

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 59 - Ejby Ældrecenter

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **78.862**



Afdeling 59 - EJBY ÆLDRECENTER
Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	3
Årsberetning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	9
Noter	11
Påtegning	16
Regnskabspraksis	22

Afdeling 59 Ejby Ældrecenter

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 159 Ejby Ældrecenter Anlægsvej 11-19 5592 Ejby	Kommunennummer 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 lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Ældreboliger	1	44	2.745,2	1	44
Boligoplysninger i alt		44	2.745,2		44
Boliger fordelt på antal rum	1	44	2.745,2	1	44
Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		44	2.745,2		44
Leje pr. kvm. bruttoareal 1.147,06	Dato for seneste lejeforhøjelse 01.07.2024	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i kr. 38,92	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i % 3,51	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 106.848	

Matrikeltekst 3 ks Ejby By, Ejby	BBR-ejendomsnummer 410 5052
-------------------------------------	--------------------------------

Skæringsdato 31.03.2004

Beboerfaciliteter Beboerhus Ja Særskilte selskabs- / mødelokale Nej	Forbrugsmåling Vandmåling, individuel Ja Vandmåling, kollektiv Nej Varmemåling, individuel Ja Varmemåling, kollektiv Nej EI - måling, individuel Ja EI- måling, kollektiv Nej
Tekniske installationer Tostrengt vandsystem (rent/grønt) Nej Regnvand, nedsivningsanlæg Nej Regnvand, genanvendelse Nej Spildevand, rodzoneanlæg Nej Spildevand, bioværk Nej Vaskerinstallation, fælles Ja Vaskerinstallation 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 59 - EJB Y ÆLDRECENTER

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	1.669.425	1.637.186	1.607.631	1.616.200	1.666.200	53.225
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	611.843	629.592	648.845	708.200	640.700	-96.357
114-119	Variable udgifter	327.590	302.322	281.931	312.503	324.029	15.087
120-124	Henlæggelser	521.300	449.000	422.000	521.300	674.100	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	766	2.721	0	0	0	766
	Udgifter i alt	3.130.925	3.020.822	2.960.407	3.158.203	3.305.029	-27.278
140	Overskud	78.862	58.840	689	0	0	78.862
	Udgifter og evt. overskud i alt	3.209.787	3.079.662	2.961.096	3.158.203	3.305.029	51.584

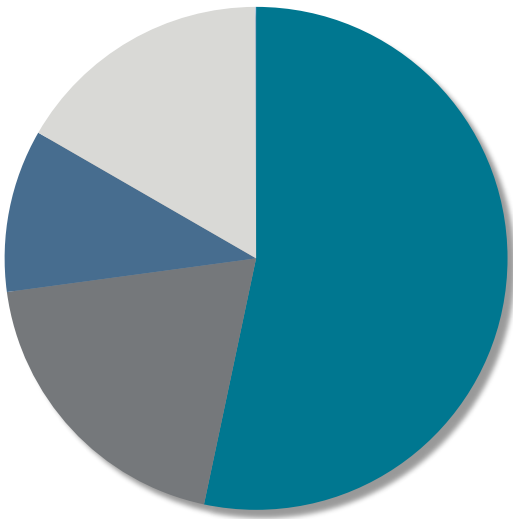
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	3.201.541	3.079.385	2.961.096	3.158.203	3.305.029	43.338
204-207	Ekstraordinære indtægter	8.246	277	0	0	0	8.246
Indtægter og evt. underskud i alt		3.209.787	3.079.662	2.961.096	3.158.203	3.305.029	51.584

Der er i afdelingen et overskud på kr. 78.862.

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

111	1. El og varme til fællesarealer	-63.769
202	Renter	-43.415
115	Almindelig vedligeholdelse	31.091
109	Renovation	-3.599
	Øvrige	830
I alt		-78.862

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	36.895.287	36.895.287	36.895.287	
305-307	Omsætningsaktiver	2.412.676	2.158.500	1.991.391	
Aktiver i alt		39.307.963	39.053.787	38.886.677	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	1.671.411	1.789.526	1.614.856	
407	Opsamlet resultat	138.161	59.530	689	
408-415	Langfristet gæld	36.895.287	36.895.287	36.895.287	
418-425	Kortfristet gæld	603.103	309.445	375.845	
Passiver i alt		39.307.963	39.053.787	38.886.677	



53,32%	Nettokapitaludgifter
19,54%	Offentlige og andre faste udgifter
10,46%	Variable udgifter
16,65%	Henlæggelser
0,02%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	1.729.532
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-683.561
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	505.000
	Kursregulering 2024/25	55.048
	Indestående pr. 30.06.2025	1.606.019
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	23.344
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	41.102
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-6.355
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	7.300
	Indestående pr. 30.06.2025	42.047

Afdeling 59 - EJBY ÆLDRECENTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				ej revideret	ej revideret
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	1.669.425	1.616.200	1.666.200
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	11.754	12.100	12.100
107	2	Vandafgift	33.097	54.000	54.000
109	3	Renovation	143.201	146.800	149.200
110		Forsikringer	47.160	46.900	50.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	196.231	260.000	195.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	0	8.000	0
Offentlige udgifter, i alt			431.443	527.800	460.300
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	180.400	180.400	180.400
Bidrag til boligorganisationen, i alt			180.400	180.400	180.400
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	611.843	708.200	640.700
114	5	Renholdelse	239.356	243.903	250.704
115	6	Almindelig vedligeholdelse	72.591	41.500	41.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	683.561	277.357	328.945
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-683.561	-277.357	-328.945
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	4.547	13.600	19.400
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-4.547	-13.600	-19.400
118	8	Særlige aktiviteter	7.091	18.900	23.925
119	9	Diverse udgifter	8.552	8.200	8.400
119.9		Variable udgifter i alt	327.590	312.503	324.029

Penneo dokumentnøgle: B00BY-GY7Q4-F0G3E-8X6VZ-L2ZE3-CVM0Z

Afdeling 59 - EJBÝ ÆLDRECENTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	505.000	505.000	631.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	9.000	9.000	40.000
123	17	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	7.300	7.300	3.100
124.8		Henlæggelser i alt	521.300	521.300	674.100
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.130.159	3.158.203	3.305.029
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	88.971	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-88.971	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	6.355	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-6.355	0	0
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	766	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	766	0	0
139		Udgifter i alt	3.130.925	3.158.203	3.305.029
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	78.862	0	0
		Overskud i alt	78.862	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.209.787	3.158.203	3.305.029

Penneo dokumentnøgle: BOOBY-GY7Q4-F0G3E-8X6VZ-L2ZE3-CVM0Z

Afdeling 59 - EJBY ÆLDRECENTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				ej revideret	ej revideret
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		3. Ældreboliger	3.148.896	3.148.973	3.261.029
		Lejeindtægter i alt	3.148.896	3.148.973	3.261.029
202	11	Renter	52.415	9.000	24.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	230	230	19.800
203.9		Ordinære indtægter i alt	3.201.541	3.158.203	3.305.029
Ekstraordinære indtægter					
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	8.246	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	8.246	0	0
209		Indtægter i alt	3.209.787	3.158.203	3.305.029
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.209.787	3.158.203	3.305.029

Penneo dokumentnøgle: BOOBY-GY7Q4-F0G3E-8X6VZ-L2ZE3-CVM0Z

Afdeling 59 - EJBÝ ÆLDRECENTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
		Anlægsaktiver		
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	36.895.287	36.895.287
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 25.500.000		
		2. Heraf grundværdi: 2.445.100		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	36.895.287	36.895.287
		Forbedringsarbejder i alt	0	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	36.895.287	36.895.287
		Omsætningsaktiver		
305		Tilgodehavender:		
	14	1. Tilgodehavende leje m.v.	5.380	5.954
		2. Beboerindskud	195.019	159.561
	15	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	41.673	39.934
		4. Fraflyttede beboere	0	162
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	9.253
		7. Forudbetalte udgifter	73.700	3.643
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.096.904	1.939.992
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.412.676	2.158.500
310		Aktiver i alt	39.307.963	39.053.787

Afdeling 59 - EJB Y ÆLDRE CENTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	1.606.019	1.729.532
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	23.344	18.892
405	17	Tab ved fraflytning og lejeledighed	42.047	41.102
406.9	18	Henlæggelser i alt	1.671.411	1.789.526
407	19	Opsamlet resultat	138.161	59.530
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.809.572	1.849.055
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	10.876.105	12.184.863
		Landsbyggefonden	2.582.370	2.582.370
409		Beboerindskud	724.420	724.420
411		Afskrivningskonto for ejendommen	22.712.392	21.403.634
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	36.895.287	36.895.287
417		Langfristet gæld i alt	36.895.287	36.895.287
Kortfristet gæld:				
419	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber	35.351	35.383
421	21	Skyldige omkostninger	481.282	246.840
423	22	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	86.470	27.221
426		Kortfristet gæld i alt	603.103	309.445
		Gæld i alt	37.498.390	37.204.732
430		Passiver i alt	39.307.963	39.053.787

Afdeling 59 - EJBY ÆLDRECENTER

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	1.301.257	1.301.300	1.294.500
101.2		Renter	-60.781	-60.700	-53.900
101.3		Bidrag	90.642	90.600	90.600
102.3		Ydelsesstøtte	338.308	285.000	335.000
		Kreditforeningslån i alt	1.669.425	1.616.200	1.666.200
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	1.669.425	1.616.200	1.666.200
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	33.097	54.000	54.000
		Vandafgift i alt	33.097	54.000	54.000
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	141.713	144.300	146.200
		Container, andet	1.488	2.500	3.000
		Renovation i alt	143.201	146.800	149.200
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	180.400	180.400	180.400
		Administrationsbidrag i alt	180.400	180.400	180.400
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	189.493	194.188	184.578
		AMP og andre bidrag	25.700	23.900	24.500
		Kurser, forsikringer mv.	18.796	25.815	18.400
		Trappevask og anden eksternt arbejde	5.368	0	23.226
		Renholdelse i alt	239.356	243.903	250.704
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	2.746	2.500	2.500
		Klimaskærm	3.745	4.000	3.000
		Bolig og erhvervsenheder	37.103	9.500	9.000
		Fælles indvendig	0	500	1.000
		Tekniske installationer	25.655	13.500	12.500
		Materiel	3.342	11.500	13.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	72.591	41.500	41.000

Penneo dokumentnøgle: BOOBY-GY7Q4-F0G3E-8X6VZ-L2ZE3-CVM0Z

Afdeling 59 - EJBÝ ÆLDRECENTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
116	7	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	2.407	6.310	6.000
		Klimaskærm	40.317	0	80.910
		Bolig og erhvervsenheder	272.866	57.369	75.393
		Fælles indvendig	21.636	13.770	0
		Tekniske installationer	313.927	171.876	118.142
		Materiel	32.409	28.032	48.500
116.1		Forbrugt i året	683.561	277.357	328.945
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-683.561	-277.357	-328.945
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af vaskeriet			
		Øvrig drift af vaskeriet	2.522	15.500	18.000
		Drift af vaskeriet i alt	2.522	15.500	18.000
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	4.569	3.400	5.925
		Drift af fællesfaciliteter i alt	4.569	3.400	5.925
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	7.091	18.900	23.925
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	7.520	7.300	7.500
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	0	500	500
		Diverse omkostninger	1.032	400	400
		Diverse udgifter i alt	8.552	8.200	8.400
131/202	11	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	52.415	9.000	24.200
202		Renteindtægter i alt	52.415	9.000	24.200
		Renter i alt	52.415	9.000	24.200
134	10	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. forbrugsafgifter	766	0	0
		Korrektioner i alt	766	0	0

Afdeling 59 - EJBY ÆLDRECENTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
206	12	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. forbrug	8.246	0	0
		Korrektioner i alt	8.246	0	0

Afdeling 59 - EJB Y ÆLDRE CENTER

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	13 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	36.895.287	36.895.287
	Anskaffelsessum ultimo	36.895.287	36.895.287
302.9	Anskaffelsessum ultimo	36.895.287	36.895.287
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	10.876.105	12.184.863
	Landsbyggefonden	2.582.370	2.582.370
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	13.458.475	14.767.233
409	Finansiering		
	Beboerindskud	724.420	724.420
	Afskrivningskonto for ejendommen	22.712.392	21.403.634
	Finansiering i alt	23.436.812	22.128.054
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
305.1	14 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	5.380	5.954
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	5.380	5.954
305.3	15 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	41.673	39.934
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	41.673	39.934
305.4	Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	0	162
	Fraflytninger i alt	0	162
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttede forbrugsregnskaber	0	946
	Afsluttet vandregnskab	0	8.307
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	9.253
401	16 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	1.729.532	1.529.700
	Årets forbrug	-683.561	-306.193
	Årets henlæggelse	505.000	440.000
	Kursregulering	55.048	66.025
	Ultimo	1.606.019	1.729.532

Penneo dokumentnøgle: BOOBY-GY7Q4-F0G3E-8X6VZ-L2ZE3-CVM0Z

Afdeling 59 - EJB Y ÆLDRE CENTER

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
405	17 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	41.102	44.205
	Årets forbrug, jf. konto 130	-6.355	-3.103
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	7.300	0
	Ultimo	42.047	41.102
406.9	18 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	1.501.624	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	169.787	
	Saldo ved årets afslutning	1.671.411	
407	19 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	59.530	689
	Årets overskud (konto 140)	78.862	58.840
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-230	0
	Opsamlet resultat ultimo	138.161	59.530
419	20 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Uafsluttet forbrugsregnskaber	0	246
	Antenne	35.351	35.137
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	35.351	35.383
421	21 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	275.539	40.869
	Skyldige driftposter	172.125	167.480
	Forbrugsafgifter	23.100	23.100
	Lønninger	10.518	15.391
	Skyldige omkostninger i alt	481.282	246.840
423	22 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	86.470	27.221
	Forudbetalt leje nuboende i alt	86.470	27.221

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 59 Ejby Ældrecenter 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 59 Ejby Ældrecenter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. juni 2025, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for god offentlig revisionsskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

PÅTEGNING

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

PÅTEGNING

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Kolding, den 23. oktober 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Allan Trolle Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34339

PÅTEGNING

Afdelingsmødets/Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

PÅTEGNING

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

Erling Nielsen
Formand

Jan Andersen
Næstformand

Peter Rothman Boas

Henning Dahl

Annette Nielsen

Lars Lindgaard Nielsen

Susanne Rasmussen

Torben Asmussen

Erland Christensen

Tina Kierkegaard Jørgensen

Kirsten Tønnes

PÅTEGNING

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

formand

dirigent

Anvendte regnskabsprincipper

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om almene boliger mv. og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde afdelingen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå afdelingen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende og udamortiseret prioritetsgæld, der kan henføres til ejendommens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Ydelser vedrørende afviklede prioriteter overføres med en del til boligorganisationens dispositionsfond og del til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen. Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser på lån består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende prioritetsgæld, der ikke kan henføres til afdelingens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af eventuelle tilbygninger eller moderniseringsarbejder.

Er ejendommen finansieret helt eller delvist ved indeksslån, indregnes indekseringen i værdien af ejendommen.

Forbedringsarbejder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på eventuelle lån eller med fradrag af afskrivninger. Den del af udgifterne til forbedringsarbejder, der ikke finansieres ved ekstern låneoptagelse, afskrives over en periode på højst 10 år.

Ved individuelle forbedringsarbejder kan der afskrives over en periode svarende til levetiden, dog højst 20 år.

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på de modsvarende gældsforpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter 30-års vedligeholdelsesbudgetter. Vedligeholdelsesbudgetterne omfatter udskiftning og vedligeholdelse af alle bygningsdele. Henlæggelser kan alene anvendes til formål fastsat i vedligeholdelsesbudgetterne, og forbrug kan tidligst finde sted i året efter henlæggelsesåret.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning indregnes i resultatopgørelsen efter A-ordningen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelsen fastsættes ud fra forventet fraflytningsfrekvens samt lejernes forventede boanciennitet. Henlæggelser kan anvendes til istandsættelse af fraflyttede lejligheder og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Henlæggelser til tab ved fraflytning og lejeledighed indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelser fastsættes ud fra forventede tab lejeledighed eller tab på fraflyttere, som ikke skal dækkes af tilskud fra dispositionsfonden. Henlæggelser kan alene anvendes til tab ved lejeledighed og tab på fraflyttere, og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Resultatkonto

Resultatkontoen indeholder akkumuleret driftsoverskud og –underskud. Saldoen på resultatkontoen skal afvikles over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo afvikles over højst 10 år.

Afskrivningskonto for ejendom

Afskrivningskontoen indeholder akkumulerede afdrag på prioritetsgæld vedrørende ejendommens oprindelige finansiering.

Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendte regnskabsprincipper

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

PENNEO

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

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

Jacob Michaelsen

Direktør

Serienummer: afdeb200-fd50-4b61-bc11-66c8f8c4bee7

IP: 77.66.xxx.xxx

2025-10-23 06:47:33 UTC



Erling Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: c459fae5-2803-4ff2-9232-ea81fdd2b32f

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-10-23 06:49:32 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.176.xxx.xxx

2025-10-23 06:55:57 UTC



Tina Kierkegaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-10-23 07:00:48 UTC



Torben Asmussen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-10-23 07:47:56 UTC



Kirsten Halken Tønnes

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-10-23 11:43:15 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

PENNEO

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

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

Lars Lindgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-10-23 17:46:30 UTC



Peter Rothman Boas

Medarbejderrepræsentant

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

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-10-24 06:52:42 UTC



Susanne Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-10-24 07:55:19 UTC



Jan Andersen

Næstformand

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-24 10:18:18 UTC



Henning Dahl

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 185.94.xxx.xxx

2025-10-24 13:11:23 UTC



Annette Koch Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 85.82.xxx.xxx

2025-10-25 18:24:12 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

PENNEO

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

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

Allan Trolle Pedersen

DELOITTE STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 33963556

Revisor

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

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-10-27 07:24:05 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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