|     | Indestående pr. 30.06.2025                         |

2024/25

|            |
|------------|
| 8.547.899  |
| -4.902.860 |
| 3.930.000  |
| 32.945     |
| 7.607.984  |
| 258.147    |
| 92.936     |
| -100.928   |
| 61.000     |
| 53.008     |

Afdeling 17 - TJØRNEHAVEN

| Konto                                 | Note | Beskrivelse                                                 | Regnskab<br>2024/25 | Budget<br>2024/25   | Budget<br>2025/26   |
|---------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                       |      |                                                             |                     | <i>ej revideret</i> | <i>ej revideret</i> |
| UDGIFTER                              |      |                                                             |                     |                     |                     |
| Ordinære udgifter                     |      |                                                             |                     |                     |                     |
| 105.9                                 | 1    | Nettokapitaludgifter                                        | 7.428.326           | 7.428.326           | 7.428.326           |
| Offentlige og andre faste udgifter    |      |                                                             |                     |                     |                     |
| 106                                   |      | Ejendomsskatter                                             | 767.184             | 1.140.000           | 814.000             |
| 107                                   | 2    | Vandafgift                                                  | 575                 | 800                 | 800                 |
| 109                                   | 3    | Renovation                                                  | 753.183             | 755.000             | 816.492             |
| 110                                   |      | Forsikringer                                                | 318.372             | 295.000             | 324.500             |
| 111                                   |      | Afdelingens energiforbrug:                                  |                     |                     |                     |
|                                       |      | 1. El og varme til fællesarealer                            | 79.798              | 110.000             | 85.500              |
| Offentlige udgifter, i alt            |      |                                                             | 1.919.112           | 2.300.800           | 2.041.292           |
| 112                                   | 4    | Bidrag til boligorganisationen:                             |                     |                     |                     |
|                                       |      | 1. Administrationsbidrag                                    | 1.090.600           | 1.090.600           | 1.090.600           |
| Bidrag til boligorganisationen, i alt |      |                                                             | 1.090.600           | 1.090.600           | 1.090.600           |
| 113.9                                 |      | Offentlige og andre faste udgifter i alt                    | 3.009.712           | 3.391.400           | 3.131.892           |
| 114                                   | 5    | Renholdelse                                                 | 1.480.862           | 1.242.814           | 1.357.446           |
| 115                                   | 6    | Almindelig vedligeholdelse                                  | 887.351             | 741.500             | 761.500             |
| 116                                   | 7    | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:        |                     |                     |                     |
|                                       |      | 1. Afholdte udgifter                                        | 4.902.860           | 2.543.499           | 3.683.577           |
|                                       |      | 2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser                   | -4.902.860          | -2.543.499          | -3.683.577          |
| 117                                   |      | Istandsættelse ved fraflytning m.v.:                        |                     |                     |                     |
|                                       |      | 1. Afholdte udgifter                                        | 159.913             | 137.800             | 131.600             |
|                                       |      | 2. Heraf dækkes af henlæggelser                             | -159.913            | -137.800            | -131.600            |
| 118                                   | 8    | Særlige aktiviteter                                         | 94.122              | 67.800              | 73.300              |
| 119                                   | 9    | Diverse udgifter                                            | 117.379             | 133.500             | 137.000             |
| 119.9                                 |      | Variable udgifter i alt                                     | 2.579.714           | 2.185.614           | 2.329.246           |
| Henlæggelser                          |      |                                                             |                     |                     |                     |
| 120                                   | 16   | Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401) | 3.930.000           | 3.930.000           | 4.103.100           |
| 121                                   |      | Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)                  | 245.000             | 245.000             | 246.000             |
| 123                                   | 17   | Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)                       | 61.000              | 61.000              | 180.200             |
| 124.8                                 |      | Henlæggelser i alt                                          | 4.236.000           | 4.236.000           | 4.529.300           |
| 124.9                                 |      | Samlede ordinære udgifter                                   | 17.253.752          | 17.241.340          | 17.418.764          |

Afdeling 17 - TJØRNEHAVEN

| Konto      | Note | Beskrivelse                                                 | Regnskab<br>2024/25 | Budget<br>2024/25   | Budget<br>2025/26   |
|------------|------|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|            |      |                                                             |                     | <i>ej revideret</i> | <i>ej revideret</i> |
|            |      | <b>Ekstraordinære udgifter</b>                              |                     |                     |                     |
| 125        |      | Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:             |                     |                     |                     |
|            |      | 1. Afdrag (konto 303.1)                                     | 1.627.238           | 1.627.237           | 1.630.000           |
|            |      | 2. Renter mv.                                               | 95.151              | 95.151              | 54.500              |
|            |      | 3. Administrationsbidrag                                    | 105.710             | 105.711             | 103.890             |
|            |      | 4. Heraf dækket ved løbende offentlige tilskud              | 114.286             | 71.000              | 105.000             |
|            |      | <b>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt</b> | <b>1.942.384</b>    | <b>1.899.099</b>    | <b>1.893.390</b>    |
| 126        |      | Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.                     | 673.080             | 457.220             | 633.637             |
| 129        |      | Tab ved lejeledighed:                                       |                     |                     |                     |
|            |      | 1. Tab ved lejeledighed                                     | 9.385               | 0                   | 0                   |
|            |      | 2. Dækket af Dispositionsfonden                             | -9.385              | 0                   | 0                   |
| 130        |      | Tab ved fraflytninger:                                      |                     |                     |                     |
|            |      | 1. Tab ved fraflytninger                                    | 178.568             | 0                   | 0                   |
|            |      | 2. Dækket af tidligere henlæggelser                         | -100.928            | 0                   | 0                   |
|            |      | 3. Dækket af dispositionsfonden                             | -74.004             | 0                   | 0                   |
|            |      | <b>Tab ved fraflytninger</b>                                | <b>3.636</b>        | <b>0</b>            | <b>0</b>            |
| 131        | 10   | Andre renter                                                | 6.267               | 0                   | 0                   |
| <b>137</b> |      | <b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>                        | <b>2.625.367</b>    | <b>2.356.319</b>    | <b>2.527.027</b>    |
| <b>139</b> |      | <b>Udgifter i alt</b>                                       | <b>19.879.119</b>   | <b>19.597.659</b>   | <b>19.945.791</b>   |
| <b>140</b> |      | <b>Årets overskud, der anvendes til:</b>                    |                     |                     |                     |
|            |      | 1. Afvikling af underfinansiering af forbedringsarbejder    | 38.502              | 0                   | 0                   |
|            |      | <b>Overskud i alt</b>                                       | <b>38.502</b>       | <b>0</b>            | <b>0</b>            |
| <b>150</b> |      | <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>                      | <b>19.917.621</b>   | <b>19.597.659</b>   | <b>19.945.791</b>   |

Penneo dokumentnøgle: B0U3N-RPXX2-YNBJB-TB7D6-0GXRE-KDL66

Afdeling 17 - TJØRNEHAVEN

| Konto                    | Note | Beskrivelse                       | Regnskab<br>2024/25 | Budget<br>2024/25<br><i>ej revideret</i> | Budget<br>2025/26<br><i>ej revideret</i> |
|--------------------------|------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| INDTÆGTER                |      |                                   |                     |                                          |                                          |
| Ordinære indtægter       |      |                                   |                     |                                          |                                          |
| 201                      |      | Boligafgifter og leje             |                     |                                          |                                          |
|                          |      | 1. Familieboliger                 | 19.434.489          | 19.160.180                               | 19.716.325                               |
|                          |      | 7. Garager/carporte/P-pladser     | 147.096             | 147.096                                  | 148.566                                  |
| Lejeindtægter i alt      |      |                                   | 19.581.585          | 19.307.276                               | 19.864.891                               |
| 202                      | 10   | Renter                            | 38.581              | 200                                      | 68.600                                   |
| 203                      |      | Andre ordinære indtægter:         |                     |                                          |                                          |
|                          |      | 4. Lejeindtægter lokaler          | 12.700              | 11.000                                   | 12.300                                   |
|                          |      | 6. Overført fra opsamlet resultat | 279.183             | 279.183                                  | 0                                        |
| 203.9                    |      | Ordinære indtægter i alt          | 19.912.049          | 19.597.659                               | 19.945.791                               |
| Ekstraordinære indtægter |      |                                   |                     |                                          |                                          |
| 206                      | 11   | Korrektion vedr. tidligere år     | 5.572               | 0                                        | 0                                        |
| 208.9                    |      | Ekstraordinære indtægter i alt    | 5.572               | 0                                        | 0                                        |
| 209                      |      | Indtægter i alt                   | 19.917.621          | 19.597.659                               | 19.945.791                               |
| 220                      |      | Indtægter og evt. underskud i alt | 19.917.621          | 19.597.659                               | 19.945.791                               |

Penneo dokumentnøgle: B0U3N-RPXX2-YNBJB-TB7D6-0GXRE-KDL66



## Afdeling 17 - TJØRNEHAVEN

| Konto                    | Note | Beskrivelse                                    | Regnskab<br>2024/25 | Regnskab<br>2023/24 |
|--------------------------|------|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>AKTIVER</b>           |      |                                                |                     |                     |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |      |                                                |                     |                     |
| 301                      | 12   | Ejendommens anskaffelsessum                    | 122.601.237         | 122.601.237         |
|                          |      | 1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 100.000.000 |                     |                     |
|                          |      | 2. Heraf grundværdi: 51.644.000                |                     |                     |
| <b>302.9</b>             |      | <b>Anskaffelsessum inkl. indeksregulering</b>  | <b>122.601.237</b>  | <b>122.601.237</b>  |
| 303                      |      | Forbedringsarbejder:                           |                     |                     |
|                          | 13   | 1. Forbedringsarbejder                         | 29.960.802          | 31.049.136          |
|                          |      | <b>Forbedringsarbejder i alt</b>               | <b>29.960.802</b>   | <b>31.049.136</b>   |
| <b>304.9</b>             |      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                     | <b>152.562.038</b>  | <b>153.650.372</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |      |                                                |                     |                     |
| 305                      |      | Tilgodehavender:                               |                     |                     |
|                          | 14   | 1. Tilgodehavende leje m.v.                    | 14.930              | 104.036             |
|                          |      | 2. Beboerindskud                               | 16.200              | 36.900              |
|                          | 15   | 4. Fraflyttede beboere                         | 89.829              | 190.916             |
|                          |      | 6. Andre debitorer                             | 189.956             | 208.914             |
|                          |      | 7. Forudbetalte udgifter                       | 22.377              | 21.031              |
| 307                      |      | Likvide beholdninger:                          |                     |                     |
|                          |      | 3. Tilgodehavende hos boligorganisationen      | 4.138.381           | 3.766.262           |
| <b>309.9</b>             |      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                 | <b>4.471.674</b>    | <b>4.328.059</b>    |
| <b>310</b>               |      | <b>Aktiver i alt</b>                           | <b>157.033.712</b>  | <b>157.978.431</b>  |

## Afdeling 17 - TJØRNEHAVEN

| Konto                                   | Note      | Beskrivelse                                    | Regnskab<br>2024/25 | Regnskab<br>2023/24 |
|-----------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>PASSIVER</b>                         |           |                                                |                     |                     |
| <b>Henlæggelser:</b>                    |           |                                                |                     |                     |
| 401                                     | 16        | Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse | 7.607.984           | 8.547.899           |
| 402                                     |           | Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)     | 258.147             | 173.060             |
| 405                                     | 17        | Tab ved fraflytning og lejeledighed            | 53.008              | 92.936              |
| <b>406.9</b>                            | <b>18</b> | <b>Henlæggelser i alt</b>                      | <b>7.919.140</b>    | <b>8.813.896</b>    |
| 407                                     |           | Opsamlet resultat                              | 0                   | 279.183             |
| <b>407.9</b>                            |           | <b>Henlæggelser +/- opsamlet resultat</b>      | <b>7.919.140</b>    | <b>9.093.078</b>    |
| <b>Langfristet gæld</b>                 |           |                                                |                     |                     |
| <b>Finansiering af anskaffelsessum:</b> |           |                                                |                     |                     |
| 408                                     |           | Oprindelig prioritetsgæld:                     |                     |                     |
|                                         |           | Landsbyggefonden                               | 19.998.145          | 19.998.145          |
| 409                                     |           | Beboerindskud                                  | 2.708.300           | 2.708.300           |
| 411                                     |           | Afskrivningskonto for ejendommen               | 99.894.792          | 99.894.792          |
| <b>412.9</b>                            |           | <b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>   | <b>122.601.237</b>  | <b>122.601.237</b>  |
| 413                                     |           | Andre lån:                                     |                     |                     |
|                                         |           | 1. Forbedringsarbejder                         | 25.712.941          | 23.244.179          |
|                                         |           | <b>Andre lån, i alt</b>                        | <b>25.712.941</b>   | <b>23.244.179</b>   |
| 414                                     |           | Andre beboerindskud:                           |                     |                     |
|                                         |           | 2. Forhøjet indskud ved genudlejning           | 208.800             | 76.700              |
|                                         |           | <b>Andre beboerindskud i alt</b>               | <b>208.800</b>      | <b>76.700</b>       |
| <b>417</b>                              |           | <b>Langfristet gæld i alt</b>                  | <b>148.522.978</b>  | <b>145.922.116</b>  |
| <b>Kortfristet gæld:</b>                |           |                                                |                     |                     |
| 421                                     | 19        | Skyldige omkostninger                          | 512.985             | 2.911.969           |
| 423                                     | 20        | Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.        | 78.610              | 51.268              |
| <b>426</b>                              |           | <b>Kortfristet gæld i alt</b>                  | <b>591.595</b>      | <b>2.963.237</b>    |
|                                         |           | <b>Gæld i alt</b>                              | <b>149.114.573</b>  | <b>148.885.353</b>  |
| <b>430</b>                              |           | <b>Passiver i alt</b>                          | <b>157.033.712</b>  | <b>157.978.431</b>  |

## Afdeling 17 - TJØRNEHAVEN

| Konto              | Note     | Beskrivelse                                                 | Regnskab<br>2024/25 | Budget<br>2024/25<br><i>ej revideret</i> | Budget<br>2025/26<br><i>ej revideret</i> |
|--------------------|----------|-------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>101-105</b>     | <b>1</b> | <b>Nettokapitaludgifter</b>                                 |                     |                                          |                                          |
| <b>105.1-105.2</b> |          | <b>Ydelser vedr. afviklede prioriteter</b>                  |                     |                                          |                                          |
| 105.1              |          | Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond) | 2.476.109           | 2.476.109                                | 2.476.109                                |
| 105.2              |          | Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)              | 4.952.217           | 4.952.217                                | 4.952.217                                |
|                    |          | <b>Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt</b>            | <b>7.428.326</b>    | <b>7.428.326</b>                         | <b>7.428.326</b>                         |
| <b>105.9</b>       |          | <b>Nettokapitaludgifter i alt</b>                           | <b>7.428.326</b>    | <b>7.428.326</b>                         | <b>7.428.326</b>                         |
| <b>107</b>         | <b>2</b> | <b>Vandforbrug</b>                                          |                     |                                          |                                          |
|                    |          | Vandafgift, fast                                            | 575                 | 800                                      | 800                                      |
|                    |          | <b>Vandafgift i alt</b>                                     | <b>575</b>          | <b>800</b>                               | <b>800</b>                               |
| <b>109</b>         | <b>3</b> | <b>Renovation</b>                                           |                     |                                          |                                          |
|                    |          | Faste renovationsudgifter                                   | 714.468             | 680.000                                  | 736.492                                  |
|                    |          | Variable renovationsudgifter                                | 38.715              | 70.000                                   | 75.000                                   |
|                    |          | Container, andet                                            | 0                   | 5.000                                    | 5.000                                    |
|                    |          | <b>Renovation i alt</b>                                     | <b>753.183</b>      | <b>755.000</b>                           | <b>816.492</b>                           |
| <b>112.1</b>       | <b>4</b> | <b>Administrationsbidrag</b>                                |                     |                                          |                                          |
|                    |          | 1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt            | 1.090.600           | 1.090.600                                | 1.090.600                                |
|                    |          | <b>Administrationsbidrag i alt</b>                          | <b>1.090.600</b>    | <b>1.090.600</b>                         | <b>1.090.600</b>                         |
| <b>114</b>         | <b>5</b> | <b>Renholdelse</b>                                          |                     |                                          |                                          |
|                    |          | Lønninger                                                   | 1.122.756           | 931.834                                  | 1.102.566                                |
|                    |          | AMP og andre bidrag                                         | 125.645             | 115.500                                  | 137.800                                  |
|                    |          | Kurser, forsikringer mv.                                    | 86.305              | 75.480                                   | 77.080                                   |
|                    |          | Trappevask og anden eksternt arbejde                        | 146.156             | 120.000                                  | 40.000                                   |
|                    |          | <b>Renholdelse i alt</b>                                    | <b>1.480.862</b>    | <b>1.242.814</b>                         | <b>1.357.446</b>                         |
| <b>115</b>         | <b>6</b> | <b>Almindelig vedligeholdelse</b>                           |                     |                                          |                                          |
|                    |          | Terræn                                                      | 45.019              | 19.000                                   | 24.000                                   |
|                    |          | Klimaskærm                                                  | 85.201              | 62.500                                   | 62.500                                   |
|                    |          | Bolig og erhvervsenheder                                    | 370.503             | 280.000                                  | 280.000                                  |
|                    |          | Fælles indvendig                                            | 0                   | 5.000                                    | 5.000                                    |
|                    |          | Tekniske installationer                                     | 357.952             | 305.000                                  | 310.000                                  |
|                    |          | Materiel                                                    | 28.676              | 70.000                                   | 80.000                                   |
|                    |          | <b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>                     | <b>887.351</b>      | <b>741.500</b>                           | <b>761.500</b>                           |

## Afdeling 17 - TJØRNEHAVEN

| Konto              | Note      | Beskrivelse                                             | Regnskab<br>2024/25 | Budget<br>2024/25   | Budget<br>2025/26   |
|--------------------|-----------|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                    |           |                                                         |                     | <i>ej revideret</i> | <i>ej revideret</i> |
| <b>116</b>         | <b>7</b>  | <b>Planlagt vedligeholdelse</b>                         |                     |                     |                     |
|                    |           | Terræn                                                  | 621.571             | 676.527             | 558.595             |
|                    |           | Klimaskærm                                              | 2.301.806           | 59.534              | 173.038             |
|                    |           | Bolig og erhvervsenheder                                | 992.171             | 1.081.767           | 1.386.690           |
|                    |           | Fælles indvendig                                        | 0                   | 134.635             | 0                   |
|                    |           | Tekniske installationer                                 | 758.549             | 252.736             | 401.352             |
|                    |           | Materiel                                                | 228.764             | 338.300             | 1.163.902           |
| <b>116.1</b>       |           | <b>Forbrugt i året</b>                                  | <b>4.902.860</b>    | <b>2.543.499</b>    | <b>3.683.577</b>    |
| 116.2              |           | Dækket af tidligere henlagte midler                     | -4.902.860          | -2.543.499          | -3.683.577          |
|                    |           | <b>Planlagt vedligeholdelse i alt</b>                   | <b>0</b>            | <b>0</b>            | <b>0</b>            |
| <b>118</b>         | <b>8</b>  | <b>Særlige aktiviteter</b>                              |                     |                     |                     |
| <b>118.3</b>       |           | <b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>                |                     |                     |                     |
|                    |           | Møde/selskabslokaler                                    | 94.122              | 67.800              | 73.300              |
|                    |           | Lejeindtægter lokaler                                   | -12.700             | -11.000             | -12.300             |
|                    |           | <b>Drift af møde- og selskabslokaler i alt</b>          | <b>81.422</b>       | <b>56.800</b>       | <b>61.000</b>       |
| <b>118.1-118.3</b> |           | <b>Særlige aktiviteter i alt</b>                        | <b>81.422</b>       | <b>56.800</b>       | <b>61.000</b>       |
| <b>119</b>         | <b>9</b>  | <b>Diverse udgifter</b>                                 |                     |                     |                     |
|                    |           | BL Kontingent                                           | 43.409              | 40.100              | 43.900              |
|                    |           | Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen                     | 14.034              | 32.000              | 32.000              |
|                    |           | Beboerbladsdrift                                        | 5.825               | 10.000              | 10.000              |
|                    |           | Fritidsaktiviteter                                      | 51.634              | 50.000              | 50.000              |
|                    |           | Diverse omkostninger                                    | 2.478               | 1.400               | 1.100               |
|                    |           | <b>Diverse udgifter i alt</b>                           | <b>117.379</b>      | <b>133.500</b>      | <b>137.000</b>      |
| <b>131/202</b>     | <b>10</b> | <b>Renter</b>                                           |                     |                     |                     |
|                    |           | Renter mellemregningsgæld til boligorganisationen       | 6.267               | 0                   | 0                   |
| <b>131</b>         |           | <b>Renteudgifter i alt</b>                              | <b>6.267</b>        | <b>0</b>            | <b>0</b>            |
|                    |           | Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%     | 31.370              | 200                 | 68.600              |
|                    |           | Renter tilgodehavender på fraflyttere                   | 7.212               | 0                   | 0                   |
| <b>202</b>         |           | <b>Renteindtægter i alt</b>                             | <b>38.581</b>       | <b>200</b>          | <b>68.600</b>       |
|                    |           | <b>Renter i alt</b>                                     | <b>32.314</b>       | <b>200</b>          | <b>68.600</b>       |
| <b>206</b>         | <b>11</b> | <b>Korrektion tidligere år</b>                          |                     |                     |                     |
|                    |           | Indtægter vedr. forbedringsarbejder                     | 1.936               | 0                   | 0                   |
|                    |           | Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer | 3.636               | 0                   | 0                   |
|                    |           | <b>Korrektioner i alt</b>                               | <b>5.572</b>        | <b>0</b>            | <b>0</b>            |

## Afdeling 17 - TJØRNEHAVEN

| Konto        | Note      |                                                 | Regnskab<br>2024/25 | Regnskab<br>2023/24 |
|--------------|-----------|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>301</b>   | <b>12</b> | <b>Ejendommens anskaffelsessum</b>              |                     |                     |
|              |           | Anskaffelsessum primo                           | 122.601.237         | 122.601.237         |
|              |           | <b>Anskaffelsessum ultimo</b>                   | <b>122.601.237</b>  | <b>122.601.237</b>  |
| <b>302.9</b> |           | <b>Anskaffelsessum ultimo</b>                   | <b>122.601.237</b>  | <b>122.601.237</b>  |
| <b>408</b>   |           | <b>Oprindelig prioritetsgæld</b>                |                     |                     |
|              |           | Landsbyggefonden                                | 19.998.145          | 19.998.145          |
|              |           | <b>Oprindelig prioritetsgæld i alt</b>          | <b>19.998.145</b>   | <b>19.998.145</b>   |
| <b>409</b>   |           | <b>Finansiering</b>                             |                     |                     |
|              |           | Beboerinskud                                    | 2.708.300           | 2.708.300           |
|              |           | Afskrivningskonto for ejendommen                | 99.894.792          | 99.894.792          |
|              |           | <b>Finansiering i alt</b>                       | <b>102.603.092</b>  | <b>102.603.092</b>  |
|              |           | <b>Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>            |
| <b>303.1</b> | <b>13</b> | <b>Forbedringsarbejder</b>                      |                     |                     |
|              |           | <b>Elladestander etablering</b>                 |                     |                     |
|              |           | Anskaffelsessum, primo                          | 178.108             | 276.315             |
|              |           | <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>                  | <b>178.108</b>      | <b>276.315</b>      |
|              |           | <b>Afdrag og afskrivninger, primo</b>           |                     |                     |
|              |           | Afskrivning                                     | -73.812             | -98.207             |
|              |           | <b>Afdrag og afskrivninger, ultimo</b>          | <b>-73.812</b>      | <b>-98.207</b>      |
|              |           | <b>Bogført værdi ultimo</b>                     | <b>104.296</b>      | <b>178.108</b>      |
|              |           | <b>Etablering af køkken/bad</b>                 |                     |                     |
|              |           | Anskaffelsessum, primo                          | 3.132.168           | 3.334.851           |
|              |           | <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>                  | <b>3.132.168</b>    | <b>3.334.851</b>    |
|              |           | <b>Afdrag og afskrivninger, primo</b>           |                     |                     |
|              |           | Afdrag                                          | -205.853            | -202.683            |
|              |           | <b>Afdrag og afskrivninger, ultimo</b>          | <b>-205.853</b>     | <b>-202.683</b>     |
|              |           | <b>Bogført værdi ultimo</b>                     | <b>2.926.315</b>    | <b>3.132.168</b>    |

## Afdeling 17 - TJØRNEHAVEN

| Konto | Note                                   | Regnskab<br>2024/25 | Regnskab<br>2023/24 |
|-------|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
|       | <b>Nyt skur/containerplads</b>         |                     |                     |
|       | Anskaffelsessum, primo                 | 2.845.514           | 3.750               |
|       | Tilgang i året                         | 5.098.286           | 6.404.764           |
|       | - Tilskud i året                       | -1.655.400          |                     |
|       | -Forbrug egne henlæggelser             | -2.192.400          | -3.563.000          |
|       | <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>         | <b>4.096.000</b>    | <b>2.845.514</b>    |
|       | <b>Bogført værdi ultimo</b>            | <b>4.096.000</b>    | <b>2.845.514</b>    |
|       | <b>Etablering af køkkener</b>          |                     |                     |
|       | Anskaffelsessum, primo                 | 3.985.889           | 2.062.008           |
|       | Tilgang i året                         | 0                   | 2.845.491           |
|       | -Forbrug egne henlæggelser             | 0                   | -536.500            |
|       | <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>         | <b>3.985.889</b>    | <b>4.370.999</b>    |
|       | <b>Afdrag og afskrivninger, primo</b>  |                     |                     |
|       | Afskrivning                            | -485.770            | -385.110            |
|       | <b>Afdrag og afskrivninger, ultimo</b> | <b>-485.770</b>     | <b>-385.110</b>     |
|       | <b>Bogført værdi ultimo</b>            | <b>3.500.119</b>    | <b>3.985.889</b>    |
|       | <b>Etablering af badeværelser</b>      |                     |                     |
|       | Anskaffelsessum, primo                 | 795.446             | 939.746             |
|       | <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>         | <b>795.446</b>      | <b>939.746</b>      |
|       | <b>Afdrag og afskrivninger, primo</b>  | <b>0</b>            | <b>-536.500</b>     |
|       | Afskrivning                            | -152.000            | -144.300            |
|       | <b>Afdrag og afskrivninger, ultimo</b> | <b>-152.000</b>     | <b>-144.300</b>     |
|       | <b>Bogført værdi ultimo</b>            | <b>643.446</b>      | <b>795.446</b>      |
|       | <b>Renovering af tage</b>              |                     |                     |
|       | Anskaffelsessum, primo                 | 10.199.844          | 11.197.084          |
|       | <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>         | <b>10.199.844</b>   | <b>11.197.084</b>   |
|       | <b>Afdrag og afskrivninger, primo</b>  |                     |                     |
|       | Afdrag                                 | -992.683            | -997.240            |
|       | <b>Afdrag og afskrivninger, ultimo</b> | <b>-992.683</b>     | <b>-997.240</b>     |
|       | <b>Bogført værdi ultimo</b>            | <b>9.207.160</b>    | <b>10.199.844</b>   |

## Afdeling 17 - TJØRNEHAVEN

| Konto        | Note                                                         | Regnskab<br>2024/25 | Regnskab<br>2023/24 |
|--------------|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|              | <b>Facaderenovering</b>                                      |                     |                     |
|              | Anskaffelsessum, primo                                       | 9.912.167           | 10.336.821          |
|              | <b>Anskaffelsessum, ultimo</b>                               | <b>9.912.167</b>    | <b>10.336.821</b>   |
|              | <b>Afdrag og afskrivninger, primo</b>                        |                     |                     |
|              | Afdrag                                                       | -428.701            | -424.654            |
|              | <b>Afdrag og afskrivninger, ultimo</b>                       | <b>-428.701</b>     | <b>-424.654</b>     |
|              | <b>Bogført værdi ultimo</b>                                  | <b>9.483.466</b>    | <b>9.912.167</b>    |
|              | <b>Forbedringsarbejder i alt</b>                             | <b>29.960.802</b>   | <b>31.049.136</b>   |
| <b>305.1</b> | <b>14 Tilgodehavende leje inkl. varme</b>                    |                     |                     |
|              | Tilgode ved enkeltpersoner                                   | 14.930              | 104.036             |
|              | <b>Tilgodehavende leje inkl. varme i alt</b>                 | <b>14.930</b>       | <b>104.036</b>      |
| <b>305.4</b> | <b>15 Tilgodehavender, fraflytninger</b>                     |                     |                     |
|              | Tilgodehavende hos enkeltpersoner                            | 168.736             | 203.345             |
|              | Afskrevne ved inkasso                                        | -78.906             | -12.429             |
|              | <b>Fraflytninger i alt</b>                                   | <b>89.829</b>       | <b>190.916</b>      |
| <b>401</b>   | <b>16 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse</b> |                     |                     |
|              | <b>Primo</b>                                                 | <b>8.547.899</b>    | <b>11.976.788</b>   |
|              | Årets forbrug                                                | -4.902.860          | -7.474.835          |
|              | Årets henlæggelse                                            | 3.930.000           | 3.750.000           |
|              | Kursregulering                                               | 32.945              | 295.947             |
|              | <b>Ultimo</b>                                                | <b>7.607.984</b>    | <b>8.547.899</b>    |
| <b>405</b>   | <b>17 Tab ved fraflytning m.v.</b>                           |                     |                     |
|              | <b>Primo</b>                                                 | <b>92.936</b>       | <b>132.464</b>      |
|              | Årets forbrug, jf. konto 130                                 | -100.928            | -100.928            |
|              | Årets henlæggelse, jf. konto 123                             | 61.000              | 61.400              |
|              | <b>Ultimo</b>                                                | <b>53.008</b>       | <b>92.936</b>       |
| <b>406.9</b> | <b>18 Henlæggelser i alt, konto 401-406</b>                  |                     |                     |
|              | 1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år                      | 7.919.140           |                     |
|              | 2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år                     | 0                   |                     |
|              | <b>Saldo ved årets afslutning</b>                            | <b>7.919.140</b>    |                     |

## Afdeling 17 - TJØRNEHAVEN

| Konto      | Note                                          | Regnskab<br>2024/25 | Regnskab<br>2023/24 |
|------------|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>407</b> | <b>Opsamlet resultat</b>                      |                     |                     |
|            | Opsamlet resultat primo                       | 279.183             | 558.365             |
|            | Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6) | -279.183            | -279.183            |
|            | <b>Opsamlet resultat ultimo</b>               | <b>0</b>            | <b>279.183</b>      |
| <b>421</b> | <b>19 Skyldige omkostninger</b>               |                     |                     |
|            | Kreditorer                                    | 353.726             | 2.760.817           |
|            | Skyldige driftposter                          | 74.813              | 89.816              |
|            | Beboer Indskudslån                            | 930                 | 0                   |
|            | Lønninger                                     | 83.517              | 61.337              |
|            | <b>Skyldige omkostninger i alt</b>            | <b>512.985</b>      | <b>2.911.969</b>    |
| <b>423</b> | <b>20 Forudbetalt leje m.m.</b>               |                     |                     |
|            | Forudbetalt leje                              | 78.610              | 51.268              |
|            | <b>Forudbetalt leje nuboende i alt</b>        | <b>78.610</b>       | <b>51.268</b>       |



# PÅTEGNING

## Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 17 Tjørnehaven 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 17 Tjørnehaven 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.