

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 4 - Mosekrogen

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **74.122**



Afdeling 4 - MOSEKROGEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 4 Mosekrogen

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 104 Mosekrogen Mosekrogen 10-54 og 11-33 5330 Munkebo	Kommunenummer 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf. 65151515 E-mail kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	4	240,0	1	4
	3	10	830,0	1	10
	4	21	2.100,0	1	21

Boligoplysninger i alt	35	3.170,0	35
-------------------------------	-----------	----------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum					
	2	4	240,0	1	4
	3	10	830,0	1	10
	4	21	2.100,0	1	21

Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		35	3.170,0	35	

Leje pr. kvm. bruttoareal 931,06	Dato for seneste lejeforhøjelse 01.07.2024	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i kr. 24,98	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i % 2,96	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 79.188
--	--	--	---	---

Matrikeltekst 37 al Munkebo By, Munkebo	BBR-ejendomsnummer 440 10759
---	--

Skæringsdato 01.04.1976

Beboerfaciliteter		Forbrugsmåling	
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel	Ja
Særskilte selskabs- / mødelokale	Nej	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja
		Varmemåling, kollektiv	Nej
		El - måling, individuel	Ja
		El- måling, kollektiv	Nej
Tekniske installationer		Opvarmning	
Tostrengt vandsystem (rent/grønt)	Nej	Fjernvarme	Nej
Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brændsel	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas	Ja
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Ovne	Nej
Spildevand, bioværk	Nej	El-paneler	Nej
Vaskeriinstallation, fælles	Nej	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 4 - MOSEKROGEN

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	935.631	935.631	939.050	935.631	935.631	0
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	535.548	532.324	512.594	561.400	559.200	-25.852
114-119	Variable udgifter	271.255	225.360	206.042	247.375	247.048	23.880
120-124	Henlæggelser	777.400	774.400	765.000	777.400	770.700	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	425.322	453.285	350.000	389.900	338.300	35.422
	Udgifter i alt	2.945.156	2.920.999	2.772.686	2.911.706	2.850.879	33.450
140	Overskud	74.122	31.663	0	0	0	74.122
	Udgifter og evt. overskud i alt	3.019.278	2.952.662	2.772.686	2.911.706	2.850.879	107.572

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	2.982.999	2.941.472	2.735.251	2.911.706	2.850.879	71.293
204-207	Ekstraordinære indtægter	36.279	11.190	8.430	0	0	36.279
Indtægter i alt		3.019.278	2.952.662	2.743.681	2.911.706	2.850.879	107.572
210	Årets underskud overført	0	0	29.005	0	0	0
Indtægter og evt. underskud i alt		3.019.278	2.952.662	2.772.686	2.911.706	2.850.879	107.572

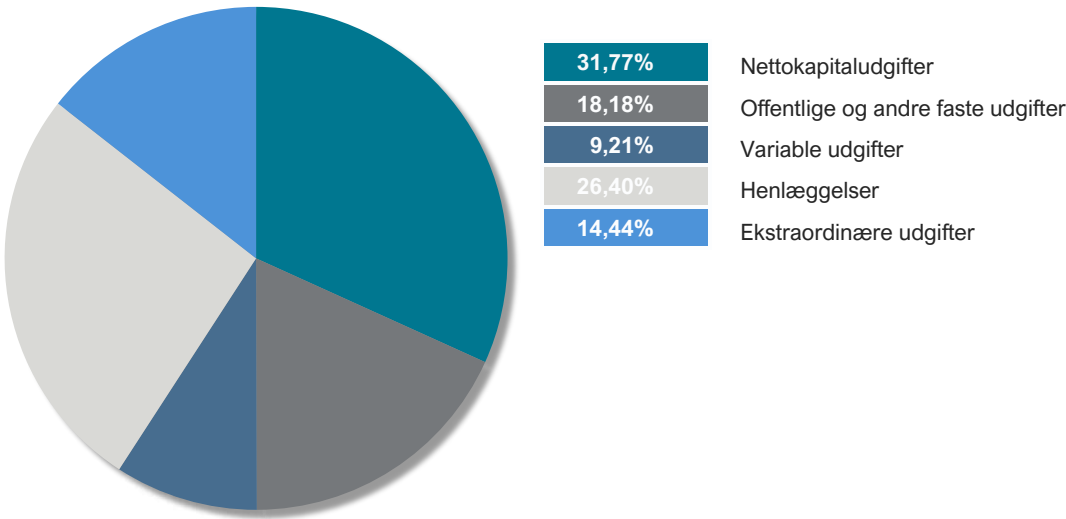
Der er i afdelingen et overskud på kr. 74.122.

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

202	Renter	-55.642
106	Ejendomsskatter	-17.907
	Øvrige	-573
I alt		-74.122

Konto		Regnskab		
		2024/25	2023/24	2022/23
AKTIVER				
301-303	Anlægsaktiver	17.639.835	16.396.750	18.031.403
305-307	Omsætningsaktiver	2.325.951	2.895.309	976.692
Aktiver i alt		19.965.786	19.292.059	19.008.095

PASSIVER				
401-406	Henlæggelser	2.174.596	2.604.772	2.000.974
407	Opsamlet resultat	86.449	33.216	32.109
408-415	Langfristet gæld	17.554.006	16.509.455	16.792.535
418-425	Kortfristet gæld	150.736	144.616	182.477
Passiver i alt		19.965.786	19.292.059	19.008.095



Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	2.378.840
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-1.174.036
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	760.000
	Kursregulering 2024/25	58.105
	Indestående pr. 30.06.2025	2.022.909
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	135.328
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	12.258
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-13.300
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	17.400
	Indestående pr. 30.06.2025	16.358
406	Andre henlæggelser	
	Tilgang 2024/25	238.592
	Indestående pr. 30.06.2025	238.592

Afdeling 4 - MOSEKROGEN

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	935.631	935.631	935.631
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	150.893	168.800	162.300
107	2	Vandafgift	33.688	32.500	34.100
109	3	Renovation	151.448	160.400	160.400
110		Forsikringer	56.019	54.700	57.400
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	0	1.500	1.500
Offentlige udgifter, i alt			392.048	417.900	415.700
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	143.500	143.500	143.500
Bidrag til boligorganisationen, i alt			143.500	143.500	143.500
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	535.548	561.400	559.200
114	5	Renholdelse	173.983	153.575	157.948
115	6	Almindelig vedligeholdelse	80.403	71.000	66.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.174.036	369.109	297.184
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.174.036	-369.109	-297.184
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	78.346	17.900	17.100
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-78.346	-17.900	-17.100
118	8	Særlige aktiviteter	3.093	3.200	3.100
119	9	Diverse udgifter	13.776	19.600	20.000
119.9		Variable udgifter i alt	271.255	247.375	247.048
Henlæggelser					
120	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	760.000	760.000	745.000
123	17	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	17.400	17.400	25.700
124.8		Henlæggelser i alt	777.400	777.400	770.700
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.519.834	2.521.806	2.512.579

Afdeling 4 - MOSEKROGEN

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)	240.376	233.300	187.300
		2. Renter mv.	149.548	141.600	136.800
		3. Administrationsbidrag	15.519	15.000	14.200
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	405.443	389.900	338.300
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	4.646	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-4.646	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	33.280	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-13.300	0	0
		3. Dækket af dispositionsfonden	-101	0	0
		Tab ved fraflytninger	19.879	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	425.322	389.900	338.300
139		Udgifter i alt	2.945.156	2.911.706	2.850.879
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	74.122	0	0
		Overskud i alt	74.122	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.019.278	2.911.706	2.850.879

Penneo dokumentnøgle: 8WFQZ-WVMZA-DLFGI-KMX5Y-ICUBX-QMFFV8

Afdeling 4 - MOSEKROGEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 ej revideret	Budget 2025/26 ej revideret
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	2.902.168	2.886.517	2.812.979
Lejeindtægter i alt			2.902.168	2.886.517	2.812.979
202	10	Renter	59.942	4.300	33.800
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	20.889	20.889	4.100
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.982.999	2.911.706	2.850.879
Ekstraordinære indtægter					
206	11	Korrektion vedr. tidligere år	36.279	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	36.279	0	0
209		Indtægter i alt	3.019.278	2.911.706	2.850.879
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.019.278	2.911.706	2.850.879

Penneo dokumentnøgle: 8WFQZ-WVMZA-DLFGI-KMX5Y-ICUBX-QMFFV8

Afdeling 4 - MOSEKROGEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	12	Ejendommens anskaffelsessum	11.334.434	11.334.434
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 15.800.000		
		2. Heraf grundværdi: 5.408.400		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	11.334.434	11.334.434
303		Forbedringsarbejder:		
	13	1. Forbedringsarbejder	6.305.402	5.062.317
		Forbedringsarbejder i alt	6.305.402	5.062.317
304.9		Anlægsaktiver i alt	17.639.835	16.396.750
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	14	1. Tilgodehavende leje m.v.	14.336	55.336
		2. Beboerindskud	0	8.073
	15	4. Fraflyttede beboere	61.175	57.856
		6. Andre debitorer	43.113	49.113
		7. Forudbetalte udgifter	20.259	19.453
307		Likvidebeholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.187.067	2.705.478
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.325.951	2.895.309
310		Aktiver i alt	19.965.786	19.292.059

Afdeling 4 - MOSEKROGEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	2.022.909	2.378.840
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	135.328	213.674
405	17	Tab ved fraflytning og lejeledighed	16.358	12.258
406.9	18	Henlæggelser i alt	2.174.596	2.604.772
407	19	Opsamlet resultat	86.449	33.216
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.261.044	2.637.987
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
409		Beboerindskud	255.914	255.914
411		Afskrivningskonto for ejendommen	11.078.520	11.078.520
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	11.334.434	11.334.434
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	6.078.941	5.062.317
		Andre lån, i alt	6.078.941	5.062.317
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	140.632	112.705
		Andre beboerindskud i alt	140.632	112.705
417		Langfristet gæld i alt	17.554.006	16.509.455
Kortfristet gæld:				
421	20	Skyldige omkostninger	124.645	123.421
423	21	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	26.091	21.195
426		Kortfristet gæld i alt	150.736	144.616
		Gæld i alt	17.704.742	16.654.072
430		Passiver i alt	19.965.786	19.292.059

Afdeling 4 - MOSEKROGEN

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)	311.877	311.877	311.877
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	623.754	623.754	623.754
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	935.631	935.631	935.631
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	935.631	935.631	935.631
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	33.688	32.500	34.100
		Vandafgift i alt	33.688	32.500	34.100
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	151.448	155.400	155.400
		Variable renovationsudgifter	0	5.000	5.000
		Renovation i alt	151.448	160.400	160.400
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	143.500	143.500	143.500
		Administrationsbidrag i alt	143.500	143.500	143.500
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	141.193	122.275	127.648
		AMP og andre bidrag	17.396	15.000	15.600
		Kurser, forsikringer mv.	11.792	12.300	10.700
		Trappevask og anden eksternt arbejde	3.603	4.000	4.000
		Renholdelse i alt	173.983	153.575	157.948
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	2.538	13.000	10.000
		Klimaskærm	15.666	5.000	8.000
		Bolig og erhvervsenheder	11.428	13.000	12.000
		Fælles indvendig	8.902	2.000	1.000
		Tekniske installationer	29.140	24.000	23.000
		Materiel	12.729	14.000	12.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	80.403	71.000	66.000

Penneo dokumentnøgle: 8WFQZ-WVMZA-DLFGI-KMX5Y-ICUBX-QMFFV8

Afdeling 4 - MOSEKROGEN

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	22.806	7.577	44.716
		Klimaskærm	2.586	4.330	6.327
		Bolig og erhvervsenheder	1.096.630	292.257	174.500
		Fælles indvendig	0	6.495	0
		Tekniske installationer	43.871	51.957	50.241
		Materiel	8.144	6.495	21.400
116.1		Forbrugt i året	1.174.036	369.109	297.184
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-1.174.036	-369.109	-297.184
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	3.093	3.200	3.100
		Drift af fællesfaciliteter i alt	3.093	3.200	3.100
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	3.093	3.200	3.100
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	5.982	5.500	5.900
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	3.173	8.500	8.500
		Fritidsaktiviteter	4.474	5.500	5.500
		Diverse omkostninger	148	100	100
		Diverse udgifter i alt	13.776	19.600	20.000
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	55.326	4.300	33.800
		Renter tilgodehavender på fraflyttere	4.616	0	0
		Renteindtægter i alt	59.942	4.300	33.800
		Renter i alt	59.942	4.300	33.800
206	11	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. fællesfaciliteter	1.400	0	0
		Indtægter vedr. forbedringsarbejder	15.000	0	0
		Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer	19.879	0	0
		Korrektioner i alt	36.279	0	0

Afdeling 4 - MOSEKROGEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	12 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	11.334.434	11.334.434
	Anskaffelsessum ultimo	11.334.434	11.334.434
302.9	Anskaffelsessum ultimo	11.334.434	11.334.434
409	Finansiering		
	Beboerindskud	255.914	255.914
	Afskrivningskonto for ejendommen	11.078.520	11.078.520
	Finansiering i alt	11.334.434	11.334.434
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	13 Forbedringsarbejder		
	Varmeinstallation		
	Anskaffelsessum, primo	50.742	151.967
	Tilgang i året	83.281	
	Anskaffelsessum, ultimo	134.023	151.967
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-50.742	-101.225
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-50.742	-101.225
	Bogført værdi ultimo	83.281	50.742
	Vinduesudskiftning		
	Anskaffelsessum, primo	1.325.245	1.424.408
	Anskaffelsessum, ultimo	1.325.245	1.424.408
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-101.275	-99.163
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-101.275	-99.163
	Bogført værdi ultimo	1.223.970	1.325.245

Penneo dokumentnøgle: 8WFQZ-WVMZA-DLFGI-KMX5Y-ICUBX-QMFV8

Afdeling 4 - MOSEKROGEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
	Etablering af badeværelser		
	Tilgang i året	2.327.780	
	-Forbrug egne henlæggelser	-927.600	
	Anskaffelsessum, ultimo	1.400.180	
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-7.105	
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-7.105	
	Bogført værdi ultimo	1.393.075	
	Tagrenovering		
	Anskaffelsessum, primo	3.686.329	5.120.594
	- Tilskud i året	0	-1.355.500
	Anskaffelsessum, ultimo	3.686.329	3.765.094
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-81.254	-78.765
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-81.254	-78.765
	Bogført værdi ultimo	3.605.075	3.686.329
	Forbedringsarbejder i alt	6.305.402	5.062.317
305.1	14 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	14.336	55.336
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	14.336	55.336
305.4	15 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	104.080	71.085
	Afskrevne ved inkasso	-42.904	-13.230
	Fraflytninger i alt	61.175	57.856
401	16 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	2.378.840	1.765.442
	Årets forbrug	-1.174.036	-211.042
	Årets henlæggelse	760.000	760.000
	Kursregulering	58.105	64.439
	Ultimo	2.022.909	2.378.840

Afdeling 4 - MOSEKROGEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
405	17 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	12.258	11.158
	Årets forbrug, jf. konto 130	-13.300	-13.300
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	17.400	14.400
	Ultimo	16.358	12.258
406.9	18 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	1.162.581	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.012.014	
	Saldo ved årets afslutning	2.174.596	
407	19 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	33.216	32.109
	Årets overskud (konto 140)	74.122	31.663
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-20.889	-30.557
	Opsamlet resultat ultimo	86.449	33.216
421	20 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	114.430	91.077
	Skyldige driftposter	857	788
	Byggeregnskab	0	19.762
	Forbrugsafgifter	0	1.400
	Lønninger	9.358	10.394
	Skyldige omkostninger i alt	124.645	123.421
423	21 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	26.091	21.195
	Forudbetalt leje nuboende i alt	26.091	21.195

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 4 Mosekrogen 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 04 Mosekrogen 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-ea81 added2b32f

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.