

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 44 - Thorsgården II-Servicearealer

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **16.043**



Afdeling 44 - THORSGÅRDEN II-SERVICEAREALER

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	3
Årsberetning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	9
Noter	11
Påtegning	15
Regnskabspraksis	21

Afdeling 44

Thorsgården II-Servicearealer

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 044 Thorsgården II-Servicearealer Nyborgvej 26 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 lejemålsenheder
---------	-----------	---------------	----------------------------------	--------------------	-----------------------

Boligoplysninger i alt	0
-------------------------------	----------

Boliger fordelt på antal rum

Andre lejemål

- Erhvervslejemål	1	124,0	1 pr. påbeg. 60 m2	3
-------------------	---	-------	--------------------	---

Andre lejemålsoplysninger i alt	1	124,0	3
--	----------	--------------	----------

Lejemålsoplysninger i alt	1	124,0	3
----------------------------------	----------	--------------	----------

Leje pr. kvm. bruttoareal 1.161,29	Dato for seneste lejeforhøjelse 01.07.2024	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i kr. 91,84	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i % 8,59	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 11.388
--	--	--	---	---

Matrikeltekst 4ø ejerl.2 Østermarken, Odense Jorder	BBR-ejendomsnummer 461 662900
---	---

Skæringsdato 15.09.1998

Beboerfaciliteter Beboerhus Nej Særskilte selskabs- / mødelokale Nej	Forbrugsmåling Vandmåling, individuel Ja Vandmåling, kollektiv Nej Varmemåling, individuel Ja Varmemåling, kollektiv Nej EI - måling, individuel Ja EI- måling, kollektiv Nej
---	--

Tekniske installationer Tostrengt vandsystem (rent/grønt) Nej Regnvand, nedsivningsanlæg Nej Regnvand, genanvendelse Nej Spildevand, rodzoneanlæg Nej Spildevand, bioværk Nej Vaskerinstallation, fælles Ja Vaskeriinstallation i de enkelte boliger Nej Kildesortering af affald, inde i boligen Nej Kildesortering af affald, uden for boligen Ja	Opvarmning Fjernvarme Ja Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brænds Nej Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Nej Ovne Nej EI-paneler Nej Solvarmeanlæg Nej Varmepumpeanlæg Nej Biogasanlæg Nej
---	--

Penneo dokumentnøgle: WIKL-UF7JB-7NXDQ-WL5-J60UQ-T2LUW

ÅRSBERETNING
Afdeling 44 - THORSGÅRDEN II-SERVICEAREALER

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	80.777	80.777	80.777	80.900	80.900	-123
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	22.542	20.753	18.928	30.600	22.100	-8.058
114-119	Variable udgifter	19.060	25.205	20.066	21.200	19.300	-2.140
120-124	Henlæggelser	24.300	24.300	33.300	24.300	24.300	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	0	0	0	0	1.100	0
	Udgifter i alt	146.679	151.035	153.071	157.000	147.700	-10.321
140	Overskud	16.043	1.539	0	0	0	16.043
	Udgifter og evt. overskud i alt	162.722	152.574	153.071	157.000	147.700	5.722

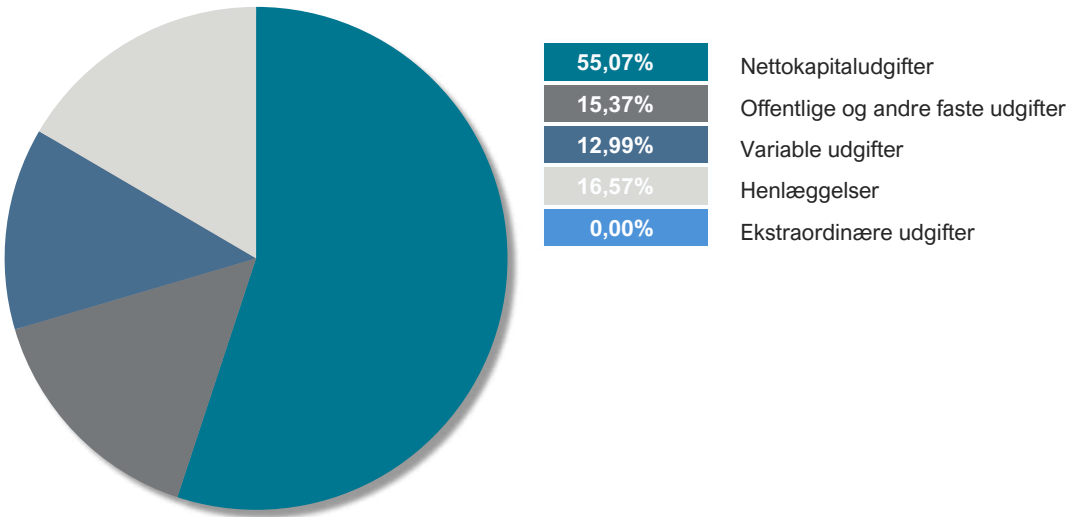
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	162.711	152.563	145.631	157.000	147.700	5.711
204-207	Ekstraordinære indtægter	11	11	11	0	0	11
	Indtægter i alt	162.722	152.574	145.641	157.000	147.700	5.722
210	Årets underskud overført	0	0	7.430	0	0	0
	Indtægter og evt. underskud i alt	162.722	152.574	153.071	157.000	147.700	5.722

Der er i afdelingen et overskud på kr. 16.043.

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

202	1. Administrationsbidrag	-8.500
114	Renter	-5.711
	Renholdelse	-2.933
	Øvrige	1.101
	I alt	-16.043

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	1.695.884	1.695.884	1.695.884	
305-307	Omsætningsaktiver	339.483	299.683	325.258	
Aktiver i alt		2.035.367	1.995.567	2.021.142	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	305.895	283.652	284.427	
407	Opsamlet resultat	12.688	8.045	20.306	
408-415	Langfristet gæld	1.695.884	1.695.884	1.695.884	
418-425	Kortfristet gæld	20.899	7.986	20.524	
Passiver i alt		2.035.367	1.995.567	2.021.142	



Afdelingens opsparring:

401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	283.652
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-9.735
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	24.300
	Kursregulering 2024/25	7.678
	Indestående pr. 30.06.2025	305.895
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	

Afdeling 44 - THORSGÅRDEN II-SERVICEAREALER

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	80.777	80.900	80.900
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	2.177	1.600	1.800
109	2	Renovation	3.237	2.900	3.200
110		Forsikringer	1.300	1.100	1.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	1.576	2.500	1.600
		3. Målerservice, energistyring m.v.	1.952	1.700	1.900
		Offentlige udgifter, i alt	10.242	9.800	9.800
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	12.300	20.800	12.300
		Bidrag til boligorganisationen, i alt	12.300	20.800	12.300
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	22.542	30.600	22.100
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	14.767	17.700	15.500
115	5	Almindelig vedligeholdelse	2.613	2.400	2.400
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	9.479	8.795	39.731
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-9.735	-8.795	-39.731
		Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser i alt	-256	0	0
118	7	Særlige aktiviteter	1.936	1.100	1.400
119.9		Variable udgifter i alt	19.060	21.200	19.300
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	24.300	24.300	24.300
124.8		Henlæggelser i alt	24.300	24.300	24.300
124.9		Samlede ordinære udgifter	146.679	157.000	146.600
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0	0	1.100
137		Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	1.100
139		Udgifter i alt	146.679	157.000	147.700

Afdeling 44 - THORSGÅRDEN II-SERVICEAREALER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	16.043	0	0
		Overskud i alt	16.043	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	162.722	157.000	147.700

Afdeling 44 - THORSGÅRDEN II-SERVICEAREALER

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			
		4. Erhvervslejemål	144.000	144.000	144.000
		Lejeindtægter i alt	144.000	144.000	144.000
202	8	Renter	7.311	1.600	3.700
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	11.400	11.400	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	162.711	157.000	147.700
		Ekstraordinære indtægter			
206	9	Korrektion vedr. tidligere år	11	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	11	0	0
209		Indtægter i alt	162.722	157.000	147.700
220		Indtægter og evt. underskud i alt	162.722	157.000	147.700

Penneo dokumentnøgle: WIKL-UF7JB-7NXDQ-WLBL5-J60UQ-T2LUW

Afdeling 44 - THORSGÅRDEN II-SERVICEAREALER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	10	Ejendommens anskaffelsessum	1.695.884	1.695.884
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 830.000		
		2. Heraf grundværdi: 74.100		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	1.695.884	1.695.884
Forbedringsarbejder i alt			0	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	1.695.884	1.695.884
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	11	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	61	61
		6. Andre debitorer	9.720	0
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	329.702	299.623
309.9		Omsætningsaktiver i alt	339.483	299.683
310		Aktiver i alt	2.035.367	1.995.567

Afdeling 44 - THORSGÅRDEN II-SERVICEAREALER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	12	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	305.895	283.652
406.9	13	Henlæggelser i alt	305.895	283.652
407	14	Opsamlet resultat	12.688	8.045
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	318.583	291.697
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	254.915	332.938
409		Beboerindskud	331.000	331.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.109.969	1.031.947
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	1.695.884	1.695.884
417		Langfristet gæld i alt	1.695.884	1.695.884
Kortfristet gæld:				
419	15	Uafsluttede forbrugsregnskaber	7.986	7.986
421	16	Skyldige omkostninger	22	0
423	17	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	12.891	0
426		Kortfristet gæld i alt	20.899	7.986
		Gæld i alt	1.716.783	1.703.870
430		Passiver i alt	2.035.367	1.995.567

Afdeling 44 - THORSGÅRDEN II-SERVICEAREALER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	77.901	78.000	78.300
101.2		Renter	876	1.200	800
101.3		Bidrag	2.000	1.700	1.800
		Kreditforeningslån i alt	80.777	80.900	80.900
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	80.777	80.900	80.900
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	3.233	2.900	3.200
		Variable renovationsudgifter	4	0	0
		Renovation i alt	3.237	2.900	3.200
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	12.300	20.800	12.300
		Administrationsbidrag i alt	12.300	20.800	12.300
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	10.140	11.000	8.100
		AMP og andre bidrag	1.175	1.300	1.300
		Kurser, forsikringer mv.	694	300	1.100
		Trappevask og anden eksternt arbejde	2.757	5.100	5.000
		Renholdelse i alt	14.767	17.700	15.500
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	400	400
		Klimaskærm	450	200	200
		Bolig og erhvervsenheder	30	800	800
		Fælles indvendig	162	100	100
		Tekniske installationer	1.704	900	900
		Materiel	267	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	2.613	2.400	2.400

Afdeling 44 - THORSGÅRDEN II-SERVICEAREALER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
116	6	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	77	0	0
		Klimaskærm	84	1.912	1.970
		Bolig og erhvervsenheder	2.881	1.355	33.509
		Fælles indvendig	3.828	400	400
		Tekniske installationer	2.438	4.019	3.553
		Materiel	171	1.110	300
116.1		Forbrugt i året	9.479	8.795	39.731
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-9.735	-8.795	-39.731
		Planlagt vedligeholdelse i alt	-256	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af vaskeriet			
		Elforbrug vaskeri	730	800	700
		Opvarmning vaskeri	79	100	100
		Rengøring vaskeri	639	200	0
		Øvrig drift af vaskeriet	5	0	0
		Drift af vaskeriet i alt	1.453	1.100	800
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	0	0	200
		Drift af fællesfaciliteter i alt	0	0	200
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	483	0	400
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	483	0	400
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	1.936	1.100	1.400
131/202	8	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	7.311	1.600	3.700
		Renteindtægter i alt	7.311	1.600	3.700
		Renter i alt	7.311	1.600	3.700
206	9	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. øvrigt	11	0	0
		Korrektioner i alt	11	0	0

Penneo dokumentnøgle: WIKL-UF7JB-7NXDQ-WLBL5-J60UQ-T2LUW

Afdeling 44 - THORSGÅRDEN II-SERVICEAREALER

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	10	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	1.695.884	1.695.884
		Anskaffelsessum ultimo	1.695.884	1.695.884
302.9		Anskaffelsessum ultimo	1.695.884	1.695.884
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		Nykredit	254.915	332.938
		Oprindelig prioritetsgæld i alt	254.915	332.938
409		Finansiering		
		Beboerindskud	331.000	331.000
		Afskrivningskonto for ejendommen	1.109.969	1.031.947
		Finansiering i alt	1.440.969	1.362.947
		Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
305.3	11	Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Antenne	61	61
		Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	61	61
401	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Primo	283.652	284.427
		Årets forbrug	-9.735	-35.945
		Årets henlæggelse	24.300	24.300
		Kursregulering	7.678	10.870
		Ultimo	305.895	283.652
406.9	13	Henlæggelser i alt, konto 401-406		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	89.229	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	216.666	
		Saldo ved årets afslutning	305.895	
407	14	Opsamlet resultat		
		Opsamlet resultat primo	8.045	20.306
		Årets overskud (konto 140)	16.043	1.539
		Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-11.400	-13.800
		Opsamlet resultat ultimo	12.688	8.045

Afdeling 44 - THORSGÅRDEN II-SERVICEAREALER

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
419	15 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Aconto vand	2.250	2.250
	Antenne	66	66
	Aconto varme	5.670	5.670
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	7.986	7.986
421	16 Skyldige omkostninger		
	Skyldige driftposter	22	0
	Skyldige omkostninger i alt	22	0
423	17 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	12.891	0
	Forudbetalt leje nuboende i alt	12.891	0

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 44 Thorsgården II-Servicearealer 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 44 Thorsgården II-Servicearealer 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.