

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 28 - Frederiksbroen

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **68.994**



Afdeling 28 - FREDERIKSBROEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 28 Frederiksbroen

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 028 Frederiksbroen Georgsgade 61 B 5000 Odense C	Kommunennummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal leje-målsenheder
Ældreboliger	2	28	1.853,6	1	28
Boligoplysninger i alt		28	1.853,6		28
Boliger fordelt på antal rum	2	28	1.853,6	1	28
Andre lejemål - Erhvervslejemål		2	105,0	1 pr. påbeg. 60 m2	2
Andre lejemålsoplysninger i alt		2	105,0		2
Lejemålsoplysninger i alt		30	1.958,6		30

Leje pr. kvm.
bruttoareal
1.126,04

Dato for seneste
lejeforhøjelse
01-07-2024

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i kr.
43,32

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i %
4,00

Forhøjelse i alt på
årsbasis i kr.
80.304

Matrikeltekst 2111 b Odense Bygrunde	BBR-ejendomsnummer 461 610994
--	---

Skæringsdato 15-01-1986

Beboerfaciliteter Beboerhus Nej Særskilte selskabs- / mødelokale Nej	Forbrugsmåling Vandmåling, individuel Nej Vandmåling, kollektiv Ja 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 brændsel Nej Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Nej Ovne Nej EI-paneler Nej Solvarmeanlæg Nej Varmepumpeanlæg Nej Biogasanlæg Nej

ÅRSBERETNING
Afdeling 28 - FREDERIKSBROEN

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	801.138	801.138	801.138	801.138	801.138	0
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	303.562	265.280	270.107	306.100	285.200	-2.538
114-119	Variable udgifter	337.990	519.059	426.859	351.418	343.340	-13.428
120-124	Henlæggelser	506.700	426.000	395.000	506.700	656.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	225.899	213.338	134.302	225.800	253.600	99
	Udgifter i alt	2.175.289	2.224.815	2.027.406	2.191.156	2.339.278	-15.867
140	Overskud	68.994	0	0	0	0	68.994
	Udgifter og evt. overskud i alt	2.244.282	2.224.815	2.027.406	2.191.156	2.339.278	53.126

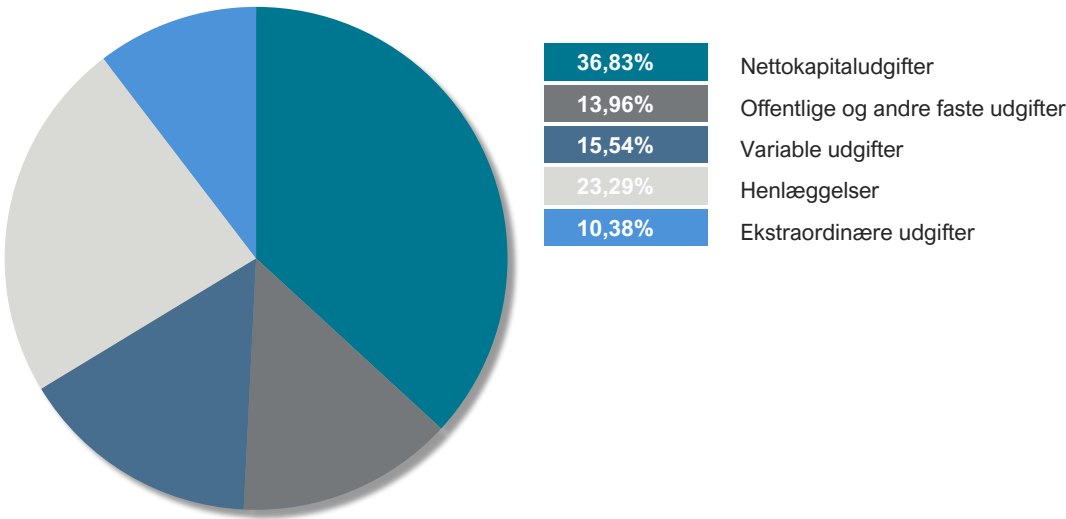
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	2.243.862	2.147.343	1.936.024	2.191.156	2.339.278	52.706
204-207	Ekstraordinære indtægter	420	0	0	0	0	420
	Indtægter i alt	2.244.282	2.147.343	1.936.024	2.191.156	2.339.278	53.126
210	Årets underskud overført	0	77.472	91.383	0	0	0
	Indtægter og evt. underskud i alt	2.244.282	2.224.815	2.027.406	2.191.156	2.339.278	53.126

Der er i afdelingen et overskud på kr. 68.994.

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

202	Renter	-50.430
115	Almindelig vedligeholdelse	-34.228
118	Særlige aktiviteter	13.976
	Øvrige	1.688
	I alt	-68.994

Konto		Regnskab		
		2024/25	2023/24	2022/23
AKTIVER				
301-303	Anlægsaktiver	21.708.770	21.898.068	22.092.211
305-307	Omsætningsaktiver	2.899.798	2.664.803	3.007.912
Aktiver i alt		24.608.568	24.562.871	25.100.123
PASSIVER				
401-406	Henlæggelser	2.704.562	2.432.626	2.780.630
407	Opsamlet resultat	-51.425	-132.918	-55.446
408-415	Langfristet gæld	18.403.018	18.410.695	18.436.981
418-425	Kortfristet gæld	223.786	355.095	272.727
Passiver i alt		24.608.568	24.562.871	25.100.123



Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	2.389.908
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-286.327
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	479.700
	Kursregulering 2024/25	68.612
	Indestående pr. 30.06.2025	2.651.892
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	24.841
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	28.567
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-7.739
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	7.000
	Indestående pr. 30.06.2025	27.828

Afdeling 28 - FREDERIKSBROEN

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	801.138	801.138	801.138
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	30.924	30.800	30.800
107	2	Vandafgift	61.046	60.000	61.000
109	3	Renovation	34.851	22.100	23.200
110		Forsikringer	24.619	24.500	24.400
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	24.169	41.000	18.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	4.954	4.700	4.800
Offentlige udgifter, i alt			180.562	183.100	162.200
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	123.000	123.000	123.000
Bidrag til boligorganisationen, i alt			123.000	123.000	123.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	303.562	306.100	285.200
114	5	Renholdelse	255.123	248.518	235.340
115	6	Almindelig vedligeholdelse	21.772	56.000	61.500
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	286.327	423.152	1.205.341
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-286.327	-423.152	-1.205.341
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	9.310	15.000	15.700
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-9.310	-15.000	-15.700
118	8	Særlige aktiviteter	55.076	41.100	39.300
119	9	Diverse udgifter	6.018	5.800	7.200
119.9		Variable udgifter i alt	337.990	351.418	343.340
Henlæggelser					
120	17	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	479.700	479.700	605.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	20.000	20.000	44.000
123	18	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	7.000	7.000	7.000
124.8		Henlæggelser i alt	506.700	506.700	656.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.949.390	1.965.356	2.085.678

Penneo dokumentnøgler: DHP53-HNYIB-NLWGB-SBCFI-6DSWB-FR9AB

Afdeling 28 - FREDERIKSBROEN

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)	195.221	182.500	197.700
		2. Renter mv.	17.806	30.500	15.500
		3. Administrationsbidrag	231	300	300
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	213.259	213.300	213.500
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	2.877	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-2.877	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	7.739	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-7.739	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	12.500	12.500	40.100
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	140	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	225.899	225.800	253.600
139		Udgifter i alt	2.175.289	2.191.156	2.339.278
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	68.994	0	0
		Overskud i alt	68.994	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.244.282	2.191.156	2.339.278

Penneo dokumentnøgle: DHPS3-HNYIB-NLWGB-SBCFI-6DSWB-FR9AB

Afdeling 28 - FREDERIKSBROEN

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			
		3. Ældreboliger	2.087.232	2.086.159	2.210.083
		4. Erhvervslejemål	89.016	90.097	95.995
		6. Kældre- og pulterum	2.284	0	0
Lejeindtægter i alt			2.178.532	2.176.256	2.306.078
202	11	Renter	65.330	14.900	33.200
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.243.862	2.191.156	2.339.278
Ekstraordinære indtægter					
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	420	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	420	0	0
209		Indtægter i alt	2.244.282	2.191.156	2.339.278
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.244.282	2.191.156	2.339.278

Afdeling 28 - FREDERIKSBROEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	13.555.910	13.555.910
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 30.000.000		
		2. Heraf grundværdi: 1.283.300		
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	4.757.967	4.757.967
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	18.313.877	18.313.877
303		Forbedringsarbejder:		
	14	1. Forbedringsarbejder	3.394.893	3.584.192
		Forbedringsarbejder i alt	3.394.893	3.584.192
304.9		Anlægsaktiver i alt	21.708.770	21.898.068
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	15	1. Tilgodehavende leje m.v.	7.434	0
		2. Beboerindskud	10.107	0
	16	4. Fraflyttede beboere	115	2.211
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	319
		6. Andre debitorer	1.730	6.014
		7. Forudbetalte udgifter	2.467	2.318
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.877.946	2.653.941
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.899.798	2.664.803
310		Aktiver i alt	24.608.568	24.562.871

Afdeling 28 - FREDERIKSBROEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	17	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	2.651.892	2.389.908
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	24.841	14.151
405	18	Tab ved fraflytning og lejeledighed	27.828	28.567
406.9	19	Henlæggelser i alt	2.704.562	2.432.626
407	20	Opsamlet resultat	-51.425	-132.918
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.653.137	2.299.708
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
409		Beboerindskud	1.318.310	1.318.310
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.995.567	16.995.567
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	18.313.877	18.313.877
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	60.343	86.818
		Andre lån, i alt	60.343	86.818
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	18.798	0
		Andre beboerindskud i alt	18.798	0
416	21	Anden langfristet gæld	3.328.627	3.497.373
417		Langfristet gæld i alt	21.721.645	21.898.068
Kortfristet gæld:				
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber	55.706	55.597
421	23	Skyldige omkostninger	138.937	288.125
423	24	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	39.144	10.000
425		Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	11.373
426		Kortfristet gæld i alt	233.786	365.095
		Gæld i alt	21.955.431	22.263.163
430		Passiver i alt	24.608.568	24.562.871

Afdeling 28 - FREDERIKSBROEN

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)	267.046	267.046	267.046
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	534.092	534.092	534.092
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	801.138	801.138	801.138
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	801.138	801.138	801.138
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	61.046	60.000	61.000
		Vandafgift i alt	61.046	60.000	61.000
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	34.799	21.100	22.200
		Variable renovationsudgifter	52	1.000	1.000
		Renovation i alt	34.851	22.100	23.200
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	123.000	123.000	123.000
		Administrationsbidrag i alt	123.000	123.000	123.000
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	118.120	126.158	110.080
		AMP og andre bidrag	15.375	15.000	13.800
		Kurser, forsikringer mv.	11.205	5.360	8.460
		Trappevask og anden eksternt arbejde	110.424	102.000	103.000
		Renholdelse i alt	255.123	248.518	235.340
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	1.665	5.000	5.000
		Klimaskærm	5.294	10.000	10.000
		Bolig og erhvervsenheder	17	15.000	15.000
		Fælles indvendig	772	0	0
		Tekniske installationer	10.400	23.000	20.000
		Materiel	3.625	3.000	11.500
		Almindelig vedligeholdelse i alt	21.772	56.000	61.500

Penneo dokumentnøgle: DHP53-HNYIB-NLWGB-SBCFI-6DSWB-FR9AB

Afdeling 28 - FREDERIKSBROEN

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	39.121	61.097	446.224
		Klimaskærm	1.139	13.506	5.016
		Bolig og erhvervsenheder	133.670	101.986	519.984
		Fælles indvendig	88.821	20.070	0
		Tekniske installationer	20.458	215.148	222.877
		Materiel	3.117	11.345	11.240
116.1		Forbrugt i året	286.327	423.152	1.205.341
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-286.327	-423.152	-1.205.341
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af vaskeriet			
		Elforbrug vaskeri	24.098	27.000	25.000
		Øvrig drift af vaskeriet	28.979	11.000	11.000
		Drift af vaskeriet i alt	53.076	38.000	36.000
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	2.000	3.100	3.300
		Drift af fællesfaciliteter i alt	2.000	3.100	3.300
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	55.076	41.100	39.300
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	4.785	4.400	4.700
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	0	1.000	1.000
		Diverse omkostninger	1.233	400	1.500
		Diverse udgifter i alt	6.018	5.800	7.200
131/202	11	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	65.330	14.900	33.200
202		Renteindtægter i alt	65.330	14.900	33.200
		Renter i alt	65.330	14.900	33.200
134	10	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. tidligere år	140	0	0
		Korrektioner i alt	140	0	0

Afdeling 28 - FREDERIKSBROEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
206	12	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. diverse	420	0	0
		Korrektioner i alt	420	0	0

Afdeling 28 - FREDERIKSBROEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	13 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	13.555.910	13.555.910
	Anskaffelsessum ultimo	13.555.910	13.555.910
302	Indeksregulering, prioritetgæld	4.757.967	4.757.967
302.9	Anskaffelsessum ultimo	18.313.877	18.313.877
409	Finansiering		
	Beboerindskud	1.318.310	1.318.310
	Afskrivningskonto for ejendommen	16.995.567	16.995.567
	Finansiering i alt	18.313.877	18.313.877
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	14 Forbedringsarbejder		
	Sprinkler/kalk anlæg primo		
	Anskaffelsessum, primo	3.497.373	3.665.230
	Tilgang i året	5.923	
	Anskaffelsessum, ultimo	3.503.296	3.665.230
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-168.746	-167.857
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-168.746	-167.857
	Bogført værdi ultimo	3.334.550	3.497.373
	Etablering af ABA-anlæg		
	Anskaffelsessum, primo	86.818	113.104
	Anskaffelsessum, ultimo	86.818	113.104
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-26.475	-26.286
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-26.475	-26.286
	Bogført værdi ultimo	60.343	86.818
	Forbedringsarbejder i alt	3.394.893	3.584.192
305.1	15 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	7.434	0
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	7.434	0

Afdeling 28 - FREDERIKSBROEN

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
305.4	16	Tilgodehavender, fraflytninger		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	115	2.211
		Fraflytninger i alt	115	2.211
305.5		Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede forbrugsregnskaber	0	319
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	319
401	17	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Primo	2.389.908	2.727.159
		Årets forbrug	-286.327	-851.650
		Årets henlæggelse	479.700	418.000
		Kursregulering	68.612	96.399
		Ultimo	2.651.892	2.389.908
405	18	Tab ved fraflytning m.v.		
		Primo	28.567	28.742
		Årets forbrug, jf. konto 130	-7.739	-175
		Årets henlæggelse, jf. konto 123	7.000	0
		Ultimo	27.828	28.567
406.9	19	Henlæggelser i alt, konto 401-406		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	2.704.562	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	0	
		Saldo ved årets afslutning	2.704.562	
407	20	Opsamlet resultat		
		Opsamlet resultat primo	-132.918	-55.446
		Årets underskud (konto 210)	0	-77.472
		Årets overskud (konto 140)	68.994	0
		Budgetmæssig afvikling underskud (konto 133.1)	12.500	0
		Opsamlet resultat ultimo	-51.425	-132.918
416	21	Anden langfristet gæld		
		Dispositionsfondslån, sprinkleranlæg	-3.328.627	-3.497.373
		Anden langfristet gæld i alt	-3.328.627	-3.497.373
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Aconto varme	55.706	55.597
		Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	55.706	55.597

Afdeling 28 - FREDERIKSBROEN

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
421	23	Skyldige omkostninger		
		Kreditorer	13.741	164.226
		Skyldige driftposter	4.943	4.845
		Beboer Indskudslån	300	0
		Forbrugsafgifter	110.000	108.900
		Lønninger	9.953	10.154
		Skyldige omkostninger i alt	138.937	288.125
423	24	Forudbetalt leje m.m.		
		Deposita	10.000	10.000
		Forudbetalt leje	29.144	0
		Forudbetalt leje nuboende i alt	39.144	10.000
425.3		Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	0	11.373
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	11.373

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 28 Frederiksbroen 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 28 Frederiksbroen 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 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



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.