



FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 24 - Frederiksgade

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **148.027**



Afdeling 24 - FREDERIKSGADE

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 24 Frederiksgade

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 078 Frederiksgade Frederiksgade 16-20 m.fl. 5000 Odense C	Kommunenummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	1	48,0	1	1,0
	2	31	2.317,6	1	31
	3	19	1.713,6	1	19
Ungdomsboliger	1	3	111,0	1	3
	2	1	64,7	1	1
Boligoplysninger i alt		55	4.254,9		55
Boliger fordelt på antal rum					
	1	4	159,0	1	4
	2	32	2.382,3	1	32
	3	19	1.713,6	1	19
Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		55	4.254,9		55

Leje pr. kvm.
bruttoareal
894,97

Dato for seneste
lejeforhøjelse
01-07-2024

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i kr.
33,94

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i %
3,95

Forhøjelse i alt på
årsbasis i kr.
144.408

Matrikeltekst 2079 m.fl. Odense Bygrunde	BBR-ejendomsnummer 461 124690 mfl
---	--------------------------------------

Skæringsdato
01-03-1990

Beboerfaciliteter Beboerhus Nej Særskilte selskabs- / mødelokale Nej		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 Vaskeriinstallation i de enkelte boliger Nej Kildesortering af affald, inde i boligen Nej Kildesortering af affald, uden for boligen Ja		Opvarmning Fjernvarme Ja Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brænds Nej Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Nej Ovne Nej EI-paneler Nej Solvarmeanlæg Nej Varmepumpeanlæg Nej Biogasanlæg Nej	

ÅRSBERETNING
Afdeling 24 - FREDERIKSGADE

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	2.061.684	2.037.133	2.012.916	2.043.991	2.062.691	17.693
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	542.739	515.138	481.161	544.700	547.300	-1.961
114-119	Variable udgifter	458.505	565.403	442.563	517.872	460.700	-59.367
120-124	Henlæggelser	868.300	733.000	689.800	868.300	1.032.300	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	7.688	11.680	8.193	11.900	7.600	-4.212
	Udgifter i alt	3.938.916	3.862.354	3.634.633	3.986.763	4.110.591	-47.847
140	Overskud	148.027	40.031	45.174	0	0	148.027
	Udgifter og evt. overskud i alt	4.086.942	3.902.385	3.679.807	3.986.763	4.110.591	100.179

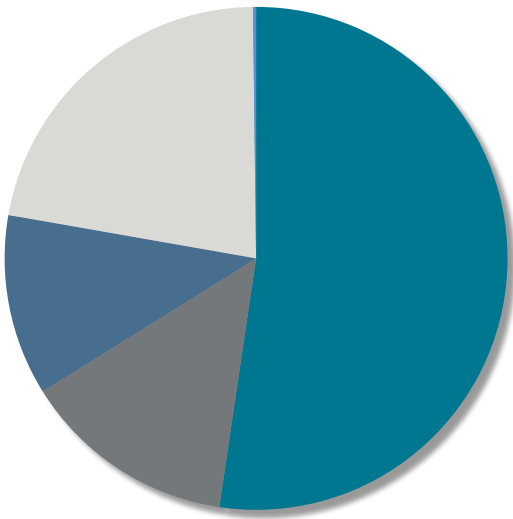
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	4.086.077	3.902.385	3.670.407	3.986.763	4.110.591	99.314
204-207	Ekstraordinære indtægter	865	0	9.400	0	0	865
	Indtægter og evt. underskud i alt	4.086.942	3.902.385	3.679.807	3.986.763	4.110.591	100.179

Der er i afdelingen et overskud på kr. 148.027.

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

202	Renter	-97.964
115	Almindelig vedligeholdelse	-38.669
119	Diverse udgifter	-11.086
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	-4.500
	Øvrige	4.192
	I alt	-148.027

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	55.666.650	55.583.495	55.325.655	
305-307	Omsætningsaktiver	5.412.884	4.946.194	4.508.532	
Aktiver i alt		61.079.535	60.529.689	59.834.186	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	4.874.095	4.352.451	3.892.088	
407	Opsamlet resultat	178.766	145.140	228.866	
408-415	Langfristet gæld	55.613.459	55.520.766	55.249.280	
418-425	Kortfristet gæld	413.214	511.333	463.952	
Passiver i alt		61.079.535	60.529.689	59.834.186	



52,34%	Nettokapitaludgifter
13,78%	Offentlige og andre faste udgifter
11,64%	Variable udgifter
22,04%	Henlæggelser
0,20%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	4.280.689
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-455.245
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	790.000
	Kursregulering 2024/25	125.149
	Indestående pr. 30.06.2025	4.740.593
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	97.216
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	19.173
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-7.187
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	24.300
	Indestående pr. 30.06.2025	36.287

Afdeling 24 - FREDERIKSGADE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	2.061.684	2.043.991	2.062.691
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	65.153	63.600	61.700
109	2	Renovation	116.030	110.700	119.300
110		Forsikringer	60.384	58.900	59.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	38.135	50.000	45.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	37.537	36.000	36.500
Offentlige udgifter, i alt			317.239	319.200	321.800
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	225.500	225.500	225.500
Bidrag til boligorganisationen, i alt			225.500	225.500	225.500
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	542.739	544.700	547.300
114	4	Renholdelse	350.111	353.572	325.200
115	5	Almindelig vedligeholdelse	73.831	112.500	87.500
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	455.245	987.617	962.269
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-455.245	-987.617	-962.269
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	9.373	30.500	26.500
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-9.373	-30.500	-26.500
118	7	Særlige aktiviteter	15.549	21.700	17.300
119	8	Diverse udgifter	19.014	30.100	30.700
119.9		Variable udgifter i alt	458.505	517.872	460.700

Penneo dokumentnøgle: MIDZ9-10AE8-2RD1H-1B5X7-3LOI3-CTON5

Afdeling 24 - FREDERIKSGADE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	790.000	790.000	978.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	54.000	54.000	30.000
123	17	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	24.300	24.300	24.300
124.8		Henlæggelser i alt	868.300	868.300	1.032.300
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.931.227	3.974.863	4.102.991
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	7.400	11.900	7.600
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	2.627	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-2.627	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	7.187	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-7.187	0	0
134	9	Korrektion vedr. tidligere år	288	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	7.688	11.900	7.600
139		Udgifter i alt	3.938.916	3.986.763	4.110.591
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	148.027	0	0
		Overskud i alt	148.027	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.086.942	3.986.763	4.110.591

Penneo dokumentnøgle: MIDZ9-10AE8-2RD1H-IB5X7-3LOI3-CTON5

Afdeling 24 - FREDERIKSGADE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	3.702.540	3.700.653	3.883.627
		2. Ungdomsboliger	105.564	107.510	113.364
		6. Kældre- og pulterum	44.409	43.000	44.000
		Lejeindtægter i alt	3.852.513	3.851.163	4.040.991
202	10	Renter	119.164	21.200	59.400
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	114.400	114.400	10.200
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.086.077	3.986.763	4.110.591
Ekstraordinære indtægter					
206	11	Korrektion vedr. tidligere år	865	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	865	0	0
209		Indtægter i alt	4.086.942	3.986.763	4.110.591
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.086.942	3.986.763	4.110.591

Penneo dokumentnøgle: MIDZ9-10AE8-2RD1H-IB5X7-3LOI3-CTON5

Afdeling 24 - FREDERIKSGADE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	12	Ejendommens anskaffelsessum	45.537.536	45.537.536
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 48.700.000		
		2. Heraf grundværdi: 2.690.500		
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	10.041.656	9.951.101
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	55.579.192	55.488.637
303		Forbedringsarbejder:		
	13	1. Forbedringsarbejder	87.458	94.858
		Forbedringsarbejder i alt	87.458	94.858
304.9		Anlægsaktiver i alt	55.666.650	55.583.495
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Tilgodehavende leje m.v.	0	5.637
	14	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	133.705	107.694
		4. Fraflyttede beboere	0	11.708
	15	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	45.280	19.482
		6. Andre debitorer	16.130	47.899
		7. Forudbetalte udgifter	4.846	4.554
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.212.923	4.749.220
309.9		Omsætningsaktiver i alt	5.412.884	4.946.194
310		Aktiver i alt	61.079.535	60.529.689

Afdeling 24 - FREDERIKSGADE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	4.740.593	4.280.689
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	97.216	52.588
405	17	Tab ved fraflytning og lejeledighed	36.287	19.173
406.9	18	Henlæggelser i alt	4.874.095	4.352.451
407	19	Opsamlet resultat	178.766	145.140
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	5.052.862	4.497.590
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	12.083.335	13.187.043
		Landsbyggefonden	3.398.071	3.398.071
409		Beboerindskud	871.284	871.284
411		Afskrivningskonto for ejendommen	39.226.502	38.032.239
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	55.579.192	55.488.637
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	2.138	0
		Andre beboerindskud i alt	2.138	0
417		Langfristet gæld i alt	55.581.330	55.488.637
Kortfristet gæld:				
419	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber	148.768	142.453
421	21	Skyldige omkostninger	174.745	324.819
423	22	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	120.835	73.378
425		Anden kortfristet gæld:		
	23	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	994	2.812
426		Kortfristet gæld i alt	445.343	543.462
		Gæld i alt	56.026.673	56.032.099
430		Passiver i alt	61.079.535	60.529.689

Afdeling 24 - FREDERIKSGADE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	688.819	688.800	685.200
101.2		Renter	-32.706	10.000	14.000
101.3		Bidrag	47.169	4.000	4.000
102.3		Ydelsesstøtte	162.633	140.000	147.000
		Indekslån:			
101.1		Afdrag	503.444	509.800	515.100
101.2		Renter	268.671	270.000	262.000
101.3		Bidrag	14.708	14.500	15.000
104.2		Rentebidrag	-97.448	-99.500	-86.000
		Kreditforeningslån i alt	1.555.291	1.537.600	1.556.300
105.1-105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	168.798	168.797	168.797
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	337.595	337.594	337.594
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	506.393	506.391	506.391
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	2.061.684	2.043.991	2.062.691
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	115.024	107.200	115.800
		Variable renovationsudgifter	1.006	2.500	2.500
		Container, andet	0	1.000	1.000
		Renovation i alt	116.030	110.700	119.300
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	225.500	225.500	225.500
		Administrationsbidrag i alt	225.500	225.500	225.500
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	242.350	261.372	227.400
		AMP og andre bidrag	31.485	31.500	29.500
		Kurser, forsikringer mv.	21.916	10.700	16.300
		Trappevask og anden eksternt arbejde	54.360	50.000	52.000
		Renholdelse i alt	350.111	353.572	325.200

Afdeling 24 - FREDERIKSGADE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	507	20.000	15.000
		Klimaskærm	9.997	15.000	15.000
		Bolig og erhvervsenheder	33	35.000	15.000
		Fælles indvendig	8.218	0	0
		Tekniske installationer	45.466	35.000	35.000
		Materiel	9.609	7.500	7.500
		Almindelig vedligeholdelse i alt	73.831	112.500	87.500
116	6	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	5.218	87.990	42.200
		Klimaskærm	301.697	364.753	16.512
		Bolig og erhvervsenheder	49.446	195.449	345.529
		Fælles indvendig	173	127.231	0
		Tekniske installationer	89.755	174.125	306.628
		Materiel	8.956	38.067	251.400
116.1		Forbrugt i året	455.245	987.617	962.269
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-455.245	-987.617	-962.269
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af vaskeriet			
		Elforbrug vaskeri	7.956	12.000	7.900
		Øvrig drift af vaskeriet	3.693	3.600	3.700
		Drift af vaskeriet i alt	11.649	15.600	11.600
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	3.900	6.100	5.700
		Drift af fællesfaciliteter i alt	3.900	6.100	5.700
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	15.549	21.700	17.300
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	9.400	8.700	9.100
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	343	11.000	11.000
		Fritidsaktiviteter	8.653	10.000	10.000
		Diverse omkostninger	619	400	600
		Diverse udgifter i alt	19.014	30.100	30.700

Afdeling 24 - FREDERIKSGADE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	119.164	21.200	59.400
202		Renteindtægter i alt	119.164	21.200	59.400
		Renter i alt	119.164	21.200	59.400
134	9	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. tidligere år	288	0	0
		Korrektioner i alt	288	0	0
206	11	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. diverse	865	0	0
		Korrektioner i alt	865	0	0

Afdeling 24 - FREDERIKSGADE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	12 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	45.537.536	45.537.536
	Anskaffelsessum ultimo	45.537.536	45.537.536
302	Indeksregulering, prioritetgæld	10.041.656	9.951.101
302.9	Anskaffelsessum ultimo	55.579.192	55.488.637
408	Oprindelig prioritetgæld		
	Nykredit	12.083.335	13.187.043
	Landsbyggefonden	3.398.071	3.398.071
	Oprindelig prioritetgæld i alt	15.481.406	16.585.114
409	Finansiering		
	Beboerindskud	871.284	871.284
	Afskrivningskonto for ejendommen	39.226.502	38.032.239
	Finansiering i alt	40.097.786	38.903.523
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	13 Forbedringsarbejder		
	Etablering af køkkener		
	Anskaffelsessum, primo	94.858	102.038
	Anskaffelsessum, ultimo	94.858	102.038
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-7.400	-7.180
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-7.400	-7.180
	Bogført værdi ultimo	87.458	94.858
	Sprinkler/kalk anlæg primo		
	Anskaffelsessum, primo	0	13.857
	Anskaffelsessum, ultimo	0	13.857
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	0	-13.857
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	0	-13.857
	Bogført værdi ultimo	0	0
	Forbedringsarbejder i alt	87.458	94.858

Afdeling 24 - FREDERIKSGADE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	0	5.637
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	0	5.637
305.3	14 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeudgift til senere fordeling	111.538	85.548
	Vandudgift til senere fordeling	21.168	21.146
	Antenne	1.000	1.000
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	133.705	107.694
305.4	Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	0	133.904
	Afskrevne ved inkasso	0	-122.196
	Fraflytninger i alt	0	11.708
305.5	15 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttet varmeregnskab	38.319	17.805
	Afsluttet vandregnskab	6.961	1.678
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	45.280	19.482
401	16 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	4.280.689	3.817.955
	Årets forbrug	-455.245	-369.057
	Årets henlæggelse	790.000	685.000
	Kursregulering	125.149	146.790
	Ultimo	4.740.593	4.280.689
405	17 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	19.173	36.073
	Årets forbrug, jf. konto 130	-7.187	-20.900
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	24.300	4.000
	Ultimo	36.287	19.173
406.9	18 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	2.902.150	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.971.945	
	Saldo ved årets afslutning	4.874.095	

Afdeling 24 - FREDERIKSGADE

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
407	19	Opsamlet resultat		
		Opsamlet resultat primo	145.140	228.866
		Årets overskud (konto 140)	148.027	30.674
		Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-114.400	-114.400
		Opsamlet resultat ultimo	178.766	145.140
419	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Aconto vand	54.675	61.000
		Antenne	960	960
		Aconto varme	93.133	80.493
		Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	148.768	142.453
421	21	Skyldige omkostninger		
		Kreditorer	64.202	223.530
		Skyldige driftposter	85.543	75.436
		Beboer Indskudslån	672	400
		Forbrugsafgifter	3.700	4.541
		Lønninger	20.629	20.912
		Skyldige omkostninger i alt	174.745	324.819
423	22	Forudbetalt leje m.m.		
		Deposita	57.233	56.531
		Forudbetalt leje	63.602	16.847
		Forudbetalt leje nuboende i alt	120.835	73.378
425.3	23	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	994	0
		Vandregnskab	0	2.812
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	994	2.812

Penneo dokumentnøgle: MIDZ9-10AE8-2RD1H-1B5X7-3LOI3-CTON5

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 24 Frederiksgade 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 24 Frederiksgade 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 nettorealisationsværdi, 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.