

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 60 - Syrenlunden

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **5.242**



Afdeling 60 - SYRENLUNDEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 60 Syrenlunden

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 160 Syrenlunden Syrenvej 20-46 5464 Brenderup Fyn	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 lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	8	534,4	1	8
	3	6	469,2	1	6

Boligoplysninger i alt	14	1.003,6	14
-------------------------------	-----------	----------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum	2	8	534,4	1	8
	3	6	469,2	1	6

Andre lejemål			
Andre lejemålsoplysninger i alt	0	0,0	
Lejemålsoplysninger i alt	14	1.003,6	14

Leje pr. kvm. bruttoareal 1.136,75	Dato for seneste lejeforhøjelse 01-07-2024	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i kr. 73,77	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i % 6,94	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 74.040
---------------------------------------	---	--	---	--

Matrikeltekst 14 y Brenderup By, Brenderup	BBR-ejendomsnummer 410 4189
--	---------------------------------------

Skæringsdato 01-11-2003

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

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

ÅRSBERETNING
Afdeling 60 - SYRENLUNDEN

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	668.823	654.333	644.943	653.000	660.000	15.823
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	149.982	144.577	139.174	152.700	150.100	-2.718
114-119	Variable udgifter	140.997	128.726	202.763	152.514	151.556	-11.517
120-124	Henlæggelser	182.000	170.000	155.000	182.000	242.500	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	8.322	1.718	0	8.078	6.000	244
	Udgifter i alt	1.150.124	1.099.354	1.141.880	1.148.292	1.210.156	1.832
140	Overskud	5.242	0	0	0	0	5.242
	Udgifter og evt. overskud i alt	1.155.366	1.099.354	1.141.880	1.148.292	1.210.156	7.074

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	1.155.334	1.080.039	1.061.069	1.148.292	1.210.156	7.042
204-207	Ekstraordinære indtægter	32	32	32	0	0	32
	Indtægter i alt	1.155.366	1.080.071	1.061.101	1.148.292	1.210.156	7.074
210	Årets underskud overført	0	19.283	80.779	0	0	0
	Indtægter og evt. underskud i alt	1.155.366	1.099.354	1.141.880	1.148.292	1.210.156	7.074

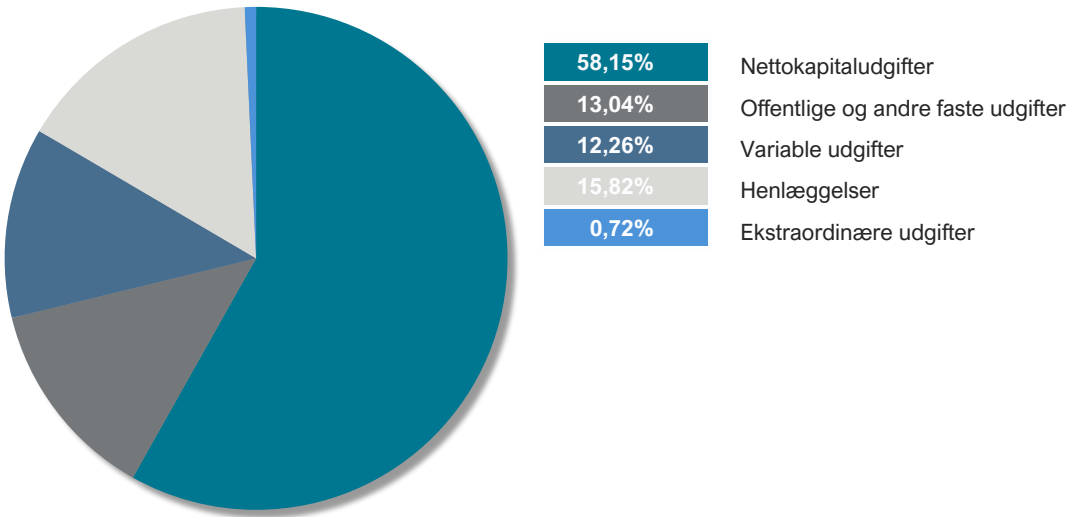
Der er i afdelingen et overskud på kr. 5.242.

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

105.9	Nettokapitaludgifter	15.823
202	Renter	-9.744
119	Diverse udgifter	-6.687
111	3. Målerservice, energistyring m.v.	-3.557
111	1. El og varme til fællesarealer	-1.051
	Øvrige	-27
	I alt	-5.242

Penneo dokumentnøgle: 03TXI-VBANS-U4T13-11833-P3A25-G6ZSR

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	14.685.884	14.685.884	14.685.884	
305-307	Omsætningsaktiver	560.613	551.901	617.684	
Aktiver i alt		15.246.497	15.237.785	15.303.568	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	451.785	365.259	307.078	
407	Opsamlet resultat	-12.644	-25.964	-6.680	
408-415	Langfristet gæld	14.685.884	14.685.884	14.685.884	
418-425	Kortfristet gæld	121.472	212.606	317.286	
Passiver i alt		15.246.497	15.237.785	15.303.568	



Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	311.294
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-100.476
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	181.000
	Kursregulering 2024/25	13.385
	Indestående pr. 30.06.2025	405.203
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	33.661
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	11.920
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	1.000
	Indestående pr. 30.06.2025	12.920

Afdeling 60 - SYRENLUNDEN

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	668.823	653.000	660.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	18.781	16.500	17.500
109	2	Renovation	37.199	37.800	38.100
110		Forsikringer	20.710	20.500	22.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	11.949	13.000	11.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	3.943	7.500	4.000
Offentlige udgifter, i alt			92.582	95.300	92.700
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	57.400	57.400	57.400
Bidrag til boligorganisationen, i alt			57.400	57.400	57.400
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	149.982	152.700	150.100
114	4	Renholdelse	90.467	92.614	90.570
115	5	Almindelig vedligeholdelse	28.450	29.000	30.000
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	100.476	131.294	118.900
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-100.476	-131.294	-118.900
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	8.383	5.800	5.800
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-8.383	-5.800	-5.800
118	7	Særlige aktiviteter	10.467	12.600	12.486
119	8	Diverse udgifter	11.613	18.300	18.500
119.9		Variable udgifter i alt	140.997	152.514	151.556

Penneo dokumentnøgle: 03TXI-VBANS-U4T13-11833-P3A25-G6ZSR

Afdeling 60 - SYRENLUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	181.000	181.000	239.000
123	16	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	1.000	1.000	3.500
124.8		Henlæggelser i alt	182.000	182.000	242.500
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.141.803	1.140.214	1.204.156
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	8.078	8.078	6.000
134	9	Korrektion vedr. tidligere år	244	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	8.322	8.078	6.000
139		Udgifter i alt	1.150.124	1.148.292	1.210.156
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	5.242	0	0
		Overskud i alt	5.242	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.155.366	1.148.292	1.210.156

Afdeling 60 - SYRENLUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				ej revideret	ej revideret
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	1.140.840	1.140.792	1.200.756
		6. Kældre- og pulterum	500	500	500
Lejeindtægter i alt			1.141.340	1.141.292	1.201.256
202	10	Renter	12.744	3.000	6.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteter	350	0	0
		4. Lejeindtægter lokaler	900	4.000	2.700
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.155.334	1.148.292	1.210.156
Ekstraordinære indtægter					
206	11	Korrektion vedr. tidligere år	32	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	32	0	0
209		Indtægter i alt	1.155.366	1.148.292	1.210.156
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.155.366	1.148.292	1.210.156

Penneo dokumentnøgle: 03TXI-VBANS-U4T13-11833-P3A25-G6ZSR

Afdeling 60 - SYRENLUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
		Anlægsaktiver		
301	12	Ejendommens anskaffelsessum	14.685.884	14.685.884
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 7.700.000		
		2. Heraf grundværdi: 1.123.500		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	14.685.884	14.685.884
		Forbedringsarbejder i alt	0	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	14.685.884	14.685.884
		Omsætningsaktiver		
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	0	22.554
	13	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	29.688	29.425
	14	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	31.789	1.396
		7. Forudbetalte udgifter	19.960	1.159
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	479.176	497.366
309.9		Omsætningsaktiver i alt	560.613	551.901
310		Aktiver i alt	15.246.497	15.237.785

Afdeling 60 - SYRENLUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	405.203	311.294
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	33.661	42.045
405	16	Tab ved fraflytning og lejeledighed	12.920	11.920
406.9	17	Henlæggelser i alt	451.785	365.259
407	18	Opsamlet resultat	-12.644	-25.964
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	439.141	339.295
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	3.956.098	4.491.650
		Landsbyggefonden	1.028.020	1.028.020
409		Beboerindskud	292.980	292.980
411		Afskrivningskonto for ejendommen	9.408.786	8.873.234
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	14.685.884	14.685.884
417		Langfristet gæld i alt	14.685.884	14.685.884
Kortfristet gæld:				
419	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber	35.541	35.121
421	20	Skyldige omkostninger	85.931	97.247
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	0	43.461
425		Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	36.778
426		Kortfristet gæld i alt	121.472	212.606
		Gæld i alt	14.807.356	14.898.490
430		Passiver i alt	15.246.497	15.237.785

Afdeling 60 - SYRENLUNDEN

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	531.552	531.600	529.600
101.2		Renter	-15.671	-15.700	-13.700
101.3		Bidrag	36.083	36.100	36.100
102.3		Ydelsesstøtte	116.860	101.000	108.000
		Kreditforeningslån i alt	668.823	653.000	660.000
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	668.823	653.000	660.000
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	36.726	36.800	37.100
		Container, andet	473	1.000	1.000
		Renovation i alt	37.199	37.800	38.100
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	57.400	57.400	57.400
		Administrationsbidrag i alt	57.400	57.400	57.400
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	72.897	76.184	67.144
		AMP og andre bidrag	9.724	8.800	8.700
		Kurser, forsikringer mv.	6.139	7.630	5.850
		Trappevask og anden eksternt arbejde	1.708	0	8.876
		Renholdelse i alt	90.467	92.614	90.570
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	2.500	2.000
		Klimaskærm	7.152	3.000	3.000
		Bolig og erhvervsenheder	3.322	4.500	4.500
		Fælles indvendig	0	1.000	0
		Tekniske installationer	13.441	6.000	8.500
		Materiel	4.534	12.000	12.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	28.450	29.000	30.000

Penneo dokumentnøgle: 03TXI-VBANS-U4TJ3-11833-P3A25-G6Z5R

Afdeling 60 - SYRENLUNDEN

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	766	16.522	13.674
		Klimaskærm	3.533	0	3.542
		Bolig og erhvervsenheder	20.658	32.119	54.611
		Fælles indvendig	35.000	35.000	0
		Tekniske installationer	17.589	27.412	28.033
		Materiel	22.930	20.240	19.040
116.1		Forbrugt i året	100.476	131.294	118.900
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-100.476	-131.294	-118.900
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	1.454	1.200	1.886
		Drift af fællesfaciliteter i alt	1.454	1.200	1.886
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	9.012	11.400	10.600
203		Lejeindtægter lokaler	-900	-4.000	-2.700
203		Lejeindtægt hotel	-350	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	7.762	7.400	7.900
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	10.467	12.600	12.486
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	2.393	2.200	2.400
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	1.636	7.000	6.000
		Fritidsaktiviteter	7.530	9.000	10.000
		Diverse omkostninger	55	100	100
		Diverse udgifter i alt	11.613	18.300	18.500
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	12.744	3.000	6.200
202		Renteindtægter i alt	12.744	3.000	6.200
		Renter i alt	12.744	3.000	6.200
134	9	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. forbrugsafgifter	244	0	0
		Korrektioner i alt	244	0	0

Afdeling 60 - SYRENLUNDEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
206	11	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. øvrigt	32	0	0
		Korrektioner i alt	32	0	0

Afdeling 60 - SYRENLUNDEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	12 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	14.685.884	14.685.884
	Anskaffelsessum ultimo	14.685.884	14.685.884
302.9	Anskaffelsessum ultimo	14.685.884	14.685.884
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	3.956.098	4.491.650
	Landsbyggefonden	1.028.020	1.028.020
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	4.984.118	5.519.670
409	Finansiering		
	Beboerindskud	292.980	292.980
	Afskrivningskonto for ejendommen	9.408.786	8.873.234
	Finansiering i alt	9.701.766	9.166.214
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
305.3	13 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeudgift til senere fordeling	27.688	27.425
	Antenne	2.000	2.000
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	29.688	29.425
305.5	14 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttede forbrugsregnskaber	698	1.396
	Afsluttet varmeregnskab	31.090	0
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	31.789	1.396
401	15 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	311.294	248.410
	Årets forbrug	-100.476	-126.000
	Årets henlæggelse	181.000	170.000
	Kursregulering	13.385	18.884
	Ultimo	405.203	311.294
405	16 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	11.920	16.624
	Årets forbrug, jf. konto 130	0	-4.703
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	1.000	0
	Ultimo	12.920	11.920

Afdeling 60 - SYRENLUNDEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
406.9	17 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	451.785	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	0	
	Saldo ved årets afslutning	451.785	
407	18 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	-25.964	-6.680
	Årets underskud (konto 210)	0	-19.283
	Årets overskud (konto 140)	5.242	0
	Budgetmæssig afvikling underskud (konto 133.1)	8.078	0
	Opsamlet resultat ultimo	-12.644	-25.964
419	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	2.016	2.016
	Aconto varme	33.525	33.105
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	35.541	35.121
421	20 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	4.254	20.865
	Skyldige driftposter	67.053	60.788
	Forbrugsafgifter	10.800	10.700
	Lønninger	3.825	4.894
	Skyldige omkostninger i alt	85.931	97.247
423	Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	0	43.461
	Forudbetalt leje nuboende i alt	0	43.461
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	0	35.900
	Vandregnskab	0	877
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	36.778

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 60 Syrenlunden 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 60 Syrenlunden 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.