

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 21 - Tofteparken

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **152.033**



Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	3
Årsberetning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	9
Noter	11
Påtegning	18
Regnskabspraksis	24

Afdeling 21 Tofteparken

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 021 Tofteparken Anemonevej 1-81 m.fl. 5220 Odense SØ	Kommunenummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	22	1.357,4	1	22
	3	88	5.429,6	1	88
Boligoplysninger i alt		110	6.787,0		110
Boliger fordelt på antal rum					
	2	22	1.357,4	1	22
	3	88	5.429,6	1	88
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		4	350,0	1 pr. påbeg. 60 m2	6
Andre lejemålsoplysninger i alt		4	350,0		6
Lejemålsoplysninger i alt		114	7.137,0		116

Leje pr. kvm.
bruttoareal
1.013,98

Dato for seneste
lejeforhøjelse
01-07-2024

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i kr.
18,67

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i %
2,18

Forhøjelse i alt på
årsbasis i kr.
126.720

Matrikeltekst

13 bm Ejby, Odense Jorder

BBR-ejendomsnummer

461 14216

Skæringsdato

01-01-1949

Beboerfaciliteter

Beboerhus Nej
Særskilte selskabs- / mødelokale Ja

Forbrugsmåling

Vandmåling, individuel Ja
Vandmåling, kollektiv Nej
Varmemåling, individuel Ja
Varmemåling, kollektiv Nej
EI - måling, individuel Ja
EI - måling, kollektiv Nej

Tekniske installationer

Tostrengt vandsystem (rent/grønt) Nej
Regnvand, nedsivningsanlæg Nej
Regnvand, genanvendelse Nej
Spildevand, rodzoneanlæg Nej
Spildevand, bioværk Nej
Vaskerinstallation, fælles Ja
Vaskerinstallation i de enkelte boliger Nej
Kildesortering af affald, inde i boligen Nej
Kildesortering af affald, uden for boligen Ja

Opvarmning

Fjernvarme Ja
Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brændsel Nej
Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Nej
Ovne Nej
EI-paneler Nej
Solvarmeanlæg Nej
Varmepumpeanlæg Nej
Biogasanlæg Nej

ÅRSBERETNING
Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Konto	Regnskab			Budget		Afvigelse	
	2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26		
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	316.121	316.121	316.121	316.121	316.121	-0
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	1.915.848	1.902.950	1.807.741	2.019.668	1.940.468	-103.820
114-119	Variable udgifter	1.194.284	1.044.419	843.303	1.148.777	1.211.194	45.507
120-124	Henlæggelser	2.660.300	2.651.700	2.594.100	2.660.300	2.587.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	1.325.278	1.540.181	1.205.184	1.233.300	1.256.477	91.978
	Udgifter i alt	7.411.830	7.455.370	6.766.449	7.378.166	7.311.260	33.664
140	Overskud	152.033	0	194.680	0	0	152.033
	Udgifter og evt. overskud i alt	7.563.863	7.455.370	6.961.129	7.378.166	7.311.260	185.697

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	7.563.606	7.285.914	6.960.286	7.378.166	7.311.260	185.440
204-207	Ekstraordinære indtægter	257	0	842	0	0	257
	Indtægter i alt	7.563.863	7.285.914	6.961.129	7.378.166	7.311.260	185.697
210	Årets underskud overført	0	169.456	0	0	0	0
	Indtægter og evt. underskud i alt	7.563.863	7.455.370	6.961.129	7.378.166	7.311.260	185.697

Der er i afdelingen et overskud på kr. 152.033.

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

106	Ejendomsskatter	-135.925
202	Renter	-66.669
109	Renovation	19.258
114	Renholdelse	18.602
110	Forsikringer	9.898
	Øvrige	2.804
	I alt	-152.033

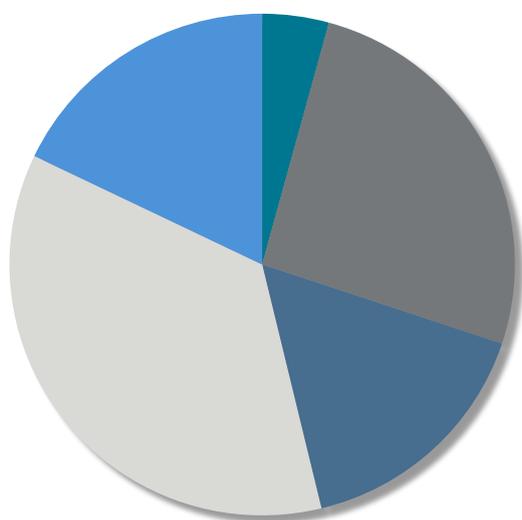
Konto	Regnskab		
	2024/25	2023/24	2022/23

AKTIVER

301-303	Anlægsaktiver	19.071.269	19.573.010	19.183.377
305-307	Omsætningsaktiver	4.213.196	3.379.420	6.137.484
Aktiver i alt		23.284.465	22.952.430	25.320.861

PASSIVER

401-406	Henlæggelser	7.069.071	7.073.438	8.304.378
407	Opsamlet resultat	112.363	235.447	615.125
408-415	Langfristet gæld	14.686.179	15.159.527	15.277.318
418-425	Kortfristet gæld	1.416.852	484.019	1.124.040
Passiver i alt		23.284.465	22.952.430	25.320.861



4,27%	Nettokapitaludgifter
25,85%	Offentlige og andre faste udgifter
16,11%	Variable udgifter
35,89%	Henlæggelser
17,88%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse

Indestående primo 2024/25	6.875.897
Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-2.658.561
Henlagt 2024/25 jf. konto 120	2.560.000
Kursregulering 2024/25	92.569
Indestående pr. 30.06.2025	6.869.905

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående pr. 30.06.2025	134.435
-----------------------------------	----------------

405 Tab ved fraflytning

Indestående primo 2024/25	57.511
Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-44.080
Henlagt 2024/25 jf. konto 123	51.300
Indestående pr. 30.06.2025	64.731

2024/25

Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <small>ej revideret</small>	Budget 2025/26 <small>ej revideret</small>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	316.121	316.121	316.121
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	362.875	498.800	388.300
107	2	Vandafgift	1.987	700	1.200
109	3	Renovation	389.958	370.700	381.200
110		Forsikringer	126.398	116.500	128.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	11.364	8.700	8.400
Offentlige udgifter, i alt			892.581	995.400	907.400
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	475.600	475.600	475.600
Bidrag til boligorganisationen, i alt			475.600	475.600	475.600
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		1. A-inds kud	4.368	4.368	4.368
		2. G-inds kud	543.299	544.300	553.100
Afdelingens pligtmæssige bidrag, i alt			547.667	548.668	557.468
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.915.848	2.019.668	1.940.468
114	5	Renholdelse	724.379	705.777	767.294
115	6	Almindelig vedligeholdelse	245.285	204.000	203.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	2.658.561	2.914.504	2.754.456
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.658.561	-2.914.504	-2.754.456
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	54.595	25.300	29.100
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-54.595	-25.300	-29.100
118	8	Særlige aktiviteter	115.596	115.000	115.900
119	9	Diverse udgifter	109.024	124.000	125.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.194.284	1.148.777	1.211.194

Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
Henlæggelser					
120	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	2.560.000	2.560.000	2.560.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	49.000	49.000	0
123	17	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	51.300	51.300	27.000
124.8		Henlæggelser i alt	2.660.300	2.660.300	2.587.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.086.553	6.144.866	6.054.783
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	503.323	497.500	512.000
		2. Renter mv.	142.796	147.400	133.300
		3. Administrationsbidrag	25.909	28.000	25.300
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	672.028	672.900	670.600
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	653.250	560.400	572.677
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	45.360	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-45.360	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	96.858	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-44.080	0	0
		3. Dækket af dispositionsfonden	-52.778	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0	0	13.200
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.325.278	1.233.300	1.256.477
139		Udgifter i alt	7.411.830	7.378.166	7.311.260
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	152.033	0	0
		Overskud i alt	152.033	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.563.863	7.378.166	7.311.260

Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <small>ej revideret</small>	Budget 2025/26 <small>ej revideret</small>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	6.858.939	6.744.022	6.930.836
		4. Erhvervslejemål	317.232	317.228	325.424
		6. Kældre- og pulterum	5.400	5.400	5.400
		Lejeindtægter i alt	7.181.571	7.066.650	7.261.660
202	10	Renter	93.069	26.400	39.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteter	13.850	10.000	10.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	275.116	275.116	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	7.563.606	7.378.166	7.311.260
Ekstraordinære indtægter					
206	11	Korrektion vedr. tidligere år	257	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	257	0	0
209		Indtægter i alt	7.563.863	7.378.166	7.311.260
220		Indtægter og evt. underskud i alt	7.563.863	7.378.166	7.311.260

Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	12	Ejendommens anskaffelsessum	5.465.599	5.465.599
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 31.500.000		
		2. Heraf grundværdi: 23.970.400		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	5.465.599	5.465.599
303		Forbedringsarbejder:		
	13	1. Forbedringsarbejder	13.605.670	14.107.411
		Forbedringsarbejder i alt	13.605.670	14.107.411
304.9		Anlægsaktiver i alt	19.071.269	19.573.010
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	14	1. Tilgodehavende leje m.v.	16.397	0
		2. Beboerindskud	15.379	11.793
	15	4. Fraflyttede beboere	22.126	189.293
		6. Andre debitorer	54.151	2.000
		7. Forudbetalte udgifter	9.691	9.108
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.095.451	3.167.226
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.213.196	3.379.420
310		Aktiver i alt	23.284.465	22.952.430

Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	6.869.905	6.875.897
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	134.435	140.031
405	17	Tab ved fraflytning og lejeledighed	64.731	57.511
406.9	18	Henlæggelser i alt	7.069.071	7.073.438
407	19	Opsamlet resultat	112.363	235.447
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	7.181.434	7.308.885
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
409		Beboerindskud	198.030	198.030
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.267.569	5.267.569
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	5.465.599	5.465.599
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	8.321.025	8.824.349
		Andre lån, i alt	8.321.025	8.824.349
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	594.757	541.706
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	262.081	284.865
		Andre beboerindskud i alt	856.838	826.571
417		Langfristet gæld i alt	14.643.462	15.116.519
Kortfristet gæld:				
421	20	Skyldige omkostninger	1.325.647	466.397
423	21	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	133.921	60.630
426		Kortfristet gæld i alt	1.459.569	527.027
		Gæld i alt	16.103.031	15.643.546
430		Passiver i alt	23.284.465	22.952.430

Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <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)	105.374	105.374	105.374
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	210.747	210.747	210.747
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	316.121	316.121	316.121
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	316.121	316.121	316.121
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	1.987	700	1.200
		Vandafgift i alt	1.987	700	1.200
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	272.446	262.700	273.200
		Variable renovationsudgifter	117.511	100.000	100.000
		Container, andet	0	8.000	8.000
		Renovation i alt	389.958	370.700	381.200
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemåsenhed, kr. 4.100,00 i alt	475.600	475.600	475.600
		Administrationsbidrag i alt	475.600	475.600	475.600
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	580.105	590.966	633.294
		AMP og andre bidrag	84.255	79.500	85.700
		Kurser, forsikringer mv.	50.044	21.400	33.300
		Trappevask og anden eksternt arbejde	9.974	13.911	15.000
		Renholdelse i alt	724.379	705.777	767.294
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	110.521	36.000	43.000
		Klimaskærm	34.464	70.000	60.000
		Bolig og erhvervsenheder	18.087	53.000	53.000
		Fælles indvendig	0	2.000	2.000
		Tekniske installationer	60.982	19.000	21.000
		Materiel	21.230	24.000	24.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	245.285	204.000	203.000

Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
116	7	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	378.763	839.967	817.772
		Klimaskærm	104.860	193.060	179.473
		Bolig og erhvervsenheder	1.874.039	1.559.994	1.290.401
		Fælles indvendig	0	4.330	26.770
		Tekniske installationer	267.069	308.493	424.485
		Materiel	33.831	8.659	15.555
116.1		Forbrugt i året	2.658.561	2.914.504	2.754.456
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-2.658.561	-2.914.504	-2.754.456
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af vaskeriet			
		Elforbrug vaskeri	26.603	31.300	23.300
		Opvarmning vaskeri	3.778	3.400	3.800
		Rengøring vaskeri	28.258	25.000	28.000
		Øvrig drift af vaskeriet	6.867	11.900	11.400
		Drift af vaskeriet i alt	65.507	71.600	66.500
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	27.175	26.800	27.600
		Drift af fællesfaciliteter i alt	27.175	26.800	27.600
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Hotel	22.914	16.600	21.800
203		Lejeindtægt hotel	-13.850	-10.000	-10.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	9.064	6.600	11.800
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	115.596	115.000	115.900
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	18.799	17.800	18.500
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	19.760	35.000	35.000
		Beboerbladsdrift	1.670	6.000	6.000
		Fritidsaktiviteter	61.298	65.000	65.000
		Diverse omkostninger	7.497	200	500
		Diverse udgifter i alt	109.024	124.000	125.000

Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	88.142	26.400	39.600
		Renter tilgodehavender på fraflyttere	4.927	0	0
202		Renteindtægter i alt	93.069	26.400	39.600
		Renter i alt	93.069	26.400	39.600
206	11	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. diverse	257	0	0
		Korrektioner i alt	257	0	0

Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	12 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	5.465.599	5.465.599
	Anskaffelsessum ultimo	5.465.599	5.465.599
302.9	Anskaffelsessum ultimo	5.465.599	5.465.599
409	Finansiering		
	Beboerinskud	198.030	198.030
	Afskrivningskonto for ejendommen	5.267.569	5.267.569
	Finansiering i alt	5.465.599	5.465.599
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	13 Forbedringsarbejder		
	Vinduesudskiftning		
	Anskaffelsessum, primo	1.099.533	1.183.527
	Anskaffelsessum, ultimo	1.099.533	1.183.527
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-86.062	-83.995
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-86.062	-83.995
	Bogført værdi ultimo	1.013.470	1.099.533
	Udskiftning af døre og vinduer		
	Anskaffelsessum, primo	4.155.196	4.419.011
	Anskaffelsessum, ultimo	4.155.196	4.419.011
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-267.914	-263.815
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-267.914	-263.815
	Bogført værdi ultimo	3.887.282	4.155.196

Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
Overdækket terrasse, udestue m.v.			
	Anskaffelsessum, primo	469.760	110.180
	Tilgang i året	152.597	427.530
	Anskaffelsessum, ultimo	622.357	537.710
Afdrag og afskrivninger, primo			
	Afskrivning	-93.460	-67.950
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-93.460	-67.950
	Bogført værdi ultimo	528.897	469.760
Etablering af køkken/bad			
	Anskaffelsessum, primo	4.547.120	3.985.968
	Tilgang i året	686.336	1.572.226
	-Forbrug egne henlæggelser	-184.100	-533.553
	Anskaffelsessum, ultimo	5.049.356	5.024.641
Afdrag og afskrivninger, primo			
	Afskrivning	-522.480	-477.521
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-522.480	-477.521
	Bogført værdi ultimo	4.526.876	4.547.120
Tagreovering			
	Anskaffelsessum, primo	3.569.620	3.716.689
	Anskaffelsessum, ultimo	3.569.620	3.716.689
Afdrag og afskrivninger, primo			
	Afdrag	-149.347	-147.069
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-149.347	-147.069
	Bogført værdi ultimo	3.420.273	3.569.620

Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
	Nye vinduer/døre		
	Anskaffelsessum, primo	266.183	302.403
	Anskaffelsessum, ultimo	266.183	302.403
	Afdrag og afskrivninger, primo	0	0
	Afskrivning	-37.310	-36.220
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-37.310	-36.220
	Bogført værdi ultimo	228.873	266.183
	Forbedringsarbejder i alt	13.605.670	14.107.411
305.1	14 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	16.397	0
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	16.397	0
305.4	15 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	22.126	208.125
	Afskrevne ved inkasso	0	-18.832
	Fraflytninger i alt	22.126	189.293
401	16 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	6.875.897	8.128.359
	Årets forbrug	-2.658.561	-3.961.904
	Årets henlæggelse	2.560.000	2.560.000
	Kursregulering	92.569	149.441
	Ultimo	6.869.905	6.875.897
405	17 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	57.511	41.781
	Årets forbrug, jf. konto 130	-44.080	-26.970
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	51.300	42.700
	Ultimo	64.731	57.511
406.9	18 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	7.069.071	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	0	
	Saldo ved årets afslutning	7.069.071	

Afdeling 21 - TOFTEPARKEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
407	19 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	235.447	615.125
	Årets underskud (konto 210)	0	-169.456
	Årets overskud (konto 140)	152.033	0
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-275.116	-210.222
	Opsamlet resultat ultimo	112.363	235.447
421	20 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	743.786	424.759
	Skyldige driftposter	539.662	11.291
	Lønninger	42.199	30.348
	Skyldige omkostninger i alt	1.325.647	466.397
423	21 Forudbetalt leje m.m.		
	Deposita	42.717	43.008
	Forudbetalt leje	91.204	17.622
	Forudbetalt leje nuboende i alt	133.921	60.630

Eventualforpligtelser

Der er i afdelingen en eventuel forpligtelse på kr.10.025 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 21 Tofteparken 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 21 Tofteparken 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 revisionskik, 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 revisoreres 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 regnskabsbrugere 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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal 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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Lindgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5b8c2fc6-6495-4740-9553-be28aa2ead97

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-10-23 17:46:30 UTC



Peter Rothman Boas

Medarbejderrepræsentant

Serienummer: 6644687e-811a-42d5-8e1d-5d1932453173

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-10-24 06:52:42 UTC



Susanne Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a59cc95d-a29a-46a2-b80e-a833909ea728

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-10-24 07:55:19 UTC



Jan Andersen

Næstformand

Serienummer: 44d841bb-e4b7-434b-b9a6-be79e5a5080d

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-24 10:18:18 UTC



Henning Dahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f7cd18ec-65a3-4b40-9001-8722a1cff778

IP: 185.94.xxx.xxx

2025-10-24 13:11:23 UTC



Annette Koch Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d166aa40-4224-48aa-a82d-892b744ec21f

IP: 85.82.xxx.xxx

2025-10-25 18:24:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZHP09-4JQ5A-EC9Y8-U3JWR-KN8MA-2DHVA

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.