

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 55 - Vissenbjerg

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **36.986**



Afdeling 55 - VISSENBJERG

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 55 Vissenbjerg

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 155 Vissenbjerg Ternevænget 1-5 og 2-16 5492 Vissenbjerg	Kommunennummer 420 Assens Kommune Rådhus Allé 5 5610 Assens Tlf. 64747474 E-mail assens@assens.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal leje-målsenheder
Familieboliger	4	11	935,0	1	11
Boligoplysninger i alt		11	935,0		11
Boliger fordelt på antal rum	4	11	935,0	1	11
Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		11	935,0		11

Leje pr. kvm. bruttoareal 825,84	Dato for seneste lejeforhøjelse 01-10-2024	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i kr. 33,18	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i % 4,52	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 31.020
-------------------------------------	---	--	---	--

Matrikeltekst 8 ck Kelstrup By, Vissenbjerg	BBR-ejendomsnummer 420 16217 mfl.
--	--------------------------------------

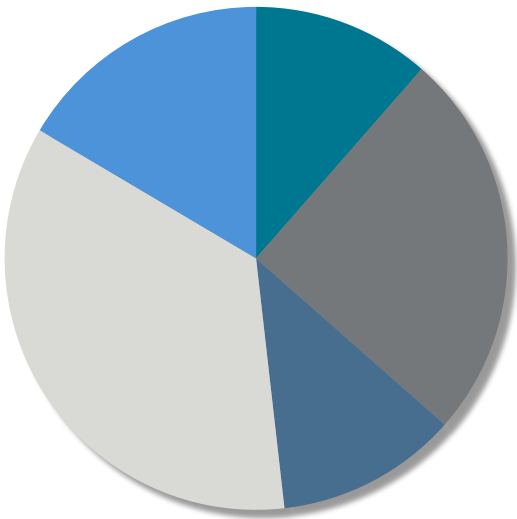
Skæringsdato 01-01-1967

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 Nej 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 brændsel Nej Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Nej Ovne Nej EI-paneler Nej Solvarmeanlæg Nej Varmepumpeanlæg Nej Biogasanlæg Nej

ÅRSBERETNING
Afdeling 55 - VISSENBJERG

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	87.491	87.491	87.491	87.520	86.805	-29
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	191.596	183.576	176.628	195.600	192.800	-4.004
114-119	Variable udgifter	89.451	103.633	67.810	111.360	107.475	-21.909
120-124	Henlæggelser	270.000	260.000	221.000	270.000	293.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	126.112	151.999	88.553	94.530	134.290	31.582
	Udgifter i alt	764.650	786.699	641.481	759.010	814.370	5.640
140	Overskud	36.986	0	28.042	0	0	36.986
	Udgifter og evt. overskud i alt	801.636	786.699	669.524	759.010	814.370	42.626
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	801.636	757.920	669.524	759.010	814.370	42.626
	Indtægter i alt	801.636	757.920	669.524	759.010	814.370	42.626
210	Årets underskud overført	0	28.779	0	0	0	0
	Indtægter og evt. underskud i alt	801.636	786.699	669.524	759.010	814.370	42.626
Der er i afdelingen et overskud på kr. 36.986.							
Når der ikke som budgetteret er et overskud på kr. 0, så skyldes det:							
115	Almindelig vedligeholdelse				-16.668		
106	Ejendomsskatter				-6.740		
202	Renter				-6.697		
119	Diverse udgifter				-5.635		
	Øvrige				-1.247		
	I alt				-36.986		

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	3.174.120	3.218.143	2.769.806	
305-307	Omsætningsaktiver	607.653	389.413	747.779	
Aktiver i alt		3.781.772	3.607.556	3.517.585	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	1.193.570	1.024.160	885.647	
407	Opsamlet resultat	-23.530	2.339	54.363	
408-415	Langfristet gæld	2.433.877	2.493.880	2.504.594	
418-425	Kortfristet gæld	177.855	87.177	72.981	
Passiver i alt		3.781.772	3.607.556	3.517.585	



11,44%	Nettokapitaludgifter
25,06%	Offentlige og andre faste udgifter
11,70%	Variable udgifter
35,31%	Henlæggelser
16,49%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	904.282
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-111.403
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	269.000
	Kursregulering 2024/25	10.814
	Indestående pr. 30.06.2025	1.072.693
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	105.558
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	14.320
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	1.000
	Indestående pr. 30.06.2025	15.320

Afdeling 55 - VISSENBJERG

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	87.491	87.520	86.805
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	51.261	58.000	51.200
109	2	Renovation	46.856	44.400	46.800
110		Forsikringer	13.262	13.000	13.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		3. Målerservice, energistyring m.v.	1.644	1.700	1.700
Offentlige udgifter, i alt			113.023	117.100	113.600
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	45.100	45.100	45.100
Bidrag til boligorganisationen, i alt			45.100	45.100	45.100
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		2. G-indsud	33.473	33.400	34.100
Afdelingens pligtmæssige bidrag, i alt			33.473	33.400	34.100
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	191.596	195.600	192.800
114	4	Renholdelse	68.817	68.660	63.143
115	5	Almindelig vedligeholdelse	16.332	33.000	34.000
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	111.403	216.121	240.918
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-111.403	-216.121	-240.918
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	0	500	2.400
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	0	-500	-2.400
118	7	Særlige aktiviteter	1.137	900	1.432
119	8	Diverse udgifter	3.165	8.800	8.900
119.9		Variable udgifter i alt	89.451	111.360	107.475
Henlæggelser					
120	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	269.000	269.000	293.000
123	16	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	1.000	1.000	0
124.8		Henlæggelser i alt	270.000	270.000	293.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	638.538	664.480	680.080

Afdeling 55 - VISSENBJERG

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	60.003	60.000	60.600
		2. Renter mv.	9.840	9.600	9.000
		3. Administrationsbidrag	2.339	2.700	2.400
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	72.181	72.300	72.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	53.740	22.230	58.390
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0	0	3.900
134	9	Korrektion vedr. tidligere år	191	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	126.112	94.530	134.290
139		Udgifter i alt	764.650	759.010	814.370
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering af forbedringsarbejder	36.986	0	0
		Overskud i alt	36.986	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	801.636	759.010	814.370

Afdeling 55 - VISSENBJERG

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	768.006	732.077	812.306
		9. Merleje	-2.536	-2.536	-2.536
Lejeindtægter i alt			765.470	729.541	809.770
202	10	Renter	10.297	3.600	4.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	25.869	25.869	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	801.636	759.010	814.370
209		Indtægter i alt	801.636	759.010	814.370
220		Indtægter og evt. underskud i alt	801.636	759.010	814.370

Afdeling 55 - VISSENBJERG

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	11	Ejendommens anskaffelsessum	1.616.199	1.616.199
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 6.030.000		
		2. Heraf grundværdi: 2.570.800		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	1.616.199	1.616.199
303		Forbedringsarbejder:		
	12	1. Forbedringsarbejder	1.557.920	1.601.943
		Forbedringsarbejder i alt	1.557.920	1.601.943
304.9		Anlægsaktiver i alt	3.174.120	3.218.143
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	13	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	24.950	23.597
		4. Fraflyttede beboere	0	544
	14	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	8.901	0
		6. Andre debitorer	969	0
		7. Forudbetalte udgifter	969	911
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	571.864	364.361
309.9		Omsætningsaktiver i alt	607.653	389.413
310		Aktiver i alt	3.781.772	3.607.556

Afdeling 55 - VISSENBJERG

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	1.072.693	904.282
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	105.558	105.558
405	16	Tab ved fraflytning og lejeledighed	15.320	14.320
406.9	17	Henlæggelser i alt	1.193.570	1.024.160
407	18	Opsamlet resultat	-23.530	2.339
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.170.041	1.026.499
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	10.881	33.254
409		Beboerindskud	53.000	53.000
410		Landbyggefonden	61.974	61.974
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.490.344	1.467.971
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	1.616.199	1.616.199
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	741.979	801.982
		Andre lån, i alt	741.979	801.982
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	26.969	26.969
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	48.729	48.729
		Andre beboerindskud i alt	75.698	75.698
417		Langfristet gæld i alt	2.433.877	2.493.880
Kortfristet gæld:				
419	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber	33.585	32.025
421	20	Skyldige omkostninger	136.239	46.755
423	21	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	6.763	0
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Forskelsleje LBF	1.268	1.268
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	7.129
426		Kortfristet gæld i alt	177.855	87.177
		Gæld i alt	2.611.732	2.581.057
430		Passiver i alt	3.781.772	3.607.556

Afdeling 55 - VISSENBJERG

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	22.374	22.400	10.900
101.2		Renter	1.387	1.390	300
101.3		Bidrag	810	810	400
		Kreditforeningslån i alt	24.570	24.600	11.600
105.1-105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	20.974	20.973	25.068
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	41.947	41.947	50.137
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	62.921	62.920	75.205
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	87.491	87.520	86.805
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	46.485	43.200	45.800
		Variable renovationsudgifter	0	500	0
		Container, andet	372	700	1.000
		Renovation i alt	46.856	44.400	46.800
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	45.100	45.100	45.100
		Administrationsbidrag i alt	45.100	45.100	45.100
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	55.291	57.290	45.653
		AMP og andre bidrag	7.394	6.900	6.100
		Kurser, forsikringer mv.	4.790	4.470	4.625
		Trappevask og anden eksternt arbejde	1.342	0	6.765
		Renholdelse i alt	68.817	68.660	63.143
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	3.500	3.000
		Klimaskærm	0	3.000	2.000
		Bolig og erhvervsenheder	2.944	7.000	6.000
		Fælles indvendig	0	500	500
		Tekniske installationer	2.554	7.500	10.500
		Materiel	10.835	11.500	12.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	16.332	33.000	34.000

Afdeling 55 - VISSENBJERG

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	995	45.224	71.000
		Klimaskærm	5.460	0	23.855
		Bolig og erhvervsenheder	51.253	105.368	96.000
		Tekniske installationer	49.566	59.122	43.945
		Materiel	4.130	6.407	6.118
116.1		Forbrugt i året	111.403	216.121	240.918
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-111.403	-216.121	-240.918
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	1.137	900	1.432
		Drift af fællesfaciliteter i alt	1.137	900	1.432
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	1.137	900	1.432
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	1.880	1.700	1.800
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	1.285	5.000	5.000
		Fritidsaktiviteter	0	2.000	2.000
		Diverse omkostninger	0	100	100
		Diverse udgifter i alt	3.165	8.800	8.900
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	10.297	3.600	4.600
202		Renteindtægter i alt	10.297	3.600	4.600
		Renter i alt	10.297	3.600	4.600
134	9	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. forbrugsafgifter	191	0	0
		Korrektioner i alt	191	0	0

Afdeling 55 - VISSENBJERG

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	11 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	1.616.199	1.616.199
	Anskaffelsessum ultimo	1.616.199	1.616.199
302.9	Anskaffelsessum ultimo	1.616.199	1.616.199
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	10.881	33.254
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	10.881	33.254
409	Finansiering		
	Beboerinskud	53.000	53.000
	Kapitaltilskud, mindrebedmilde	61.974	61.974
	Afskrivningskonto for ejendommen	1.490.344	1.467.971
	Finansiering i alt	1.605.318	1.582.945
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	12 Forbedringsarbejder		
	Udskiftning af døre og vinduer		
	Anskaffelsessum, primo	427.194	469.029
	Anskaffelsessum, ultimo	427.194	469.029
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-41.996	-41.835
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-41.996	-41.835
	Bogført værdi ultimo	385.198	427.194
	Etablering af køkkener		
	Anskaffelsessum, primo	454.986	248.309
	Tilgang i året	121.706	264.797
	-Forbrug egne henlæggelser	-15.000	-37.000
	Anskaffelsessum, ultimo	561.691	476.106
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-29.590	-21.120
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-29.590	-21.120
	Bogført værdi ultimo	532.101	454.986

Afdeling 55 - VISSENBJERG

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
	Etablering af badeværelser		
	Anskaffelsessum, primo	190.809	43.872
	Tilgang i året	0	171.047
	-Forbrug egne henlæggelser	0	-15.000
	Anskaffelsessum, ultimo	190.809	199.919
	Afdrag og afskrivninger, primo	-15.000	-37.000
	Afskrivning	-13.350	-9.110
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-13.350	-9.110
	Bogført værdi ultimo	177.459	190.809
	Tagrenovering		
	Anskaffelsessum, primo	374.788	392.397
	Anskaffelsessum, ultimo	374.788	392.397
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-18.007	-17.609
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-18.007	-17.609
	Bogført værdi ultimo	356.781	374.788
	Fliseterasse og indkørsel		
	Anskaffelsessum, primo	154.166	
	Tilgang i året	0	154.166
	Anskaffelsessum, ultimo	154.166	154.166
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-47.786	
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-47.786	
	Bogført værdi ultimo	106.380	154.166
	Forbedringsarbejder i alt	1.557.920	1.601.943
305.3	13 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Vandudgift til senere fordeling	24.950	23.597
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	24.950	23.597
305.4	Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	0	544
	Fraflytninger i alt	0	544

Afdeling 55 - VISSENBJERG

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
305.5	14 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttet vandregnskab	8.901	0
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	8.901	0
401	15 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	904.282	758.693
	Årets forbrug	-111.403	-134.317
	Årets henlæggelse	269.000	260.000
	Kursregulering	10.814	19.906
	Ultimo	1.072.693	904.282
405	16 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	14.320	14.320
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	1.000	0
	Ultimo	15.320	14.320
406.9	17 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	961.929	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	231.641	
	Saldo ved årets afslutning	1.193.570	
407	18 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	2.339	54.363
	Årets underskud (konto 210)	0	-28.779
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-25.869	-23.245
	Opsamlet resultat ultimo	-23.530	2.339
419	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Aconto vand	33.585	32.025
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	33.585	32.025
421	20 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	119.506	29.123
	Skyldige driftposter	2.336	2.372
	Forbrugsafgifter	11.826	11.416
	Lønninger	2.571	3.845
	Skyldige omkostninger i alt	136.239	46.755
423	21 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	6.763	0
	Forudbetalt leje nuboende i alt	6.763	0

Afdeling 55 - VISSENBJERG

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Vandregnskab	0	7.129
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	7.129

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 55 Vissenbjerg 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 55 Vissenbjerg 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-ea81 added2b32f

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-10-23 06:49:32 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.176.xxx.xxx

2025-10-23 06:55:57 UTC



Tina Kierkegaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-10-23 07:00:48 UTC



Torben Asmussen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-10-23 07:47:56 UTC



Kirsten Halken Tønnes

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-10-23 11:43:15 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

PENNEO

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

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

Lars Lindgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-10-23 17:46:30 UTC



Peter Rothman Boas

Medarbejderrepræsentant

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

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-10-24 06:52:42 UTC



Susanne Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-10-24 07:55:19 UTC



Jan Andersen

Næstformand

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-24 10:18:18 UTC



Henning Dahl

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 185.94.xxx.xxx

2025-10-24 13:11:23 UTC



Annette Koch Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 85.82.xxx.xxx

2025-10-25 18:24:12 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

PENNEO

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

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

Allan Trolle Pedersen

DELOITTE STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 33963556

Revisor

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

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-10-27 07:24:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: REJK8-FURB7-TLIGV-PBWWT-JSRK1-YZ5JY

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.