

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 2 - Bakkelunden

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **244.293**



Afdeling 2 - BAKKELUNDEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 2 Bakkelunden

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 102 Bakkelunden Bakkelunden 2-20 og 102-152 5330 Munkebo	Kommunenummer 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf. 65151515 E-mail kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal leje-målsenheder
Familieboliger	3	3	278,0	1	3
	4	26	2.770,0	1	26
	5	7	882,0	1	7

Boligoplysninger i alt	36	3.930,0	36
-------------------------------	-----------	----------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum					
	3	3	278,0	1	3
	4	26	2.770,0	1	26
	5	7	882,0	1	7

Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		36	3.930,0	36	

Leje pr. kvm. bruttoareal 685,46	Dato for seneste lejeforhøjelse 01.07.2024	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i kr. 11,38	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i % 1,76	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 44.712
-------------------------------------	---	--	---	--

Matrikeltekst 4 hn Dræby By, Munkebo	BBR-ejendomsnummer 440 8963, 8964
--	---

Skæringsdato 01.01.1972

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	Nej
Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brændsel	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas	Ja
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Ovne	Nej
Spildevand, bioværk	Nej	El-paneler	Nej
Vaskerinstallation, fælles	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
Vaskerinstallation i de enkelte boliger	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

Penneo dokumentnøgle: 13LM8-015W5-68BUD-WAUFU-TEING-FONVM

ÅRSBERETNING
Afdeling 2 - BAKKELUNDEN

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	630.570	630.570	630.570	630.570	630.570	0
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	489.702	537.819	580.212	629.300	510.200	-139.598
114-119	Variable udgifter	271.555	260.012	237.381	286.443	278.884	-14.888
120-124	Henlæggelser	825.500	795.000	815.000	825.500	962.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	410.988	475.349	444.586	411.018	406.744	-30
	Udgifter i alt	2.628.316	2.698.750	2.707.749	2.782.831	2.788.398	-154.515
140	Overskud	244.293	152.142	29.380	0	0	244.293
	Udgifter og evt. overskud i alt	2.872.609	2.850.892	2.737.129	2.782.831	2.788.398	89.777

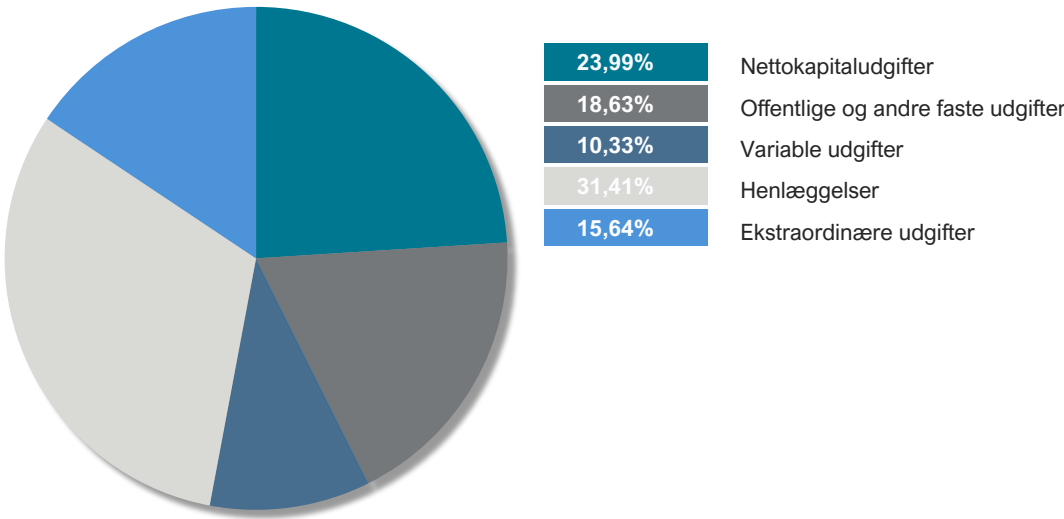
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	2.863.313	2.784.326	2.711.381	2.782.831	2.788.398	80.481
204-207	Ekstraordinære indtægter	9.296	66.566	25.748	0	0	9.296
Indtægter og evt. underskud i alt		2.872.609	2.850.892	2.737.129	2.782.831	2.788.398	89.777

Der er i afdelingen et overskud på kr. 244.293.

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

106	Ejendomsskatter	-139.995
202	Renter	-81.176
115	Almindelig vedligeholdelse	-18.084
	Øvrige	-5.038
I alt		-244.293

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	13.830.058	14.167.496	14.505.773	
305-307	Omsætningsaktiver	4.734.413	3.759.988	3.205.600	
Aktiver i alt		18.564.471	17.927.485	17.711.372	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	4.307.617	3.907.146	3.337.597	
407	Opsamlet resultat	416.022	250.113	166.562	
408-415	Langfristet gæld	13.499.112	13.731.916	13.927.683	
418-425	Kortfristet gæld	341.720	38.309	279.530	
Passiver i alt		18.564.471	17.927.485	17.711.372	



Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	3.703.312
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-510.754
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	795.000
	Kursregulering 2024/25	98.053
	Indestående pr. 30.06.2025	4.085.612
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	179.880
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	31.625
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	10.500
	Indestående pr. 30.06.2025	42.125

Afdeling 2 - BAKKELUNDEN

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	630.570	630.570	630.570
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	125.005	265.000	140.000
109	2	Renovation	163.792	164.500	166.400
110		Forsikringer	53.305	52.200	56.200
		Offentlige udgifter, i alt	342.102	481.700	362.600
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	147.600	147.600	147.600
		Bidrag til boligorganisationen, i alt	147.600	147.600	147.600
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	489.702	629.300	510.200
114	4	Renholdelse	186.742	176.943	159.984
115	5	Almindelig vedligeholdelse	74.916	93.000	102.000
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	510.754	662.124	1.360.467
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-510.754	-662.124	-1.360.467
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	12.329	33.000	32.200
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-12.329	-33.000	-32.200
118	7	Særlige aktiviteter	3.180	3.300	3.300
119	8	Diverse udgifter	6.718	13.200	13.600
119.9		Variable udgifter i alt	271.555	286.443	278.884
Henlæggelser					
120	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	795.000	795.000	947.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	20.000	20.000	10.000
123	16	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	10.500	10.500	5.000
124.8		Henlæggelser i alt	825.500	825.500	962.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.217.328	2.371.813	2.381.654

Penneo dokumentnøgle: 13LM8-015W5-68BUD-WAJFU-TEING-FONVM

Afdeling 2 - BAKKELUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	258.521	258.500	262.000
		2. Renter mv.	56.525	56.600	53.100
		3. Administrationsbidrag	17.025	17.000	16.300
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	332.070	332.100	331.400
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	78.918	78.918	75.344
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	6.045	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-6.045	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	410.988	411.018	406.744
139		Udgifter i alt	2.628.316	2.782.831	2.788.398
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	244.293	0	0
		Overskud i alt	244.293	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.872.609	2.782.831	2.788.398

Penneo dokumentnøgle: 13LM8-015W5-68BUD-WAJFU-TEING-FONVM

Afdeling 2 - BAKKELUNDEN

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	2.688.353	2.688.547	2.685.398
		Lejeindtægter i alt	2.688.353	2.688.547	2.685.398
202	9	Renter	96.576	15.400	45.800
203		Andre ordinære indtægter:			
		4. Lejeindtægter lokaler	0	500	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	78.384	78.384	57.200
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.863.313	2.782.831	2.788.398
Ekstraordinære indtægter					
206	10	Korrektion vedr. tidligere år	9.296	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	9.296	0	0
209		Indtægter i alt	2.872.609	2.782.831	2.788.398
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.872.609	2.782.831	2.788.398

Penneo dokumentnøgle: 13LM8-015W5-68BUD-WAJFU-TEING-FONVM

Afdeling 2 - BAKKELUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	11	Ejendommens anskaffelsessum	7.788.443	7.788.443
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 14.300.000		
		2. Heraf grundværdi: 8.507.800		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	7.788.443	7.788.443
303		Forbedringsarbejder:		
	12	1. Forbedringsarbejder	6.041.614	6.379.053
		Forbedringsarbejder i alt	6.041.614	6.379.053
304.9		Anlægsaktiver i alt	13.830.058	14.167.496
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	13	1. Tilgodehavende leje m.v.	1.969	0
	14	4. Fraflyttede beboere	69.112	48.409
		6. Andre debitorer	35.254	46.935
		7. Forudbetalte udgifter	3.172	2.981
307		Likvidebeholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.624.907	3.661.663
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.734.413	3.759.988
310		Aktiver i alt	18.564.471	17.927.485

Afdeling 2 - BAKKELUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	4.085.612	3.703.312
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	179.880	172.210
405	16	Tab ved fraflytning og lejeledighed	42.125	31.625
406.9	17	Henlæggelser i alt	4.307.617	3.907.146
407	18	Opsamlet resultat	416.022	250.113
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.723.638	4.157.260
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
409		Beboerindskud	282.680	282.680
411		Afskrivningskonto for ejendommen	7.505.763	7.505.763
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	7.788.443	7.788.443
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	5.513.192	5.771.712
		Andre lån, i alt	5.513.192	5.771.712
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	145.632	112.372
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	51.845	59.388
		Andre beboerindskud i alt	197.477	171.760
417		Langfristet gæld i alt	13.499.112	13.731.916
Kortfristet gæld:				
421	19	Skyldige omkostninger	332.761	38.309
423	20	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	8.959	0
426		Kortfristet gæld i alt	341.720	38.309
		Gæld i alt	13.840.832	13.770.225
430		Passiver i alt	18.564.471	17.927.485

Afdeling 2 - BAKKELUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
105.1-105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	210.190	210.190	210.190
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	420.380	420.380	420.380
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	630.570	630.570	630.570
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	630.570	630.570	630.570
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	155.705	158.500	160.400
		Variable renovationsudgifter	6.650	6.000	6.000
		Container, andet	1.437	0	0
		Renovation i alt	163.792	164.500	166.400
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	147.600	147.600	147.600
		Administrationsbidrag i alt	147.600	147.600	147.600
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	148.857	132.723	123.964
		AMP og andre bidrag	18.546	16.200	16.300
		Kurser, forsikringer mv.	13.044	13.020	11.720
		Trappevask og anden eksternt arbejde	6.295	15.000	8.000
		Renholdelse i alt	186.742	176.943	159.984
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	162	6.000	6.500
		Klimaskærm	4.790	16.000	19.000
		Bolig og erhvervsenheder	39.654	10.000	19.000
		Fælles indvendig	461	5.000	2.500
		Tekniske installationer	23.565	41.000	42.000
		Materiel	6.285	15.000	13.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	74.916	93.000	102.000

Penneo dokumentnøgle: 13LM8-015W5-68BUD-WAJFU-TEING-FONVM

Afdeling 2 - BAKKELUNDEN

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	230.027	295.546	147.733
		Klimaskærm	774	0	0
		Bolig og erhvervsenheder	204.960	337.179	216.000
		Tekniske installationer	60.141	22.731	981.974
		Materiel	14.851	6.668	14.760
116.1		Forbrugt i året	510.754	662.124	1.360.467
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-510.754	-662.124	-1.360.467
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	3.180	3.300	3.300
		Drift af fællesfaciliteter i alt	3.180	3.300	3.300
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Lejeindtægter lokaler	0	-500	0
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	-500	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	3.180	2.800	3.300
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	6.152	5.700	6.200
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	186	3.500	3.500
		Fritidsaktiviteter	0	3.500	3.500
		Diverse omkostninger	380	500	400
		Diverse udgifter i alt	6.718	13.200	13.600
131/202	9	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	93.364	15.400	45.800
		Renter tilgodehavender på fraflyttere	3.212	0	0
		Renteindtægter i alt	96.576	15.400	45.800
		Renter i alt	96.576	15.400	45.800
206	10	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer	9.296	0	0
		Korrektioner i alt	9.296	0	0

Afdeling 2 - BAKKELUNDEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	11 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	7.788.443	7.788.443
	Anskaffelsessum ultimo	7.788.443	7.788.443
302.9	Anskaffelsessum ultimo	7.788.443	7.788.443
409	Finansiering		
	Beboerindskud	282.680	282.680
	Afskrivningskonto for ejendommen	7.505.763	7.505.763
	Finansiering i alt	7.788.443	7.788.443
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	12 Forbedringsarbejder		
	Efterisolering		
	Anskaffelsessum, primo	352.568	379.443
	Anskaffelsessum, ultimo	352.568	379.443
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-27.544	-26.875
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-27.544	-26.875
	Bogført værdi ultimo	325.024	352.568
	Udskiftning af døre og vinduer		
	Anskaffelsessum, primo	538.661	590.862
	Anskaffelsessum, ultimo	538.661	590.862
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-53.661	-52.202
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-53.661	-52.202
	Bogført værdi ultimo	484.999	538.661

Penneo dokumentnøgle: 13LM8-015W5-68BUD-WAJFU-TEING-FONVM

Afdeling 2 - BAKKELUNDEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
	Etablering af køkkener		
	Anskaffelsessum, primo	314.269	374.130
	Anskaffelsessum, ultimo	314.269	374.130
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-55.640	-59.861
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-55.640	-59.861
	Bogført værdi ultimo	258.629	314.269
	Etablering af badeværelser		
	Anskaffelsessum, primo	293.072	316.332
	Anskaffelsessum, ultimo	293.072	316.332
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-23.278	-23.260
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-23.278	-23.260
	Bogført værdi ultimo	269.794	293.072
	Tagrenovering		
	Anskaffelsessum, primo	4.880.484	5.056.562
	Anskaffelsessum, ultimo	4.880.484	5.056.562
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-177.316	-176.079
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-177.316	-176.079
	Bogført værdi ultimo	4.703.168	4.880.484
	Forbedringsarbejder i alt	6.041.614	6.379.053
305.1	13 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	1.969	0
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	1.969	0
305.4	14 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	69.112	48.409
	Fraflytninger i alt	69.112	48.409

Afdeling 2 - BAKKELUNDEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
401	15 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	3.703.312	3.128.096
	Årets forbrug	-510.754	-326.601
	Årets henlæggelse	795.000	795.000
	Kursregulering	98.053	106.817
	Ultimo	4.085.612	3.703.312
405	16 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	31.625	31.625
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	10.500	0
	Ultimo	42.125	31.625
406.9	17 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	2.841.031	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.466.586	
	Saldo ved årets afslutning	4.307.617	
407	18 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	250.113	166.562
	Årets overskud (konto 140)	244.293	152.142
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-78.384	-68.591
	Opsamlet resultat ultimo	416.022	250.113
421	19 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	322.677	24.478
	Skyldige driftposter	838	925
	Beboer Indskudslån	300	0
	Lønninger	8.946	12.907
	Skyldige omkostninger i alt	332.761	38.309
423	20 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	8.959	0
	Forudbetalt leje nuboende i alt	8.959	0

Eventualforpligtelser

Der er i afdelingen en eventuel forpligtelse på 7.128 kr vedrørende boende beboere med indflytning før 1. april 1975, som har ret til indeksering af deres indbetalte indskud.

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 2 Bakkelunden 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 02 Bakkelunden 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.