

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 50 - Ejby

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **22.820**



Afdeling 50 - EJBY
Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 50 Ejby

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 150 Ejby Bredgade, Gelstedvej 5591 Gelsted	Kommunenummer 410 Middelfart Kommune Østergade 11 5500 Middelfart Tlf. 88885500 E-mail middelfart@middelfart.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal leje-målsenheder
Familieboliger	1	2	109,8	1	2,0
	2	23	1.888,8	1	23
	3	3	243,9	1	3

Boligoplysninger i alt	28	2.242,5	28
-------------------------------	-----------	----------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum					
	1	2	109,8	1	2
	2	23	1.888,8	1	23
	3	3	243,9	1	3

Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt	0	0,0			
Lejemålsoplysninger i alt	28	2.242,5	28		

Leje pr. kvm. bruttoareal	Dato for seneste lejeforhøjelse	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i kr.	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i %	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr.
786,98	01.07.2024	30,82	4,09	69.108

Matrikeltekst	BBR-ejendomsnummer
14h,10cx Ejby By,Ejby,Gelsted By,Gelsted	410 5022 mfl.

Skæringsdato
01.10.2001

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

ÅRSBERETNING
Afdeling 50 - EJBY

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	967.243	956.251	942.908	945.800	966.682	21.443
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	366.278	345.092	310.269	345.800	364.900	20.478
114-119	Variable udgifter	177.281	199.359	173.335	207.555	190.325	-30.275
120-124	Henlæggelser	357.600	284.200	237.200	357.600	383.600	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	20.148	44.794	14.040	17.800	18.170	2.348
140	Udgifter i alt	1.888.550	1.829.697	1.677.752	1.874.555	1.923.677	13.994
	Overskud	22.820	2.664	40.358	0	0	22.820
	Udgifter og evt. overskud i alt	1.911.370	1.832.362	1.718.110	1.874.555	1.923.677	36.815

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	1.908.010	1.819.086	1.716.562	1.874.555	1.923.677	33.455
204-207	Ekstraordinære indtægter	3.360	13.276	1.548	0	0	3.360
Indtægter og evt. underskud i alt		1.911.370	1.832.362	1.718.110	1.874.555	1.923.677	36.815

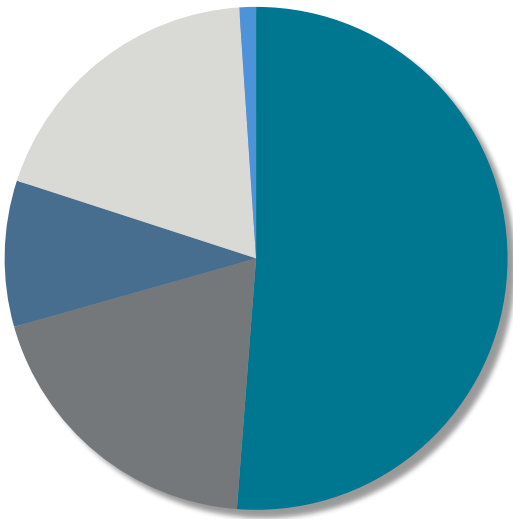
Der er i afdelingen et overskud på kr. 22.820.

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

202	Renter	-33.527
111	1. El og varme til fællesarealer	23.413
105.9	Nettokapitaludgifter	21.443
114	Renholdelse	-17.382
115	Almindelig vedligeholdelse	-10.527
	Øvrige	-6.240
I alt		-22.820

Penneo dokumentnøgle: 3QEPO-DXNFO-QM89J-A5DGB-DK8Z7-BEU6R

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	23.598.040	23.563.923	23.422.315	
305-307	Omsætningsaktiver	2.432.201	2.089.481	2.105.480	
Aktiver i alt		26.030.241	25.653.404	25.527.795	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	2.116.992	1.967.033	1.859.753	
407	Opsamlet resultat	52.390	115.899	186.112	
408-415	Langfristet gæld	23.412.621	23.358.439	23.199.821	
418-425	Kortfristet gæld	448.238	212.034	282.110	
Passiver i alt		26.030.241	25.653.404	25.527.795	



51,22%	Nettokapitaludgifter
19,39%	Offentlige og andre faste udgifter
9,39%	Variable udgifter
18,94%	Henlæggelser
1,07%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	1.918.422
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-227.551
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	340.000
	Kursregulering 2024/25	44.099
	Indestående pr. 30.06.2025	2.074.971
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	30.444
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	18.618
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-10.640
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	3.600
	Indestående pr. 30.06.2025	11.578

Afdeling 50 - EJB

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	967.243	945.800	966.682
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	17.944	21.700	20.500
107	2	Vandafgift	35.417	38.000	32.000
109	3	Renovation	57.216	56.000	62.200
110		Forsikringer	31.383	30.600	32.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	92.313	68.900	85.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	17.206	15.800	17.500
		Offentlige udgifter, i alt	251.478	231.000	250.100
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	114.800	114.800	114.800
		Bidrag til boligorganisationen, i alt	114.800	114.800	114.800
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	366.278	345.800	364.900
114	5	Renholdelse	142.474	159.855	141.558
115	6	Almindelig vedligeholdelse	18.473	29.000	32.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	227.551	311.558	278.729
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-227.551	-311.558	-278.729
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	13.549	14.900	13.900
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-13.549	-14.900	-13.900
118	8	Særlige aktiviteter	10.980	13.500	11.167
119	9	Diverse udgifter	5.354	5.200	5.600
119.9		Variable udgifter i alt	177.281	207.555	190.325

Afdeling 50 - EJBY

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	18	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	340.000	340.000	363.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	14.000	14.000	13.000
123	19	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	3.600	3.600	7.600
124.8		Henlæggelser i alt	357.600	357.600	383.600
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.868.402	1.856.755	1.905.507
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	17.800	17.800	18.170
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	74.760	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-74.760	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	144.860	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-10.640	0	0
		3. Dækket af dispositionsfonden	-132.360	0	0
		Tab ved fraflytninger	1.860	0	0
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	488	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	20.148	17.800	18.170
139		Udgifter i alt	1.888.550	1.874.555	1.923.677
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	22.820	0	0
		Overskud i alt	22.820	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.911.370	1.874.555	1.923.677

Afdeling 50 - EJBY

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	1.758.815	1.764.876	1.827.058
		Lejeindtægter i alt	1.758.815	1.764.876	1.827.058
202	11	Renter	42.627	9.100	22.700
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteter	20.239	14.250	44.350
		6. Overført fra opsamlet resultat	86.329	86.329	29.569
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.908.010	1.874.555	1.923.677
Ekstraordinære indtægter					
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	3.360	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	3.360	0	0
209		Indtægter i alt	1.911.370	1.874.555	1.923.677
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.911.370	1.874.555	1.923.677

Afdeling 50 - EJB

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	19.900.094	19.900.094
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 15.150.000		
		2. Heraf grundværdi: 911.200		
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	3.510.262	3.458.345
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	23.410.356	23.358.439
303		Forbedringsarbejder:		
	14	1. Forbedringsarbejder	187.684	205.484
		Forbedringsarbejder i alt	187.684	205.484
304.9		Anlægsaktiver i alt	23.598.040	23.563.923
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Tilgodehavende leje m.v.	0	16.948
		2. Beboerindskud	150.547	100.230
	15	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	110.465	108.128
	16	4. Fraflyttede beboere	6.437	27.126
	17	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.220	19.615
		6. Andre debitorer	1.984	3.063
		7. Forudbetalte udgifter	37.131	2.318
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.124.417	1.812.054
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.432.201	2.089.481
310		Aktiver i alt	26.030.241	25.653.404

Afdeling 50 - EJB

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	18	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	2.074.971	1.918.422
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	30.444	29.993
405	19	Tab ved fraflytning og lejeledighed	11.578	18.618
406.9	20	Henlæggelser i alt	2.116.992	1.967.033
407	21	Opsamlet resultat	52.390	115.899
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.169.382	2.082.931
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	5.867.996	6.515.377
		Landsbyggefonden	1.665.440	1.665.440
409		Beboerindskud	390.638	390.638
411		Afskrivningskonto for ejendommen	15.486.282	14.786.984
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	23.410.356	23.358.439
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	2.265	0
		Andre beboerindskud i alt	2.265	0
417		Langfristet gæld i alt	23.412.621	23.358.439
Kortfristet gæld:				
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber	33.119	34.624
421	23	Skyldige omkostninger	376.277	177.410
423	24	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	38.842	0
426		Kortfristet gæld i alt	448.238	212.034
		Gæld i alt	23.860.859	23.570.472
430		Passiver i alt	26.030.241	25.653.404

Afdeling 50 - EJB

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	426.707	426.700	393.100
101.2		Renter	-12.915	-13.000	-12.900
101.3		Bidrag	28.416	28.600	28.600
102.3		Ydelsesstøtte	142.425	130.000	142.000
		Indekslån:			
101.1		Afdrag	263.291	264.400	267.100
101.2		Renter	175.047	176.000	169.900
101.3		Bidrag	8.328	8.300	8.400
104.1		Afdragsbidrag	-43.461	-43.700	-44.100
104.2		Rentebidrag	-30.545	-31.500	-29.500
104.3		Ydelsesstøtte	-700	0	0
		Kreditforeningslån i alt	956.594	945.800	922.600
105.1-105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	10.649	0	14.694
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	0	0	29.388
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	10.649	0	44.082
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	967.243	945.800	966.682
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	35.417	38.000	32.000
		Vandafgift i alt	35.417	38.000	32.000
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	55.818	54.000	58.200
		Variable renovationsudgifter	450	500	1.500
		Container, andet	947	1.500	2.500
		Renovation i alt	57.216	56.000	62.200
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	114.800	114.800	114.800
		Administrationsbidrag i alt	114.800	114.800	114.800
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	106.807	110.195	103.105
		AMP og andre bidrag	14.589	14.400	13.800
		Kurser, forsikringer mv.	17.660	10.460	11.800
		Trappevask og anden eksternt arbejde	3.417	24.800	12.853
		Renholdelse i alt	142.474	159.855	141.558

Afdeling 50 - EJB

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	3.000	6.000
		Klimaskærm	4.645	2.000	2.000
		Bolig og erhvervsenheder	2.794	4.500	4.500
		Fælles indvendig	0	500	0
		Tekniske installationer	6.495	6.000	6.500
		Materiel	4.539	13.000	13.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	18.473	29.000	32.000
116	7	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	36.043	11.183	42.500
		Klimaskærm	5.959	10.000	0
		Bolig og erhvervsenheder	91.500	83.540	95.000
		Fælles indvendig	47.250	37.989	0
		Tekniske installationer	28.061	153.013	125.349
		Materiel	18.738	15.833	15.880
116.1		Forbrugt i året	227.551	311.558	278.729
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-227.551	-311.558	-278.729
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af vaskeriet			
		Elforbrug vaskeri	3.876	6.100	4.300
		Opvarmning vaskeri	2.061	0	1.800
		Rengøring vaskeri	0	3.000	0
		Øvrig drift af vaskeriet	3.294	2.400	2.500
		Drift af vaskeriet i alt	9.230	11.500	8.600
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	1.750	1.000	2.567
		Indtægter fællesfaciliteter	-20.239	-14.250	-44.350
		Drift af fællesfaciliteter i alt	-18.489	-13.250	-41.783
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	0	1.000	0
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	1.000	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	-9.259	-750	-33.183

Afdeling 50 - EJBY

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	4.785	4.500	4.700
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	0	500	500
		Diverse omkostninger	569	200	400
		Diverse udgifter i alt	5.354	5.200	5.600
131/202	11	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	41.990	9.100	22.700
		Renter tilgodehavender på fraflyttere	637	0	0
		Renteindtægter i alt	42.627	9.100	22.700
		Renter i alt	42.627	9.100	22.700
134	10	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. forbrugsafgifter	488	0	0
		Korrektioner i alt	488	0	0
206	12	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer	1.860	0	0
		Indtægter vedr. husleje	1.500	0	0
		Korrektioner i alt	3.360	0	0

Afdeling 50 - EJBY

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	13 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	19.900.094	19.900.094
	Anskaffelsessum ultimo	19.900.094	19.900.094
302	Indeksregulering, prioritetgæld	3.510.262	3.458.345
302.9	Anskaffelsessum ultimo	23.410.356	23.358.439
408	Oprindelig prioritetgæld		
	Nykredit	5.867.996	6.515.377
	Landsbyggefonden	1.665.440	1.665.440
	Oprindelig prioritetgæld i alt	7.533.436	8.180.817
409	Finansiering		
	Beboerindskud	390.638	390.638
	Afskrivningskonto for ejendommen	15.486.282	14.786.984
	Finansiering i alt	15.876.920	15.177.622
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	14 Forbedringsarbejder		
	Nyt skur/containerplads		
	Anskaffelsessum, primo	129.455	141.955
	Anskaffelsessum, ultimo	129.455	141.955
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-12.800	-12.500
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-12.800	-12.500
	Bogført værdi ultimo	116.655	129.455
	Etablering af køkkener		
	Anskaffelsessum, primo	76.029	80.539
	Anskaffelsessum, ultimo	76.029	80.539
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-5.000	-4.510
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-5.000	-4.510
	Bogført værdi ultimo	71.029	76.029
	Forbedringsarbejder i alt	187.684	205.484

Afdeling 50 - EJBY

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	0	16.948
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	0	16.948
305.3	15 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeudgift til senere fordeling	80.351	82.242
	Vandudgift til senere fordeling	25.464	21.237
	Antenne	4.650	4.650
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	110.465	108.128
305.4	16 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	6.437	27.126
	Fraflytninger i alt	6.437	27.126
305.5	17 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttede forbrugsregnskaber	491	982
	Afsluttet varmeregnskab	729	10.785
	Afsluttet vandregnskab	0	7.848
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.220	19.615
401	18 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	1.918.422	1.791.655
	Årets forbrug	-227.551	-217.369
	Årets henlæggelse	340.000	281.000
	Kursregulering	44.099	63.136
	Ultimo	2.074.971	1.918.422
405	19 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	18.618	26.058
	Årets forbrug, jf. konto 130	-10.640	-10.640
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	3.600	3.200
	Ultimo	11.578	18.618
406.9	20 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	689.441	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.427.551	
	Saldo ved årets afslutning	2.116.992	

Afdeling 50 - EJB

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
407	21	Opsamlet resultat		
		Opsamlet resultat primo	115.899	186.112
		Årets overskud (konto 140)	22.820	2.664
		Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-86.329	-72.877
		Opsamlet resultat ultimo	52.390	115.899
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Aconto vand	11.200	10.165
		Antenne	4.494	4.284
		Aconto varme	17.425	20.175
		Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	33.119	34.624
421	23	Skyldige omkostninger		
		Kreditorer	229.666	33.650
		Skyldige driftposter	92.574	70.169
		Forbrugsafgifter	48.300	62.289
		Lønninger	5.737	9.802
		Andre mellemværende	0	1.500
		Skyldige omkostninger i alt	376.277	177.410
423	24	Forudbetalt leje m.m.		
		Forudbetalt leje	38.842	0
		Forudbetalt leje nuboende i alt	38.842	0

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 50 Ejby 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 50 Ejby 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.