



FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 63 - Gartnerpladsen

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **68.633**



Afdeling 63 - GARTNERPLADSEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 63 Gartnerpladsen

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 163 Gartnerpladsen Møllekæret 4-10 og 40-46, 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 m ²	à lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	11	723,3	1	11
	3	11	931,6	1	11
Ældreboliger	2	15	965,7	1	15
Boligoplysninger i alt		37	2.620,6		37
Boliger fordelt på antal rum					
	2	26	1.689,0	1	26
	3	11	931,6	1	11
Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		37	2.620,6		37

Leje pr. kvm.
bruttoareal
852,21

Dato for seneste
lejeforhøjelse
01-09-2024

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i kr.
38,54

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i %
4,79

Forhøjelse i alt på
årsbasis i kr.
101.004

Matrikeltekst 13 ad Kappendrup By, Hjadstrup	BBR-ejendomsnummer 480 9949 mfl.
--	--

Skæringsdato 01-09-1984

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

ÅRSBERETNING
Afdeling 63 - GARTNERPLADSEN

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	977.601	973.915	966.358	984.112	987.512	-6.511
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	460.170	430.492	403.100	473.000	449.000	-12.830
114-119	Variable udgifter	270.477	252.496	197.549	255.731	284.767	14.746
120-124	Henlæggelser	552.200	538.100	504.000	552.200	586.800	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	10.917	9.820	9.530	10.110	10.420	807
	Udgifter i alt	2.271.364	2.204.823	2.080.537	2.275.153	2.318.499	-3.789
140	Overskud	68.633	9.526	10.441	0	0	68.633
	Udgifter og evt. overskud i alt	2.339.998	2.214.349	2.090.978	2.275.153	2.318.499	64.845

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	2.327.308	2.214.349	2.086.582	2.275.153	2.318.499	52.155
204-207	Ekstraordinære indtægter	12.690	0	4.396	0	0	12.690
Indtægter og evt. underskud i alt		2.339.998	2.214.349	2.090.978	2.275.153	2.318.499	64.845

Der er i afdelingen et overskud på kr. 68.633.

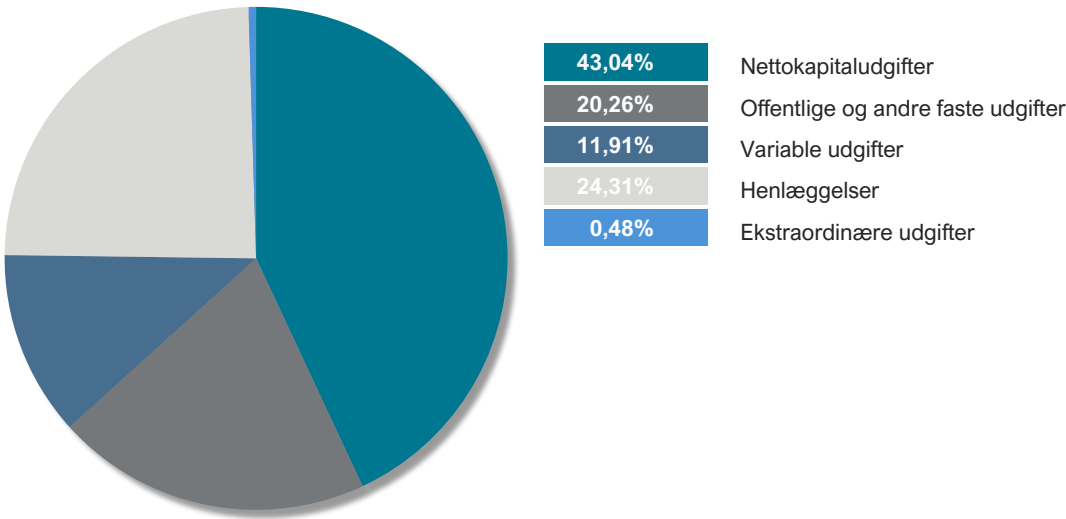
Når der ikke som budgetteret er et overskud på kr. 0, så skyldes det:

202	Renter	-39.443
106	Ejendomsskatter	-14.632
206	Korrektion vedr. tidligere år	-12.690
119	Diverse udgifter	-4.406
	Øvrige	2.537
I alt		-68.633

Penneo dokumentnøgle: M45S7-TGDYS-I00DP-S8NSY-MLKOH-COZRI

Konto		Regnskab		
		2024/25	2023/24	2022/23
AKTIVER				
301-303	Anlægsaktiver	28.639.933	28.407.294	28.218.339
305-307	Omsætningsaktiver	2.393.832	2.034.159	2.476.967
Aktiver i alt		31.033.765	30.441.454	30.695.306

PASSIVER				
401-406	Henlæggelser	2.039.761	1.923.598	2.294.855
407	Opsamlet resultat	85.120	70.705	111.916
408-415	Langfristet gæld	28.391.082	28.304.991	28.106.215
418-425	Kortfristet gæld	517.803	142.160	182.319
Passiver i alt		31.033.765	30.441.454	30.695.306



Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	1.844.021
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-455.553
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	534.000
	Kursregulering 2024/25	53.607
	Indestående pr. 30.06.2025	1.976.075
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	34.189
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	26.298
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	3.200
	Indestående pr. 30.06.2025	29.498

Afdeling 63 - GARTNERPLADSEN

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	977.601	984.112	987.512
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	79.168	93.800	81.000
109	2	Renovation	150.670	143.400	130.800
110		Forsikringer	44.745	43.500	45.200
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	11.130	18.000	17.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	22.757	22.600	23.300
		Offentlige udgifter, i alt	308.470	321.300	297.300
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	151.700	151.700	151.700
		Bidrag til boligorganisationen, i alt	151.700	151.700	151.700
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	460.170	473.000	449.000
114	4	Renholdelse	225.108	202.431	228.567
115	5	Almindelig vedligeholdelse	31.276	34.900	37.500
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	455.553	644.168	883.878
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-455.553	-644.168	-883.878
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	34.091	17.800	23.300
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-34.091	-17.800	-23.300
118	7	Særlige aktiviteter	2.399	2.300	2.200
119	8	Diverse udgifter	11.694	16.100	16.500
119.9		Variable udgifter i alt	270.477	255.731	284.767

Penneo dokumentnøgle: M45S7-TGDXS-I00DP-S8NSY-MLKOH-COZRI

Afdeling 63 - GARTNERPLADSEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	17	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	534.000	534.000	553.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	15.000	15.000	20.000
123	18	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	3.200	3.200	13.800
124.8		Henlæggelser i alt	552.200	552.200	586.800
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.260.447	2.265.043	2.308.079
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	10.917	10.110	10.420
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	3.421	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-3.421	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	10.917	10.110	10.420
139		Udgifter i alt	2.271.364	2.275.153	2.318.499
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	68.633	0	0
		Overskud i alt	68.633	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.339.998	2.275.153	2.318.499

Afdeling 63 - GARTNERPLADSEN

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	1.308.965	1.301.191	1.365.907
		3. Ældreboliger	913.082	908.144	923.192
Lejeindtægter i alt			2.222.047	2.209.335	2.289.099
202	9	Renter	51.043	11.600	23.900
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	54.218	54.218	5.500
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.327.308	2.275.153	2.318.499
Ekstraordinære indtægter					
206	10	Korrektion vedr. tidligere år	12.690	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	12.690	0	0
209		Indtægter i alt	2.339.998	2.275.153	2.318.499
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.339.998	2.275.153	2.318.499

Penneo dokumentnøgle: M45S7-TGDXS-I00DP-S8N5Y-MLKOH-COZRI

Afdeling 63 - GARTNERPLADSEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	11	Ejendommens anskaffelsessum	20.423.780	20.423.780
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 19.658.000		
		2. Heraf grundværdi: 3.215.300		
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	7.946.707	7.881.211
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	28.370.487	28.304.991
303		Forbedringsarbejder:		
	12	1. Forbedringsarbejder	269.447	102.304
		Forbedringsarbejder i alt	269.447	102.304
304.9		Anlægsaktiver i alt	28.639.933	28.407.294
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	13	1. Tilgodehavende leje m.v.	1.156	0
	14	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	179.986	91.168
	15	4. Fraflyttede beboere	2.915	0
	16	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.034	27.795
		6. Andre debitorer	0	125
		7. Forudbetalte udgifter	3.260	3.064
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.204.481	1.912.007
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.393.832	2.034.159
310		Aktiver i alt	31.033.765	30.441.454

Afdeling 63 - GARTNERPLADSEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	17	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	1.976.075	1.844.021
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	34.189	53.279
405	18	Tab ved fraflytning og lejeledighed	29.498	26.298
406.9	19	Henlæggelser i alt	2.039.761	1.923.598
407	20	Opsamlet resultat	85.120	70.705
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.124.881	1.994.303
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	4.652.472	4.891.457
		Landsbyggefonden	2.429.805	2.429.805
409		Beboerindskud	424.460	424.460
411		Afskrivningskonto for ejendommen	20.863.749	20.559.269
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	28.370.487	28.304.991
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	20.595	0
		Andre beboerindskud i alt	20.595	0
417		Langfristet gæld i alt	28.391.082	28.304.991
Kortfristet gæld:				
419	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber	69.922	66.680
421	22	Skyldige omkostninger	359.078	64.473
423	23	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	3.820	2
425		Anden kortfristet gæld:		
	24	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	84.982	11.006
426		Kortfristet gæld i alt	517.803	142.160
		Gæld i alt	28.908.884	28.447.151
430		Passiver i alt	31.033.765	30.441.454

Afdeling 63 - GARTNERPLADSEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
		Indekslån:			
101.1		Afdrag	302.310	306.230	309.330
101.2		Renter	189.789	193.700	185.500
101.3		Bidrag	10.694	11.000	11.000
104.2		Rentebidrag	-74.776	-76.400	-67.900
		Kreditforeningslån i alt	428.017	434.530	437.930
105.1-105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	183.195	183.194	183.194
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	366.389	366.388	366.388
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	549.584	549.582	549.582
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	977.601	984.112	987.512
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	142.770	138.400	128.800
		Variable renovationsudgifter	7.846	1.000	1.000
		Container, andet	54	4.000	1.000
		Renovation i alt	150.670	143.400	130.800
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	151.700	151.700	151.700
		Administrationsbidrag i alt	151.700	151.700	151.700
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	167.922	137.517	156.912
		AMP og andre bidrag	21.000	15.000	19.900
		Kurser, forsikringer mv.	16.092	8.540	14.775
		Trappevask og anden eksternt arbejde	20.094	41.374	36.980
		Renholdelse i alt	225.108	202.431	228.567
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	4.600	2.500
		Klimaskærm	3.750	6.800	8.500
		Bolig og erhvervsenheder	15.187	3.000	4.000
		Tekniske installationer	9.494	20.000	10.500
		Materiel	2.845	500	12.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	31.276	34.900	37.500

Afdeling 63 - GARTNERPLADSEN

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	189.386	308.818	28.748
		Klimaskærm	1.082	0	32.837
		Bolig og erhvervsenheder	209.118	194.214	139.740
		Fælles indvendig	1.525	3.641	10.200
		Tekniske installationer	44.701	43.367	625.925
		Materiel	9.741	94.128	46.428
116.1		Forbrugt i året	455.553	644.168	883.878
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-455.553	-644.168	-883.878
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	2.399	2.300	2.200
		Drift af fællesfaciliteter i alt	2.399	2.300	2.200
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	2.399	2.300	2.200
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	6.323	5.900	6.200
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	4.760	8.000	8.000
		Fritidsaktiviteter	0	2.000	2.000
		Diverse omkostninger	611	200	300
		Diverse udgifter i alt	11.694	16.100	16.500
131/202	9	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	51.043	11.600	23.900
202		Renteindtægter i alt	51.043	11.600	23.900
		Renter i alt	51.043	11.600	23.900
206	10	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer	3.158	0	0
		Indtægter vedr. ejendomsskatter	1.990	0	0
		Indtægter vedr. forbrug	7.541	0	0
		Korrektioner i alt	12.690	0	0

Afdeling 63 - GARTNERPLADSEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	11 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	20.423.780	20.423.780
	Anskaffelsessum ultimo	20.423.780	20.423.780
302	Indeksregulering, prioritetgæld	7.946.707	7.881.211
302.9	Anskaffelsessum ultimo	28.370.487	28.304.991
408	Oprindelig prioritetgæld		
	Nykredit	4.652.472	4.891.457
	Landsbyggefonden	2.429.805	2.429.805
	Oprindelig prioritetgæld i alt	7.082.277	7.321.262
409	Finansiering		
	Beboerindskud	424.460	424.460
	Afskrivningskonto for ejendommen	20.863.749	20.559.269
	Finansiering i alt	21.288.209	20.983.729
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	12 Forbedringsarbejder		
	Etablering af køkkener		
	Anskaffelsessum, primo	102.304	112.124
	Tilgang i året	208.060	
	-Forbrug egne henlæggelser	-30.000	
	Anskaffelsessum, ultimo	280.364	112.124
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-10.917	-9.820
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-10.917	-9.820
	Bogført værdi ultimo	269.447	102.304
	Forbedringsarbejder i alt	269.447	102.304
305.1	13 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	1.156	0
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	1.156	0

Afdeling 63 - GARTNERPLADSEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
305.3	14 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeudgift til senere fordeling	148.400	58.336
	Vandudgift til senere fordeling	30.501	22.158
	Antenne	1.085	1.085
	Afløb	0	9.590
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	179.986	91.168
305.4	15 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	13.537	14.621
	Afskrevne ved inkasso	-10.621	-14.621
	Fraflytninger i alt	2.915	0
305.5	16 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttede forbrugsregnskaber	2.034	4.069
	Afsluttet varmeregnskab	0	23.727
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.034	27.795
401	17 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	1.844.021	2.209.678
	Årets forbrug	-455.553	-951.145
	Årets henlæggelse	534.000	513.000
	Kursregulering	53.607	72.489
	Ultimo	1.976.075	1.844.021
405	18 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	26.298	25.049
	Årets forbrug, jf. konto 130	0	-13.851
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	3.200	15.100
	Ultimo	29.498	26.298
406.9	19 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	2.039.761	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	0	
	Saldo ved årets afslutning	2.039.761	
407	20 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	70.705	111.916
	Årets overskud (konto 140)	68.633	9.526
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-54.218	-50.737
	Opsamlet resultat ultimo	85.120	70.705

Afdeling 63 - GARTNERPLADSEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
419	21 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Aconto vand	29.125	28.650
	Antenne	1.080	1.080
	Aconto varme	39.717	36.950
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	69.922	66.680
421	22 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	248.208	44.334
	Skyldige driftposter	101.883	9.849
	Lønninger	8.988	10.290
	Skyldige omkostninger i alt	359.078	64.473
423	23 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	3.820	2
	Forudbetalt leje nuboende i alt	3.820	2
425.3	24 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	84.982	0
	Vandregnskab	0	11.006
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	84.982	11.006

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 63 Gartnerpladsen 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 63 Gartnerpladsen 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.