

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 62 - Bofællesskaberne Elmehaven & Kirkebakken

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **9.123**



Afdeling 62 - BOFÆLLESSKABERNE ELMEHAVEN & KIRKEBAKKEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	3
Årsberetning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	9
Noter	11
Påtegning	15
Regnskabspraksis	21

Afdeling 62

Bofællesskaberne Elmehaven & Kirkebakken

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 162 Bofællesskaberne Elmehaven & Kirkebakken Elmevej m.fl. 5450 Otterup	Kommunennummer 480 Nordfyns Kommune Østergade 23 5400 Bogense Tlf. 64828680 E-mail post@nordfynskommune.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m²	à lejemåls-enheder	Antal leje-målsenheder
Familieboliger	2	14	992,9	1	14
	3	20	1.903,8	1	20
Boligoplysninger i alt		34	2.896,7		34
Boliger fordelt på antal rum					
	2	14	992,9	1	14
	3	20	1.903,8	1	20
Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		34	2.896,7		34

Leje pr. kvm. bruttoareal 948,25	Dato for seneste lejeforhøjelse 01-07-2024	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i kr. 18,12	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i % 1,95	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 52.476
-------------------------------------	---	--	---	--

Matrikeltekst 6 if Hjorslev By, Otterup m.fl.	BBR-ejendomsnummer 480 4382 mfl.
--	-------------------------------------

Skæringsdato 15-01-2008

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

Penneo dokumentnøgle: LGZMZ-P8V3X-SRH5X-KXF3O-KBEQJ-359XI

ÅRSBERETNING

Afdeling 62 - BOFÆLLESSKABERNE ELMEHAVEN & KIRKEBAKKEN

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	1.764.275	1.693.822	1.361.444	1.675.000	1.758.800	89.275
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	460.188	457.970	389.791	495.700	483.700	-35.512
114-119	Variable udgifter	299.778	267.569	218.221	321.418	295.461	-21.640
120-124	Henlæggelser	359.000	367.000	356.618	359.000	356.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	0	8.795	9.961	0	0	0
	Udgifter i alt	2.883.241	2.795.156	2.336.034	2.851.118	2.893.961	32.123
140	Overskud	9.123	0	103.434	0	0	9.123
	Udgifter og evt. overskud i alt	2.892.365	2.795.156	2.439.468	2.851.118	2.893.961	41.247

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	2.892.345	2.777.792	2.438.997	2.851.118	2.893.961	41.227
204-207	Ekstraordinære indtægter	20	20	471	0	0	20
Indtægter i alt		2.892.365	2.777.812	2.439.468	2.851.118	2.893.961	41.247
210	Årets underskud overført	0	17.343	0	0	0	0
Indtægter og evt. underskud i alt		2.892.365	2.795.156	2.439.468	2.851.118	2.893.961	41.247

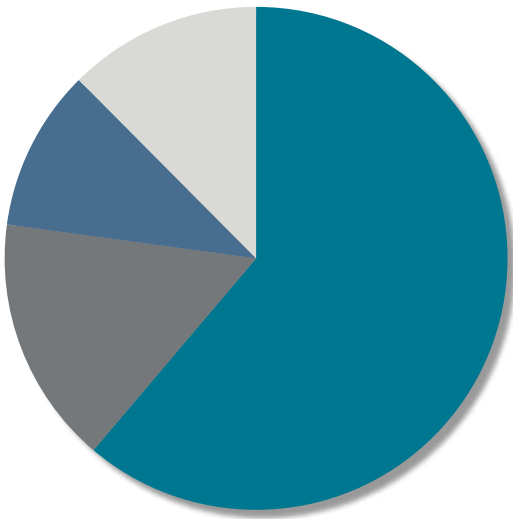
Der er i afdelingen et overskud på kr. 9.123.

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

119	Diverse udgifter	-12.464
109	Renovation	7.121
114	Renholdelse	-4.709
118	Særlige aktiviteter	984
	Øvrige	-56
I alt		-9.123

Penneo dokumentnøgle: LGZMZ-P8V3X-SRH5X-KXF3O-KBEQJ-359XI

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	49.062.200	49.062.200	49.062.217	
305-307	Omsætningsaktiver	1.889.973	1.989.174	1.036.175	
Aktiver i alt		50.952.173	51.051.374	50.098.392	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	1.707.646	1.435.599	1.260.466	
407	Opsamlet resultat	60.736	141.140	213.532	
408-415	Langfristet gæld	49.062.200	49.062.200	47.688.104	
418-425	Kortfristet gæld	121.591	412.435	936.291	
Passiver i alt		50.952.173	51.051.374	50.098.392	



61,19%	Nettokapitaludgifter
15,96%	Offentlige og andre faste udgifter
10,40%	Variable udgifter
12,45%	Henlæggelser
0,00%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse
	Indestående primo 2024/25
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120
	Kursregulering 2024/25
	Indestående pr. 30.06.2025
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)
	Indestående pr. 30.06.2025
405	Tab ved fraflytning
	Indestående primo 2024/25
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123
	Indestående pr. 30.06.2025

2024/25

1.345.704
-127.948
356.000
48.342
1.622.098
33.438
51.110
1.000
52.110

Afdeling 62 - BOFÆLLESSKABERNE ELMEHAVEN & KIRKEBAKKEN

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	1.764.275	1.675.000	1.758.800
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	118.908	158.000	142.600
109	2	Renovation	146.021	138.900	144.900
110		Forsikringer	46.726	42.400	46.800
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	9.133	17.000	10.000
Offentlige udgifter, i alt			320.788	356.300	344.300
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	139.400	139.400	139.400
Bidrag til boligorganisationen, i alt			139.400	139.400	139.400
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	460.188	495.700	483.700
114	4	Renholdelse	193.309	198.018	165.361
115	5	Almindelig vedligeholdelse	36.649	42.100	45.500
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	127.948	206.291	159.343
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-127.948	-206.291	-159.343
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	7.347	2.900	6.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-7.347	-2.900	-6.000
118	7	Særlige aktiviteter	25.984	25.000	27.700
119	8	Diverse udgifter	43.836	56.300	56.900
119.9		Variable udgifter i alt	299.778	321.418	295.461
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	356.000	356.000	356.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	2.000	2.000	0
123	14	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	1.000	1.000	0
124.8		Henlæggelser i alt	359.000	359.000	356.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.883.241	2.851.118	2.893.961
137		Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	0
139		Udgifter i alt	2.883.241	2.851.118	2.893.961

Penneo dokumentnøgle: LGZMZ-P8V3X-SRH5X-KXF3O-KBEQJ-359XI

Afdeling 62 - BOFÆLLESSKABERNE ELMEHAVEN & KIRKEBAKKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	9.123	0	0
		Overskud i alt	9.123	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.892.365	2.851.118	2.893.961

Afdeling 62 - BOFÆLLESSKABERNE ELMEHAVEN & KIRKEBAKKEN

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	2.746.788	2.746.791	2.843.161
		Lejeindtægter i alt	2.746.788	2.746.791	2.843.161
202	9	Renter	46.030	5.800	24.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteter	2.000	2.500	2.500
		4. Lejeindtægter lokaler	8.000	6.500	6.500
		6. Overført fra opsamlet resultat	89.527	89.527	17.200
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.892.345	2.851.118	2.893.961
Ekstraordinære indtægter					
206	10	Korrektion vedr. tidligere år	20	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	20	0	0
209		Indtægter i alt	2.892.365	2.851.118	2.893.961
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.892.365	2.851.118	2.893.961

Penneo dokumentnøgle: LGZMZ-P8V3X-SRH5X-KXF3O-KBEQJ-359XI

Afdeling 62 - BOFÆLLESSKABERNE ELMEHAVEN & KIRKEBAKKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	11	Ejendommens anskaffelsessum	49.062.200	49.062.200
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 16.800.000		
		2. Heraf grundværdi: 4.552.100		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	49.062.200	49.062.200
Forbedringsarbejder i alt			0	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	49.062.200	49.062.200
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Tilgodehavende leje m.v.	0	7.898
		2. Beboerindskud	12.536	12.536
	12	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.550	1.550
		7. Forudbetalte udgifter	2.995	2.815
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.872.891	1.964.376
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.889.973	1.989.174
310		Aktiver i alt	50.952.173	51.051.374

Afdeling 62 - BOFÆLLESSKABERNE ELMEHAVEN & KIRKEBAKKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	13	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	1.622.098	1.345.704
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	33.438	38.785
405	14	Tab ved fraflytning og lejeledighed	52.110	51.110
406.9	15	Henlæggelser i alt	1.707.646	1.435.599
407	16	Opsamlet resultat	60.736	141.140
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.768.382	1.576.739
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	26.667.170	28.096.428
		Landsbyggefonden	3.581.360	3.581.360
409		Beboerindskud	981.268	981.268
411		Afskrivningskonto for ejendommen	17.832.402	16.403.144
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	49.062.200	49.062.200
417		Langfristet gæld i alt	49.062.200	49.062.200
Kortfristet gæld:				
419	17	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.560	1.560
421	18	Skyldige omkostninger	114.031	368.700
423	19	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	6.000	42.175
426		Kortfristet gæld i alt	121.591	412.435
		Gæld i alt	49.183.791	49.474.635
430		Passiver i alt	50.952.173	51.051.374

Afdeling 62 - BOFÆLLESSKABERNE ELMEHAVEN & KIRKEBAKKEN

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	1.426.158	1.417.100	1.435.800
101.2		Renter	348.496	323.800	338.800
101.3		Bidrag	120.150	123.900	120.200
102.3		Ydelsesstøtte	-130.529	-189.800	-136.000
		Kreditforeningslån i alt	1.764.275	1.675.000	1.758.800
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	1.764.275	1.675.000	1.758.800
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	135.992	137.900	143.900
		Variable renovationsudgifter	9.695	800	1.000
		Container, andet	333	200	0
		Renovation i alt	146.021	138.900	144.900
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	139.400	139.400	139.400
		Administrationsbidrag i alt	139.400	139.400	139.400
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	154.997	117.642	133.251
		AMP og andre bidrag	19.323	13.600	17.100
		Kurser, forsikringer mv.	14.806	8.080	13.650
		Trappevask og anden eksternt arbejde	4.184	58.696	1.360
		Renholdelse i alt	193.309	198.018	165.361
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	5.815	5.800	5.000
		Klimaskærm	7.031	8.500	7.500
		Bolig og erhvervsenheder	1.672	5.000	4.500
		Fælles indvendig	0	3.000	1.500
		Tekniske installationer	20.166	9.000	15.000
		Materiel	1.964	10.800	12.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	36.649	42.100	45.500

Penneo dokumentnøgle: LGZMZ-P8V3X-SRH5X-KXF3O-KBEQJ-359XI

Afdeling 62 - BOFÆLLESSKABERNE ELMEHAVEN & KIRKEBAKKEN

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	3.138	3.572	70.588
		Klimaskærm	0	9.742	0
		Bolig og erhvervsenheder	56.626	68.019	33.660
		Fælles indvendig	1.728	3.247	0
		Tekniske installationer	50.495	53.049	29.428
		Materiel	15.962	68.662	25.667
116.1		Forbrugt i året	127.948	206.291	159.343
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-127.948	-206.291	-159.343
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	2.203	1.800	1.900
		Drift af fællesfaciliteter i alt	2.203	1.800	1.900
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	23.781	23.200	25.800
203		Lejeindtægter lokaler	-8.000	-6.500	-6.500
203		Lejeindtægt hotel	-2.000	-2.500	-2.500
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	13.781	14.200	16.800
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	25.984	25.000	27.700
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	5.811	5.000	5.700
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	3.804	15.500	15.500
		Fritidsaktiviteter	21.642	23.000	23.000
		Grundejerforening	12.500	12.500	12.500
		Diverse omkostninger	79	300	200
		Diverse udgifter i alt	43.836	56.300	56.900
131/202	9	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	46.030	5.800	24.600
202		Renteindtægter i alt	46.030	5.800	24.600
		Renter i alt	46.030	5.800	24.600
206	10	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. øvrigt	20	0	0
		Korrektioner i alt	20	0	0

Afdeling 62 - BOFÆLLESSKABERNE ELMEHAVEN & KIRKEBAKKEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	11 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	49.062.200	49.062.217
	Afgang i året	0	-17
	Anskaffelsessum ultimo	49.062.200	49.062.200
302.9	Anskaffelsessum ultimo	49.062.200	49.062.200
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	26.667.170	28.096.428
	Landsbyggefonden	3.581.360	3.581.360
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	30.248.530	31.677.788
409	Finansiering		
	Beboerindskud	981.268	981.268
	Afskrivningskonto for ejendommen	17.832.402	16.403.144
	Finansiering i alt	18.813.670	17.384.412
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	Forbedringsarbejder		
	Elladestander etablering		
	Tilgang i året	112.621	
	- Tilskud i året	-112.621	
	Anskaffelsessum, ultimo	0	
	Bogført værdi ultimo	0	
	Forbedringsarbejder i alt	0	0
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	0	7.898
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	0	7.898
305.3	12 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	1.550	1.550
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.550	1.550

Penneo dokumentnøgle: LGZMZ-P8V3X-SRH5X-KXF3O-KBEQJ-359XI

Afdeling 62 - BOFÆLLESSKABERNE ELMEHAVEN & KIRKEBAKKEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
401	13 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	1.345.704	1.172.263
	Årets forbrug	-127.948	-218.512
	Årets henlæggelse	356.000	356.000
	Kursregulering	48.342	35.953
	Ultimo	1.622.098	1.345.704
405	14 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	51.110	48.110
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	1.000	3.000
	Ultimo	52.110	51.110
406.9	15 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	611.073	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.096.573	
	Saldo ved årets afslutning	1.707.646	
407	16 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	141.140	213.532
	Årets underskud (konto 210)	0	-17.343
	Årets overskud (konto 140)	9.123	0
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-89.527	-55.049
	Opsamlet resultat ultimo	60.736	141.140
419	17 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	1.560	1.560
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	1.560	1.560
421	18 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	41.050	188.733
	Skyldige driftposter	45.907	39.434
	Byggeregnskab	19.488	131.035
	Lønninger	7.585	9.498
	Skyldige omkostninger i alt	114.031	368.700
423	19 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	6.000	42.175
	Forudbetalt leje nuboende i alt	6.000	42.175

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 62 Bofællesskaberne Elmhaven & Kirkebakken 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 62 Bofællesskaberne Elmhaven & Kirkebakken 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 revisors 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 nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

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

Henlæggelser

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

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

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

Resultatkonto

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

Afskrivningskonto for ejendom

Afskrivningskontoen indeholder akkumulerede afdrag på prioritetsgæld vedrørende ejendommens oprindelige finansiering.

Langfristede gældsforpligtelser

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

Anvendte regnskabsprincipper

Kortfristede gældsforpligtelser

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

PENNEO

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

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

Jacob Michaelsen

Direktør

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

IP: 77.66.xxx.xxx

2025-10-23 06:47:33 UTC



Erling Nielsen

Bestyrelsesformand

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

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-10-23 06:49:32 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.176.xxx.xxx

2025-10-23 06:55:57 UTC



Tina Kierkegaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-10-23 07:00:48 UTC



Torben Asmussen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-10-23 07:47:56 UTC



Kirsten Halken Tønnes

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-10-23 11:43:15 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

PENNEO

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

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

Lars Lindgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-10-23 17:46:30 UTC



Peter Rothman Boas

Medarbejderrepræsentant

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

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-10-24 06:52:42 UTC



Susanne Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-10-24 07:55:19 UTC



Jan Andersen

Næstformand

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-24 10:18:18 UTC



Henning Dahl

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 185.94.xxx.xxx

2025-10-24 13:11:23 UTC



Annette Koch Nielsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 85.82.xxx.xxx

2025-10-25 18:24:12 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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

PENNEO

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

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

Allan Trolle Pedersen

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 33963556

Revisor

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

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-10-27 07:24:05 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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