



FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 56 - Assens

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **97.462**



Afdeling 56 - ASSENS
Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 56 Assens

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 156 Assens Pilehaven, Lålesvej 5610 Assens	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 lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	3	2	166,0	1	2
	4	27	2.430,0	1	27
Boligoplysninger i alt		29	2.596,0		29
Boliger fordelt på antal rum					
	3	2	166,0	1	2
	4	27	2.430,0	1	27
Andre lejemål					
- Garager/Carporte		16	288,0	1/5	3
Andre lejemålsoplysninger i alt		16	288,0		3
Lejemålsoplysninger i alt		45	2.884,0		32

Leje pr. kvm.
bruttoareal
776,66

Dato for seneste
lejeforhøjelse
01-07-2024

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i kr.
20,08

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i %
2,87

Forhøjelse i alt på
årsbasis i kr.
52.128

Matrikeltekst

60 ab Assens Markjorder

BBR-ejendomsnummer

420 2547 mfl.

Skæringsdato

01-01-1955

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
Vaskerinstallation i de enkelte boliger Ja
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 Ja
Ovne Nej
EI-paneler Nej
Solvarmeanlæg Nej
Varmepumpeanlæg Nej
Biogasanlæg Nej

ÅRSBERETNING
Afdeling 56 - ASSENS

Konto	Regnskab			Budget		Afvigelse	
	2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26		
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	200.523	200.522	200.522	203.342	200.522	-2.820
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	589.152	586.302	562.985	617.326	605.376	-28.174
114-119	Variable udgifter	186.740	183.702	183.126	199.562	222.635	-12.822
120-124	Henlæggelser	787.300	742.000	681.000	787.300	764.400	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	359.963	462.229	336.260	349.790	364.570	10.173
	Udgifter i alt	2.123.678	2.174.755	1.963.892	2.157.320	2.157.503	-33.642
140	Overskud	97.462	0	51.312	0	0	97.462
	Udgifter og evt. overskud i alt	2.221.139	2.174.755	2.015.205	2.157.320	2.157.503	63.819

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	2.221.139	2.127.718	2.014.767	2.157.320	2.157.503	63.819
204-207	Ekstraordinære indtægter	0	0	438	0	0	0
	Indtægter i alt	2.221.139	2.127.718	2.015.205	2.157.320	2.157.503	63.819
210	Årets underskud overført	0	47.037	0	0	0	0
	Indtægter og evt. underskud i alt	2.221.139	2.174.755	2.015.205	2.157.320	2.157.503	63.819

Der er i afdelingen et overskud på kr. 97.462.

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

202	Renter	-50.761
106	Ejendomsskatter	-30.787
114	Renholdelse	-11.385
105.9	Nettokapitaludgifter	-2.820
	Øvrige	-1.709
	I alt	-97.462

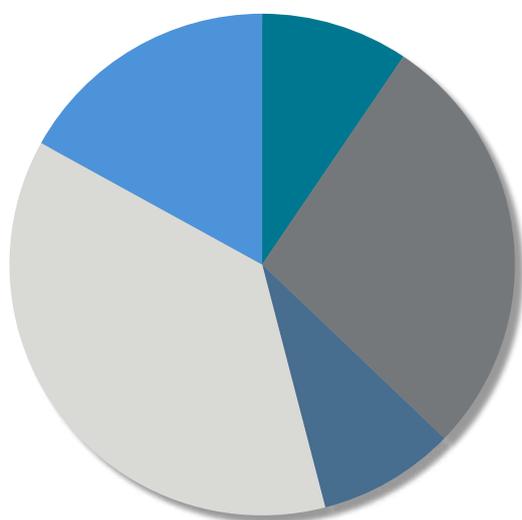
Konto	Regnskab		
	2024/25	2023/24	2022/23

AKTIVER

301-303	Anlægsaktiver	5.995.065	6.241.667	6.413.803
305-307	Omsætningsaktiver	3.263.382	2.949.046	2.553.628
Aktiver i alt		9.258.447	9.190.713	8.967.432

PASSIVER

401-406	Henlæggelser	3.674.495	3.393.235	3.003.391
407	Opsamlet resultat	84.634	113.718	270.197
408-415	Langfristet gæld	5.287.440	5.465.075	5.511.668
418-425	Kortfristet gæld	211.877	218.685	182.176
Passiver i alt		9.258.447	9.190.713	8.967.432



9,44%	Nettokapitaludgifter
27,74%	Offentlige og andre faste udgifter
8,79%	Variable udgifter
37,07%	Henlæggelser
16,95%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

2024/25

401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	3.255.039
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-548.849
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	764.000
	Kursregulering 2024/25	66.124
	Indestående pr. 30.06.2025	3.536.313
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	113.353
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	35.766
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-12.236
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	1.300
	Indestående pr. 30.06.2025	24.830

Afdeling 56 - ASSENS

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <small>ej revideret</small>	Budget 2025/26 <small>ej revideret</small>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	200.523	203.342	200.522
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	71.213	102.000	73.800
109	2	Renovation	123.235	122.250	131.300
110		Forsikringer	38.553	37.300	40.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	4.029	3.500	4.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	12.636	12.400	12.400
Offentlige udgifter, i alt			249.666	277.450	262.100
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	131.200	131.200	131.200
Bidrag til boligorganisationen, i alt			131.200	131.200	131.200
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		1. A-inds kud	476	476	476
		2. G-inds kud	207.810	208.200	211.600
Afdelingens pligtmæssige bidrag, i alt			208.286	208.676	212.076
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	589.152	617.326	605.376
114	4	Renholdelse	121.277	132.662	152.379
115	5	Almindelig vedligeholdelse	50.885	41.000	43.000
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	548.849	626.557	739.853
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-548.849	-626.557	-739.853
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	11.078	15.700	9.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-11.078	-15.700	-9.000
118	7	Særlige aktiviteter	3.146	2.500	3.956
119	8	Diverse udgifter	11.432	23.400	23.300
119.9		Variable udgifter i alt	186.740	199.562	222.635

Afdeling 56 - ASSENS

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
Henlæggelser					
120	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	764.000	764.000	764.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	22.000	22.000	0
123	17	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	1.300	1.300	400
124.8		Henlæggelser i alt	787.300	787.300	764.400
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.763.714	1.807.530	1.792.933
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	172.835	173.000	175.700
		2. Renter mv.	25.120	24.100	21.700
		3. Administrationsbidrag	4.694	5.700	4.800
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	202.648	202.800	202.200
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	156.810	146.990	158.070
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	2.097	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-2.097	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	32.671	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-12.236	0	0
		3. Dækket af dispositionsfonden	-20.435	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0	0	4.300
134	9	Korrektion vedr. tidligere år	505	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	359.963	349.790	364.570
139		Udgifter i alt	2.123.678	2.157.320	2.157.503
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	97.462	0	0
		Overskud i alt	97.462	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.221.139	2.157.320	2.157.503

Afdeling 56 - ASSENS

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <small>ej revideret</small>	Budget 2025/26 <small>ej revideret</small>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	2.016.204	2.003.146	2.106.975
		7. Garager/carporte/P-pladser	23.040	23.040	23.040
		9. Merleje	-7.612	-7.612	-7.612
		Lejeindtægter i alt	2.031.632	2.018.574	2.122.403
202	10	Renter	62.961	12.200	35.100
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	126.546	126.546	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.221.139	2.157.320	2.157.503
209		Indtægter i alt	2.221.139	2.157.320	2.157.503
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.221.139	2.157.320	2.157.503

Afdeling 56 - ASSENS

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	11	Ejendommens anskaffelsessum	3.509.429	3.509.429
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 13.940.000		
		2. Heraf grundværdi: 4.504.300		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	3.509.429	3.509.429
303		Forbedringsarbejder:		
	12	1. Forbedringsarbejder	2.485.635	2.732.237
		Forbedringsarbejder i alt	2.485.635	2.732.237
304.9		Anlægsaktiver i alt	5.995.065	6.241.667
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	3.600	0
	13	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	64.912	60.966
	14	4. Fraflyttede beboere	41.180	27.316
	15	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	3.864	3.354
		6. Andre debitorer	0	47.847
		7. Forudbetalte udgifter	3.723	2.401
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.146.103	2.807.162
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.263.382	2.949.046
310		Aktiver i alt	9.258.447	9.190.713

Afdeling 56 - ASSENS

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	3.536.313	3.255.039
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	113.353	102.431
405	17	Tab ved fraflytning og lejeledighed	24.830	35.766
406.9	18	Henlæggelser i alt	3.674.495	3.393.235
407	19	Opsamlet resultat	84.634	113.718
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	3.759.129	3.506.953
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	0	6.528
409		Beboerindskud	81.000	81.000
410		Landbyggefonden	101.000	101.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.327.429	3.320.901
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	3.509.429	3.509.429
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	1.456.455	1.629.290
		Andre lån, i alt	1.456.455	1.629.290
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	221.001	215.013
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	99.515	109.075
		Andre beboerindskud i alt	320.516	324.088
417		Langfristet gæld i alt	5.286.400	5.462.807
Kortfristet gæld:				
419	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber	102.798	97.845
421	21	Skyldige omkostninger	66.464	114.872
423	22	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	39.850	2.268
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Forskelsleje LBF	3.806	3.806
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	2.162
426		Kortfristet gæld i alt	212.917	220.953
		Gæld i alt	5.499.318	5.683.760
430		Passiver i alt	9.258.447	9.190.713

Afdeling 56 - ASSENS

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	6.528	7.000	0
101.2		Renter	220	220	0
101.3		Bidrag	200	200	0
103		Kreditforeningsoverskud	-2.045	0	0
		Kreditforeningslån i alt	4.903	7.420	0
105.1-105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	65.005	65.307	66.841
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	130.615	130.615	133.681
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	195.620	195.922	200.522
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	200.523	203.342	200.522
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	122.255	114.000	124.300
		Variable renovationsudgifter	0	6.500	5.000
		Container, andet	980	1.750	2.000
		Renovation i alt	123.235	122.250	131.300
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	131.200	131.200	131.200
		Administrationsbidrag i alt	131.200	131.200	131.200
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	92.392	96.782	96.078
		AMP og andre bidrag	12.802	11.800	13.000
		Kurser, forsikringer mv.	12.405	14.080	12.375
		Trappevask og anden eksternt arbejde	3.678	10.000	30.926
		Renholdelse i alt	121.277	132.662	152.379
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	1.440	6.500	5.000
		Klimaskærm	25.794	7.000	9.500
		Bolig og erhvervsenheder	16.410	6.000	7.500
		Fælles indvendig	188	500	0
		Tekniske installationer	4.629	10.000	9.000
		Materiel	2.424	11.000	12.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	50.885	41.000	43.000

Afdeling 56 - ASSENS

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	102.457	137.912	237.009
		Klimaskærm	25.017	7.650	53.700
		Bolig og erhvervsenheder	187.184	365.447	309.162
		Tekniske installationer	216.738	99.431	123.285
		Materiel	17.453	16.118	16.697
116.1		Forbrugt i året	548.849	626.557	739.853
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-548.849	-626.557	-739.853
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	3.146	2.500	3.956
		Drift af fællesfaciliteter i alt	3.146	2.500	3.956
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	3.146	2.500	3.956
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	4.956	4.900	5.000
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	3.471	8.000	8.000
		Beboerbladsdrift	0	2.000	2.000
		Fritidsaktiviteter	2.603	8.000	8.000
		Diverse omkostninger	402	500	300
		Diverse udgifter i alt	11.432	23.400	23.300
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	62.961	12.200	35.100
202		Renteindtægter i alt	62.961	12.200	35.100
		Renter i alt	62.961	12.200	35.100
134	9	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. forbrugsafgifter	505	0	0
		Korrektioner i alt	505	0	0

Afdeling 56 - ASSENS

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	11 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	3.509.429	3.509.429
	Anskaffelsessum ultimo	3.509.429	3.509.429
302.9	Anskaffelsessum ultimo	3.509.429	3.509.429
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	0	6.528
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	0	6.528
409	Finansiering		
	Beboerinskud	81.000	81.000
	Kapitaltilskud, mindrebemidlede	101.000	101.000
	Afskrivningskonto for ejendommen	3.327.429	3.320.901
	Finansiering i alt	3.509.429	3.502.901
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	12 Forbedringsarbejder		
	Udskiftning af døre og vinduer		
	Anskaffelsessum, primo	488.499	554.814
	Anskaffelsessum, ultimo	488.499	554.814
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-67.174	-66.315
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-67.174	-66.315
	Bogført værdi ultimo	421.325	488.499
	Etablering af køkken/bad		
	Anskaffelsessum, primo	342.913	392.203
	Anskaffelsessum, ultimo	342.913	392.203
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-50.630	-49.290
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-50.630	-49.290
	Bogført værdi ultimo	292.283	342.913

Afdeling 56 - ASSENS

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
	Nye hække, hegn mv.		
	Anskaffelsessum, primo	113.598	148.518
	Anskaffelsessum, ultimo	113.598	148.518
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-35.960	-34.920
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-35.960	-34.920
	Bogført værdi ultimo	77.638	113.598
	Isolering af facade		
	Anskaffelsessum, primo	281.694	317.280
	Anskaffelsessum, ultimo	281.694	317.280
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-36.043	-35.585
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-36.043	-35.585
	Bogført værdi ultimo	245.651	281.694
	Etablering af badeværelser		
	Anskaffelsessum, primo	646.438	564.297
	Tilgang i året	162.043	369.061
	-Forbrug egne henlæggelser	-79.000	-227.000
	Anskaffelsessum, ultimo	729.480	706.358
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-70.220	-59.920
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-70.220	-59.920
	Bogført værdi ultimo	659.260	646.438
	Tagreovering		
	Anskaffelsessum, primo	758.055	811.498
	Anskaffelsessum, ultimo	758.055	811.498
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-54.323	-53.443
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-54.323	-53.443
	Bogført værdi ultimo	703.732	758.055

Afdeling 56 - ASSENS

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
	Dørreovering		
	Anskaffelsessum, primo	101.042	115.766
	Anskaffelsessum, ultimo	101.042	115.766
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-15.295	-14.725
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-15.295	-14.725
	Bogført værdi ultimo	85.746	101.042
	Forbedringsarbejder i alt	2.485.635	2.732.237
305.3	13 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeudgift til senere fordeling	11.969	10.799
	Vandudgift til senere fordeling	52.942	50.167
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	64.912	60.966
305.4	14 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	41.180	27.316
	Fraflytninger i alt	41.180	27.316
305.5	15 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttede forbrugsregnskaber	0	1.400
	Afsluttet varmeregnskab	1.279	1.954
	Afsluttet vandregnskab	2.586	0
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	3.864	3.354
401	16 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	3.255.039	2.875.149
	Årets forbrug	-548.849	-425.386
	Årets henlæggelse	764.000	720.000
	Kursregulering	66.124	85.276
	Ultimo	3.536.313	3.255.039
405	17 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	35.766	36.228
	Årets forbrug, jf. konto 130	-12.236	-463
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	1.300	0
	Ultimo	24.830	35.766

Afdeling 56 - ASSENS

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
406.9	18 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	2.404.035	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.270.460	
	Saldo ved årets afslutning	3.674.495	
407	19 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	113.718	270.197
	Årets underskud (konto 210)	0	-47.037
	Årets overskud (konto 140)	97.462	0
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-126.546	-109.442
	Opsamlet resultat ultimo	84.634	113.718
419	20 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Aconto vand	93.898	90.370
	Aconto varme	8.900	7.475
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	102.798	97.845
421	21 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	25.222	69.174
	Skyldige driftposter	5.561	5.380
	Forbrugsafgifter	30.411	30.175
	Lønninger	5.269	10.143
	Skyldige omkostninger i alt	66.464	114.872
423	22 Forudbetalt leje m.m.		
	Deposita	1.040	2.268
	Forudbetalt leje	38.810	0
	Forudbetalt leje nuboende i alt	39.850	2.268
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Vandregnskab	0	2.162
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	2.162

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 56 Assens i Fyns Almennyttige Boligselskab.

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

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

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

Jacob Michaelsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Fyns Almennyttige Boligselskab, afdeling 56 Assens 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 revisionskik, 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 regnskabsbrugere 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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal 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



Penneo dokumentnøgle: Q6QUC-NIGJU-HY108-05CG6-5P554-CLIX

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.