

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 42 - Thorsgården

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **214.107**



Afdeling 42 - THORSGÅRDEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 42 Thorsgården

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 042 Thorsgården Nyborgvej 26-28 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
Ungdomsboliger	1	30	810,0	1	30
	2	10	410,0	1	10
Ældreboliger	2	16	1.096,0	1	16
Boligoplysninger i alt		56	2.316,0		56
Boliger fordelt på antal rum					
	1	30	810,0	1	30
	2	26	1.506,0	1	26
Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		56	2.316,0		56

Leje pr. kvm.
bruttoareal
1.134,54

Dato for seneste
lejeforhøjelse
01-07-2024

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i kr.
39,47

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i %
3,61

Forhøjelse i alt på
årsbasis i kr.
91.416

Matrikeltekst 2 h Østermarken, Odense Jorder 4ø ejerl.1 Øs	BBR-ejendomsnummer 461 282997
---	---

Skæringsdato
15-09-1998

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

ÅRSBERETNING
Afdeling 42 - THORSGÅRDEN

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	992.846	986.673	977.209	1.041.900	1.019.000	-49.054
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	477.974	448.490	413.411	489.400	484.700	-11.426
114-119	Variable udgifter	523.588	673.611	539.555	611.900	549.020	-88.312
120-124	Henlæggelser	649.000	542.000	524.100	649.000	789.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	7.731	466	1.173	0	0	7.731
	Udgifter i alt	2.651.138	2.651.240	2.455.448	2.792.200	2.841.720	-141.062
140	Overskud	214.107	81.988	97.546	0	0	214.107
	Udgifter og evt. overskud i alt	2.865.246	2.733.228	2.552.994	2.792.200	2.841.720	73.046

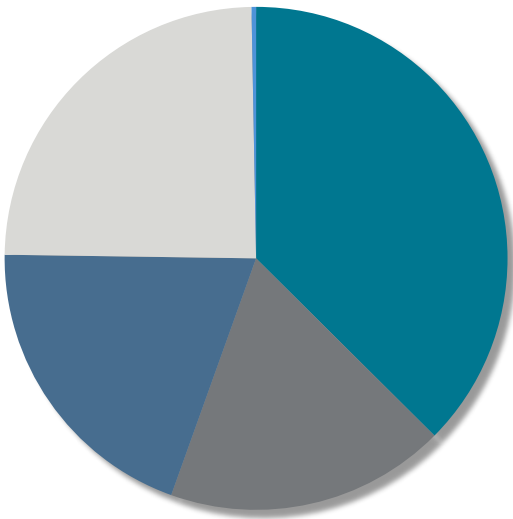
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	2.864.253	2.727.361	2.552.994	2.792.200	2.841.720	72.053
204-207	Ekstraordinære indtægter	993	5.867	0	0	0	993
Indtægter og evt. underskud i alt		2.865.246	2.733.228	2.552.994	2.792.200	2.841.720	73.046

Der er i afdelingen et overskud på kr. 214.107.

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

114	Renholdelse	-96.023
202	Renter	-71.861
105.9	Nettokapitaludgifter	-49.054
	Øvrige	2.831
I alt		-214.107

Konto		Regnskab		
		2024/25	2023/24	2022/23
AKTIVER				
301-303	Anlægsaktiver	37.541.910	37.360.338	36.744.620
305-307	Omsætningsaktiver	4.947.456	4.689.665	4.685.885
Aktiver i alt		42.489.366	42.050.003	41.430.504
PASSIVER				
401-406	Henlæggelser	4.072.117	3.586.793	3.866.723
407	Opsamlet resultat	349.832	290.000	318.412
408-415	Langfristet gæld	37.541.910	37.343.963	36.744.620
418-425	Kortfristet gæld	525.507	829.246	500.749
Passiver i alt		42.489.366	42.050.003	41.430.504



37,45%	Nettokapitaludgifter
18,03%	Offentlige og andre faste udgifter
19,75%	Variable udgifter
24,48%	Henlæggelser
0,29%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	3.476.538
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-246.422
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	632.000
	Kursregulering 2024/25	98.470
	Indestående pr. 30.06.2025	3.960.586
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	45.137
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	49.395
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	17.000
	Indestående pr. 30.06.2025	66.395

Afdeling 42 - THORSGÅRDEN

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	992.846	1.041.900	1.019.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	37.754	36.700	36.600
107	2	Vandafgift	420	200	600
109	3	Renovation	84.243	78.900	87.700
110		Forsikringer	34.146	32.300	35.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	40.995	67.700	47.300
		3. Målerservice, energistyring m.v.	50.816	44.000	47.000
		Offentlige udgifter, i alt	248.374	259.800	255.100
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	229.600	229.600	229.600
		Bidrag til boligorganisationen, i alt	229.600	229.600	229.600
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	477.974	489.400	484.700
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	386.993	483.016	410.520
115	6	Almindelig vedligeholdelse	68.083	63.000	61.500
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	246.678	798.371	917.778
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-246.422	-798.371	-917.778
		Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser i alt	256	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	15.724	15.000	18.900
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-15.724	-15.000	-18.900
118	8	Særlige aktiviteter	54.292	45.784	56.200
119	9	Diverse udgifter	13.964	20.100	20.800
119.9		Variable udgifter i alt	523.588	611.900	549.020

Penneo dokumentnøgle: X3KNP-JTUHZ-PKHZY-UD0IC-25655-1GMAH

Afdeling 42 - THORSGÅRDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
Henlæggelser					
120	18	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	632.000	632.000	742.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	0	0	30.000
123	19	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	17.000	17.000	17.000
124.8		Henlæggelser i alt	649.000	649.000	789.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.643.407	2.792.200	2.841.720
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	5.000	0	0
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	8.479	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-8.479	0	0
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	2.731	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	7.731	0	0
139		Udgifter i alt	2.651.138	2.792.200	2.841.720
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering af forbedringsarbejder	11.375	0	0
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	202.732	0	0
		Overskud i alt	214.107	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.865.246	2.792.200	2.841.720

Afdeling 42 - THORSGÅRDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 ej revideret	Budget 2025/26 ej revideret
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		2. Ungdomsboliger	1.504.200	1.499.814	1.567.897
		3. Ældreboliger	1.123.392	1.127.586	1.180.623
Lejeindtægter i alt			2.627.592	2.627.400	2.748.520
202	11	Renter	93.761	21.900	44.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	142.900	142.900	49.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.864.253	2.792.200	2.841.720
Ekstraordinære indtægter					
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	993	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	993	0	0
209		Indtægter i alt	2.865.246	2.792.200	2.841.720
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.865.246	2.792.200	2.841.720

Afdeling 42 - THORSGÅRDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	26.821.000	26.821.000
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 21.450.000		
		2. Heraf grundværdi: 1.578.100		
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	10.720.910	10.522.963
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	37.541.910	37.343.963
303		Forbedringsarbejder:		
		1. Forbedringsarbejder	0	16.375
		Forbedringsarbejder i alt	0	16.375
304.9		Anlægsaktiver i alt	37.541.910	37.360.338
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	14	1. Tilgodehavende leje m.v.	12.841	0
		2. Beboerindskud	28.690	0
	15	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	230.397	202.919
	16	4. Fraflyttede beboere	158.206	131.841
	17	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	35.414	3.763
		6. Andre debitorer	212.297	810.583
		7. Forudbetalte udgifter	4.934	4.637
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.264.679	3.535.921
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.947.456	4.689.665
310		Aktiver i alt	42.489.366	42.050.003

Afdeling 42 - THORSGÅRDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	18	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	3.960.586	3.476.538
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	45.137	60.861
405	19	Tab ved fraflytning og lejeledighed	66.395	49.395
406.9	20	Henlæggelser i alt	4.072.117	3.586.793
407	21	Opsamlet resultat	349.832	290.000
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	4.421.950	3.876.793
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	14.081.322	14.774.204
		Landsbyggefonden	1.877.470	1.877.470
409		Beboerindskud	536.460	536.460
411		Afskrivningskonto for ejendommen	21.046.658	20.155.829
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	37.541.910	37.343.963
417		Langfristet gæld i alt	37.541.910	37.343.963
Kortfristet gæld:				
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber	195.868	181.164
421	23	Skyldige omkostninger	283.945	634.136
423	24	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	42.911	13.946
425		Anden kortfristet gæld:		
	25	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.782	0
426		Kortfristet gæld i alt	525.507	829.246
		Gæld i alt	38.067.416	38.173.209
430		Passiver i alt	42.489.366	42.050.003

Afdeling 42 - THORSGÅRDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
		Indekslån:			
101.1		Afdrag	884.029	899.700	899.200
101.2		Renter	443.871	458.000	426.600
101.3		Bidrag	32.316	29.000	34.000
104.2		Rentebidrag	-108.402	-112.800	-86.500
104.4		Ungdomsboligbidrag	-258.968	-232.000	-254.300
		Kreditforeningslån i alt	992.846	1.041.900	1.019.000
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	992.846	1.041.900	1.019.000
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	420	200	600
		Vandafgift i alt	420	200	600
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	84.143	77.900	82.700
		Variable renovationsudgifter	100	1.000	5.000
		Renovation i alt	84.243	78.900	87.700
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	229.600	229.600	229.600
		Administrationsbidrag i alt	229.600	229.600	229.600
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	257.635	296.396	211.400
		AMP og andre bidrag	34.185	35.700	28.500
		Kurser, forsikringer mv.	23.416	11.920	18.120
		Trappevask og anden eksternt arbejde	71.757	139.000	152.500
		Renholdelse i alt	386.993	483.016	410.520
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	8.500	6.000
		Klimaskærm	11.714	5.000	5.000
		Bolig og erhvervsenheder	793	20.000	20.000
		Fælles indvendig	4.227	3.500	3.500
		Tekniske installationer	44.380	21.500	22.500
		Materiel	6.969	4.500	4.500
		Almindelig vedligeholdelse i alt	68.083	63.000	61.500

Afdeling 42 - THORSGÅRDEN

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	1.991	34.140	101.000
		Klimaskærm	2.190	62.276	81.537
		Bolig og erhvervsenheder	68.065	361.646	297.000
		Fælles indvendig	99.628	85.033	3.000
		Tekniske installationer	70.354	226.629	407.681
		Materiel	4.449	28.646	27.560
116.1		Forbrugt i året	246.678	798.371	917.778
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-246.422	-798.371	-917.778
		Planlagt vedligeholdelse i alt	256	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af vaskeriet			
		Elforbrug vaskeri	19.008	21.000	17.600
		Opvarmning vaskeri	2.060	2.800	2.200
		Rengøring vaskeri	16.641	6.000	20.000
		Øvrig drift af vaskeriet	118	1.300	1.000
		Drift af vaskeriet i alt	37.827	31.100	40.800
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	3.900	5.800	5.900
		Drift af fællesfaciliteter i alt	3.900	5.800	5.900
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	12.565	8.884	9.500
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	12.565	8.884	9.500
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	54.292	45.784	56.200
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	9.570	8.800	9.300
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	953	5.000	5.000
		Fritidsaktiviteter	1.276	6.000	6.000
		Diverse omkostninger	2.165	300	500
		Diverse udgifter i alt	13.964	20.100	20.800
131/202	11	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	93.761	21.900	44.200
202		Renteindtægter i alt	93.761	21.900	44.200
		Renter i alt	93.761	21.900	44.200

Afdeling 42 - THORSGÅRDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
134	10	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. tidligere år	2.731	0	0
		Korrektioner i alt	2.731	0	0
206	12	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. diverse	993	0	0
		Korrektioner i alt	993	0	0

Afdeling 42 - THORSGÅRDEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	13 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	26.821.000	26.821.000
	Anskaffelsessum ultimo	26.821.000	26.821.000
302	Indeksregulering, prioritetgæld	10.720.910	10.522.963
302.9	Anskaffelsessum ultimo	37.541.910	37.343.963
408	Oprindelig prioritetgæld		
	Nykredit	14.081.322	14.774.204
	Landsbyggefonden	1.877.470	1.877.470
	Oprindelig prioritetgæld i alt	15.958.792	16.651.674
409	Finansiering		
	Beboerindskud	536.460	536.460
	Afskrivningskonto for ejendommen	21.046.658	20.155.829
	Finansiering i alt	21.583.118	20.692.289
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	Forbedringsarbejder		
	Røgalarmer		
	Anskaffelsessum, primo	16.375	
	Tilgang i året	0	16.375
	Anskaffelsessum, ultimo	16.375	16.375
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-16.375	
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-16.375	
	Bogført værdi ultimo	0	16.375
	Forbedringsarbejder i alt	0	16.375
305.1	14 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	12.841	0
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	12.841	0
305.3	15 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeudgift til senere fordeling	143.996	108.831
	Vandudgift til senere fordeling	74.835	77.876
	Antenne	11.566	16.212
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	230.397	202.919

Afdeling 42 - THORSGÅRDEN

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
305.4	16	Tilgodehavender, fraflytninger		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	158.206	131.841
		Fraflytninger i alt	158.206	132.413
305.5	17	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede forbrugsregnskaber	2.509	3.763
		Afsluttet varmeregnskab	1.472	0
		Afsluttet vandregnskab	31.433	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	35.414	3.763
401	18	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Primo	3.476.538	3.727.221
		Årets forbrug	-246.422	-935.541
		Årets henlæggelse	632.000	542.000
		Kursregulering	98.470	142.857
		Ultimo	3.960.586	3.476.538
405	19	Tab ved fraflytning m.v.		
		Primo	49.395	49.395
		Årets henlæggelse, jf. konto 123	17.000	0
		Ultimo	66.395	49.395
406.9	20	Henlæggelser i alt, konto 401-406		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	2.074.436	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.997.681	
		Saldo ved årets afslutning	4.072.117	
407	21	Opsamlet resultat		
		Opsamlet resultat primo	290.000	318.412
		Årets overskud (konto 140)	202.732	81.988
		Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-142.900	-110.400
		Opsamlet resultat ultimo	349.832	290.000
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Aconto vand	76.612	67.938
		Antenne	17.200	14.720
		Aconto varme	102.057	98.507
		Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	195.868	181.164

Afdeling 42 - THORSGÅRDEN

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
421	23	Skyldige omkostninger		
		Kreditorer	213.681	562.513
		Skyldige driftposter	37.767	37.522
		Beboer Indskudslån	1.800	0
		Forbrugsafgifter	10.600	10.100
		Lønninger	20.097	24.001
		Skyldige omkostninger i alt	283.945	634.136
423	24	Forudbetalt leje m.m.		
		Forudbetalt leje	42.911	13.946
		Forudbetalt leje nuboende i alt	42.911	13.946
425.3	25	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	2.782	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.782	0

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 42 Thorsgården i Fyns Almennyttige Boligselskab.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelser med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

Jacob Michaelsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Fyns Almennyttige Boligselskab, afdeling 42 Thorsgården 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.