

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 31 - Korslækkeparken A

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **554**



Afdeling 31 - KORSLØKKEPARKEN A

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 31 Korsløkkeparken A

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 031 Korsløkkeparken A Bredalsvej og Østerbæksvej 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 lejemåls-enheder	Antal leje-målsenheder
Familieboliger	2	29	1.789,3	1	29
	3	51	3.156,7	1	51
Boligoplysninger i alt		80	4.946,0		80
Boliger fordelt på antal rum					
	2	29	1.789,3	1	29
	3	51	3.156,7	1	51
Andre lejemål					
- Garager/Carporte		14	214,0	1/5	3
Andre lejemålsoplysninger i alt		14	214,0		3
Lejemålsoplysninger i alt		94	5.160,0		83

Leje pr. kvm.
bruttoareal
883,73

Dato for seneste
lejeforhøjelse
01-07-2024

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i kr.
26,59

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i %
3,32

Forhøjelse i alt på
årsbasis i kr.
131.520

Matrikeltekst 8 i Ejby, Odense Jorder	BBR-ejendomsnummer 461 44018
---	--

Skæringsdato 01-01-1949

Beboerfaciliteter		Forbrugsmåling	
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel	Ja
Særskilte selskabs- / mødelokale	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja
		Varmemåling, kollektiv	Nej
		El - måling, individuel	Ja
		El- måling, kollektiv	Nej
Tekniske installationer		Opvarmning	
Tostrengt vandsystem (rent/grønt)	Nej	Fjernvarme	Ja
Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brænds	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Ovne	Nej
Spildevand, bioværk	Nej	El-paneler	Nej
Vaskerinstallation, fælles	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
Vaskeriinstallation i de enkelte boliger	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

ÅRSBERETNING
Afdeling 31 - KORSLØKKEPARKEN A

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	233.580	233.580	233.580	233.580	233.580	0
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	1.355.932	1.290.683	1.202.337	1.323.900	1.363.100	32.032
114-119	Variable udgifter	885.756	853.590	686.734	826.312	742.327	59.444
120-124	Henlæggelser	1.706.600	1.732.600	1.576.600	1.706.600	1.833.500	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	496.515	764.004	484.141	476.017	523.380	20.498
	Udgifter i alt	4.678.382	4.874.457	4.183.392	4.566.409	4.695.887	111.973
140	Overskud	554	0	45.975	0	0	554
	Udgifter og evt. overskud i alt	4.678.936	4.874.457	4.229.366	4.566.409	4.695.887	112.527

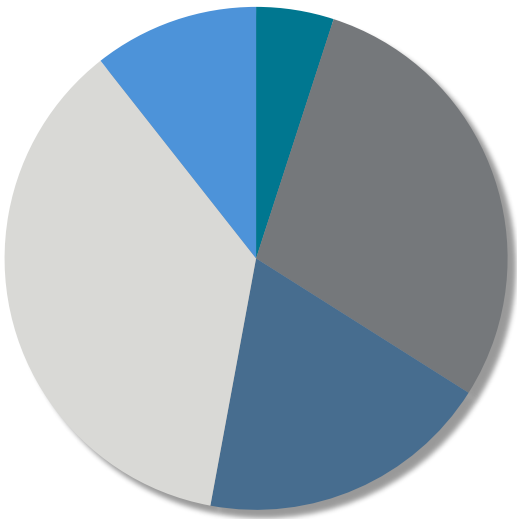
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	4.678.936	4.510.466	4.229.366	4.566.409	4.695.887	112.527
	Indtægter i alt	4.678.936	4.510.466	4.229.366	4.566.409	4.695.887	112.527
210	Årets underskud overført	0	363.991	0	0	0	0
	Indtægter og evt. underskud i alt	4.678.936	4.874.457	4.229.366	4.566.409	4.695.887	112.527

Der er i afdelingen et overskud på kr. 554.

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

202	Renter	-88.143
115	Almindelig vedligeholdelse	73.581
119	Diverse udgifter	-40.496
114	Renholdelse	28.078
106	Ejendomsskatter	18.283
110	Forsikringer	7.120
	Øvrige	1.022
	I alt	-554

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	8.857.323	9.126.295	9.072.929	
305-307	Omsætningsaktiver	4.983.930	4.296.054	4.288.717	
Aktiver i alt		13.841.253	13.422.349	13.361.646	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	6.920.931	5.864.132	5.146.200	
407	Opsamlet resultat	-332.786	-179.813	322.381	
408-415	Langfristet gæld	7.085.091	7.338.096	7.381.910	
418-425	Kortfristet gæld	168.018	399.933	511.154	
Passiver i alt		13.841.253	13.422.349	13.361.646	



4,99%	Nettokapitaludgifter
28,98%	Offentlige og andre faste udgifter
18,93%	Variable udgifter
36,48%	Henlæggelser
10,61%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	5.798.187
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-726.018
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	1.665.000
	Kursregulering 2024/25	110.141
	Indestående pr. 30.06.2025	6.847.310
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	22.969
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	29.051
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	21.600
	Indestående pr. 30.06.2025	50.651

Afdeling 31 - KORSLØKKEPARKEN A

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				ej revideret	ej revideret
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	233.580	233.580	233.580
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	291.983	273.700	290.300
107	2	Vandafgift	1.009	800	800
109	3	Renovation	232.945	228.000	237.600
110		Forsikringer	76.520	69.400	76.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	17.248	15.000	15.000
Offentlige udgifter, i alt			619.704	586.900	619.700
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	340.300	340.300	340.300
Bidrag til boligorganisationen, i alt			340.300	340.300	340.300
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		2. G-indsud	395.927	396.700	403.100
Afdelingens pligtmæssige bidrag, i alt			395.927	396.700	403.100
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.355.932	1.323.900	1.363.100
114	5	Renholdelse	589.090	561.012	474.427
115	6	Almindelig vedligeholdelse	227.081	153.500	157.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	726.018	1.273.017	2.610.963
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-726.018	-1.273.017	-2.610.963
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	33.925	35.400	37.900
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-33.925	-35.400	-37.900
118	8	Særlige aktiviteter	48.680	50.400	49.300
119	9	Diverse udgifter	20.904	61.400	61.600
119.9		Variable udgifter i alt	885.756	826.312	742.327

Penneo dokumentnøgle: 1K4M0-ZAURO-DJURH-41A61-3FCV5-K71EC

Afdeling 31 - KORSLØKKEPARKEN A

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	1.665.000	1.665.000	1.687.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	20.000	20.000	100.000
123	16	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	21.600	21.600	46.500
124.8		Henlæggelser i alt	1.706.600	1.706.600	1.833.500
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.181.867	4.090.392	4.172.507
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	246.681	246.700	248.600
		2. Renter mv.	20.793	19.500	18.200
		3. Administrationsbidrag	8.045	9.300	8.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	275.518	275.500	274.800
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	220.997	200.517	215.280
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	5.143	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-5.143	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0	0	33.300
137		Ekstraordinære udgifter i alt	496.515	476.017	523.380
139		Udgifter i alt	4.678.382	4.566.409	4.695.887
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	554	0	0
		Overskud i alt	554	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.678.936	4.566.409	4.695.887

Penneo dokumentnøgle: 1K4M0-ZAURO-DJURH-41A61-3FCV5-K71EC

Afdeling 31 - KORSLØKKEPARKEN A

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	4.375.541	4.348.775	4.597.334
		7. Garager/carporte/P-pladser	42.624	42.606	45.053
		Lejeindtægter i alt	4.418.165	4.391.381	4.642.387
202	10	Renter	105.643	17.500	50.500
203		Andre ordinære indtægter:			
		4. Lejeindtægter lokaler	1.600	4.000	3.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	153.528	153.528	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.678.936	4.566.409	4.695.887
209		Indtægter i alt	4.678.936	4.566.409	4.695.887
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.678.936	4.566.409	4.695.887

Penneo dokumentnøgle: 1K4M0-ZAURO-DJURH-41A61-3FCV5-K71EC

Afdeling 31 - KORSLØKKEPARKEN A

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	11	Ejendommens anskaffelsessum	4.014.081	4.014.081
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 23.800.000		
		2. Heraf grundværdi: 12.522.000		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	4.014.081	4.014.081
303		Forbedringsarbejder:		
	12	1. Forbedringsarbejder	4.843.242	5.112.214
		Forbedringsarbejder i alt	4.843.242	5.112.214
304.9		Anlægsaktiver i alt	8.857.323	9.126.295
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	13	1. Tilgodehavende leje m.v.	1	4.448
		2. Beboerindskud	3.600	0
	14	4. Fraflyttede beboere	15.990	237.458
		6. Andre debitorer	19.021	10.314
		7. Forudbetalte udgifter	8.761	6.624
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.936.557	4.037.209
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.983.930	4.296.054
310		Aktiver i alt	13.841.253	13.422.349

Afdeling 31 - KORSLØKKEPARKEN A

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	6.847.310	5.798.187
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	22.969	36.894
405	16	Tab ved fraflytning og lejeledighed	50.651	29.051
406.9	17	Henlæggelser i alt	6.920.931	5.864.132
407	18	Opsamlet resultat	-332.786	-179.813
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	6.588.144	5.684.320
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
409		Beboerindskud	144.000	144.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.870.081	3.870.081
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	4.014.081	4.014.081
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	2.527.260	2.773.941
		Andre lån, i alt	2.527.260	2.773.941
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	350.183	339.299
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	186.420	203.628
		Andre beboerindskud i alt	536.603	542.927
417		Langfristet gæld i alt	7.077.944	7.330.949
Kortfristet gæld:				
421	19	Skyldige omkostninger	127.582	399.933
423	20	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	47.582	7.147
426		Kortfristet gæld i alt	175.165	407.080
		Gæld i alt	7.253.109	7.738.029
430		Passiver i alt	13.841.253	13.422.349

Afdeling 31 - KORSLØKKEPARKEN A

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)	77.860	77.860	77.860
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	155.720	155.720	155.720
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	233.580	233.580	233.580
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	233.580	233.580	233.580
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	1.009	800	800
		Vandafgift i alt	1.009	800	800
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	204.054	198.000	202.600
		Variable renovationsudgifter	28.890	30.000	35.000
		Renovation i alt	232.945	228.000	237.600
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	340.300	340.300	340.300
		Administrationsbidrag i alt	340.300	340.300	340.300
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	491.086	474.812	387.327
		AMP og andre bidrag	63.043	56.700	49.000
		Kurser, forsikringer mv.	26.357	20.800	29.300
		Trappevask og anden eksternt arbejde	8.604	8.700	8.800
		Renholdelse i alt	589.090	561.012	474.427
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	16.806	34.000	35.000
		Klimaskærm	32.168	32.000	35.000
		Bolig og erhvervsenheder	103.963	24.000	30.000
		Fælles indvendig	4.122	6.000	8.000
		Tekniske installationer	57.117	37.000	30.000
		Materiel	12.904	20.500	19.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	227.081	153.500	157.000

Penneo dokumentnøgle: 1K4M0-ZAURO-DJURH-41A61-3FCV5-K71EC

Afdeling 31 - KORSLØKKEPARKEN A

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	54.619	34.638	1.415.812
		Klimaskærm	112.658	29.892	94.469
		Bolig og erhvervsenheder	439.740	953.574	800.677
		Fælles indvendig	13.670	6.495	0
		Tekniske installationer	27.630	210.533	268.130
		Materiel	77.700	37.885	31.875
116.1		Forbrugt i året	726.018	1.273.017	2.610.963
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-726.018	-1.273.017	-2.610.963
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af vaskeriet			
		Elforbrug vaskeri	18.306	21.000	17.900
		Opvarmning vaskeri	3.947	3.400	5.600
		Rengøring vaskeri	16.500	15.000	16.000
		Øvrig drift af vaskeriet	0	1.500	1.000
		Drift af vaskeriet i alt	38.753	40.900	40.500
		Drift af fællesfaciliteter i alt	0	0	0
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	9.928	9.500	8.800
203		Lejeindtægter lokaler	-1.600	-4.000	-3.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	8.328	5.500	5.800
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	48.680	50.400	49.300
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	13.672	13.000	13.600
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	5.592	15.500	15.500
		Beboerbladsdrift	225	2.000	2.000
		Fritidsaktiviteter	1.244	30.000	30.000
		Diverse omkostninger	171	900	500
		Diverse udgifter i alt	20.904	61.400	61.600
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	104.873	17.500	50.500
		Renter tilgodehavender på fraflyttere	770	0	0
202		Renteindtægter i alt	105.643	17.500	50.500
		Renter i alt	105.643	17.500	50.500

Afdeling 31 - KORSLØKKEPARKEN A

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	11 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	4.014.081	4.014.081
	Anskaffelsessum ultimo	4.014.081	4.014.081
302.9	Anskaffelsessum ultimo	4.014.081	4.014.081
409	Finansiering		
	Beboerindskud	144.000	144.000
	Afskrivningskonto for ejendommen	3.870.081	3.870.081
	Finansiering i alt	4.014.081	4.014.081
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	12 Forbedringsarbejder		
	Elladestander etablering		
	Tilgang i året	53.028	
	Anskaffelsessum, ultimo	53.028	
	Bogført værdi ultimo	53.028	
	Udskiftning af døre og vinduer		
	Anskaffelsessum, primo	2.773.941	3.018.737
	Anskaffelsessum, ultimo	2.773.941	3.018.737
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-246.681	-244.797
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-246.681	-244.797
	Bogført værdi ultimo	2.527.260	2.773.941
	Etablering af køkkener		
	Anskaffelsessum, primo	1.535.640	1.305.895
	Tilgang i året	256.478	431.892
	-Forbrug egne henlæggelser	-110.800	-57.500
	Anskaffelsessum, ultimo	1.681.318	1.680.288
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-147.802	-144.648
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-147.802	-144.648
	Bogført værdi ultimo	1.533.516	1.535.640

Afdeling 31 - KORSLØKKEPARKEN A

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
	Etablering af badeværelser		
	Anskaffelsessum, primo	802.633	734.216
	Tilgang i året	0	180.235
	-Forbrug egne henlæggelser	0	-25.000
	Anskaffelsessum, ultimo	802.633	889.450
	Afdrag og afskrivninger, primo	-110.800	-57.500
	Afskrivning	-73.195	-86.817
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-73.195	-86.817
	Bogført værdi ultimo	729.438	802.633
	Forbedringsarbejder i alt	4.843.242	5.112.214
305.1	13 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	1	4.448
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	1	4.448
305.4	14 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	15.990	237.458
	Fraflytninger i alt	15.990	237.458
401	15 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	5.798.187	5.038.786
	Årets forbrug	-726.018	-1.090.990
	Årets henlæggelse	1.665.000	1.715.000
	Kursregulering	110.141	135.391
	Ultimo	6.847.310	5.798.187
405	16 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	29.051	49.915
	Årets forbrug, jf. konto 130	0	-31.464
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	21.600	10.600
	Ultimo	50.651	29.051
406.9	17 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	6.138.565	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	782.365	
	Saldo ved årets afslutning	6.920.931	

Afdeling 31 - KORSLØKKEPARKEN A

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
407	18 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	-179.813	322.381
	Årets underskud (konto 210)	0	-363.991
	Årets overskud (konto 140)	554	0
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-153.528	-138.203
	Opsamlet resultat ultimo	-332.786	-179.813
421	19 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	92.580	361.417
	Skyldige driftposter	2.730	5.484
	Beboer Indskudslån	3.000	0
	Forbrugsafgifter	0	325
	Lønninger	29.273	32.708
	Skyldige omkostninger i alt	127.582	399.933
423	20 Forudbetalt leje m.m.		
	Deposita	7.147	7.147
	Forudbetalt leje	40.435	0
	Forudbetalt leje nuboende i alt	47.582	7.147

Eventualforpligtelser

Der er i afdelingen en eventual forpligtelse på kr. 21.206 vedrørende boende beboere med indflytning før 1. april 1975, som har ret til indeksering af deres indbetalte indskud.

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 31 Korsløkkeparken A 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 31 Korsløkkeparken A for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. juni 2025, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for god offentlig revisionsskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

PÅTEGNING

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

PÅTEGNING

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Kolding, den 23. oktober 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Allan Trolle Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34339

PÅTEGNING

Afdelingsmødets/Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

PÅTEGNING

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

Erling Nielsen
Formand

Jan Andersen
Næstformand

Peter Rothman Boas

Henning Dahl

Annette Nielsen

Lars Lindgaard Nielsen

Susanne Rasmussen

Torben Asmussen

Erland Christensen

Tina Kierkegaard Jørgensen

Kirsten Tønnes

PÅTEGNING

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

formand

dirigent

Anvendte regnskabsprincipper

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om almene boliger mv. og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde afdelingen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå afdelingen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende og udamortiseret prioritetsgæld, der kan henføres til ejendommens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Ydelser vedrørende afviklede prioriteter overføres med en del til boligorganisationens dispositionsfond og del til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen. Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser på lån består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende prioritetsgæld, der ikke kan henføres til afdelingens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af eventuelle tilbygninger eller moderniseringsarbejder.

Er ejendommen finansieret helt eller delvist ved indeksslån, indregnes indekseringen i værdien af ejendommen.

Forbedringsarbejder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på eventuelle lån eller med fradrag af afskrivninger. Den del af udgifterne til forbedringsarbejder, der ikke finansieres ved ekstern låneoptagelse, afskrives over en periode på højst 10 år.

Ved individuelle forbedringsarbejder kan der afskrives over en periode svarende til levetiden, dog højst 20 år.

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på de modsvarende gældsforpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter 30-års vedligeholdelsesbudgetter. Vedligeholdelsesbudgetterne omfatter udskiftning og vedligeholdelse af alle bygningsdele. Henlæggelser kan alene anvendes til formål fastsat i vedligeholdelsesbudgetterne, og forbrug kan tidligst finde sted i året efter henlæggelsesåret.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning indregnes i resultatopgørelsen efter A-ordningen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelsen fastsættes ud fra forventet fraflytningsfrekvens samt lejernes forventede boanciennitet. Henlæggelser kan anvendes til istandsættelse af fraflyttede lejligheder og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Henlæggelser til tab ved fraflytning og lejeledighed indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelser fastsættes ud fra forventede tab lejeledighed eller tab på fraflyttere, som ikke skal dækkes af tilskud fra dispositionsfonden. Henlæggelser kan alene anvendes til tab ved lejeledighed og tab på fraflyttere, og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Resultatkonto

Resultatkontoen indeholder akkumuleret driftsoverskud og –underskud. Saldoen på resultatkontoen skal afvikles over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo afvikles over højst 10 år.

Afskrivningskonto for ejendom

Afskrivningskontoen indeholder akkumulerede afdrag på prioritetsgæld vedrørende ejendommens oprindelige finansiering.

Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendte regnskabsprincipper

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

PENNEO

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

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

Jacob Michaelsen

Direktør

Serienummer: afdeb200-fd50-4b61-bc11-66c8f8c4bee7

IP: 77.66.xxx.xxx

2025-10-23 06:47:33 UTC



Erling Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: c459fae5-2803-4ff2-9232-ea81fdd2b32f

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-10-23 06:49:32 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 91b7443e-ee14-4a3d-85eb-88005272fa38

IP: 188.176.xxx.xxx

2025-10-23 06:55:57 UTC



Tina Kierkegaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e330482b-894f-4688-b496-eb19bccac639

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-10-23 07:00:48 UTC



Torben Asmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0fff90df-6442-4818-bdab-dea2b60c06af

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-10-23 07:47:56 UTC



Kirsten Halken Tønnes

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2eb0ad08-d9bb-40ac-861c-bec81136b42c

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-10-23 11:43:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

PENNEO

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

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

Lars Lindgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-10-23 17:46:30 UTC



Peter Rothman Boas

Medarbejderrepræsentant

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

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-10-24 06:52:42 UTC



Susanne Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-10-24 07:55:19 UTC



Jan Andersen

Næstformand

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-24 10:18:18 UTC



Henning Dahl

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 185.94.xxx.xxx

2025-10-24 13:11:23 UTC



Annette Koch Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 85.82.xxx.xxx

2025-10-25 18:24:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

PENNEO

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

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

Allan Trolle Pedersen

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 33963556

Revisor

Serienummer: abc74b0b-f8d5-462b-98b7-826f074c2367

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-10-27 07:24:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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