

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 64 - Længehusene

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. 54.827



Afdeling 64 - LÆNGEHUSENE

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 64 Længehusene

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 164 Længehusene Ømosevænget m.fl. 5400 Bogense	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	10	680,0	1	10
	3	5	435,3	1	5
Boligoplysninger i alt		15	1.115,3		15
Boliger fordelt på antal rum					
	2	10	680,0	1	10
	3	5	435,3	1	5
Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		15	1.115,3		15

Leje pr. kvm.
bruttoareal
1.004,45

Dato for seneste
lejeforhøjelse
01.07.2024

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i kr.
39,07

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i %
4,09

Forhøjelse i alt på
årsbasis i kr.
43.572

Matrikeltekst 20 ap m.fl. Skåstrup By, Ore	BBR-ejendomsnummer 480 1218 mfl.
--	--

Skæringsdato
01.01.1990

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

ÅRSBERETNING
Afdeling 64 - LÆNGEHUSENE

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	460.343	458.721	455.398	461.190	464.090	-847
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	203.943	200.201	197.651	212.400	205.600	-8.457
114-119	Variable udgifter	132.109	133.759	120.973	141.639	164.273	-9.530
120-124	Henlæggelser	356.600	322.100	288.276	356.600	362.700	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	9.021	9.558	11.519	8.760	8.890	261
	Udgifter i alt	1.162.016	1.124.340	1.073.817	1.180.589	1.205.553	-18.573
140	Overskud	54.827	27.730	4.712	0	0	54.827
	Udgifter og evt. overskud i alt	1.216.843	1.152.070	1.078.530	1.180.589	1.205.553	36.254

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	1.209.144	1.152.062	1.068.972	1.180.589	1.205.553	28.556
204-207	Ekstraordinære indtægter	7.698	8	9.557	0	0	7.698
Indtægter og evt. underskud i alt		1.216.843	1.152.070	1.078.530	1.180.589	1.205.553	36.254

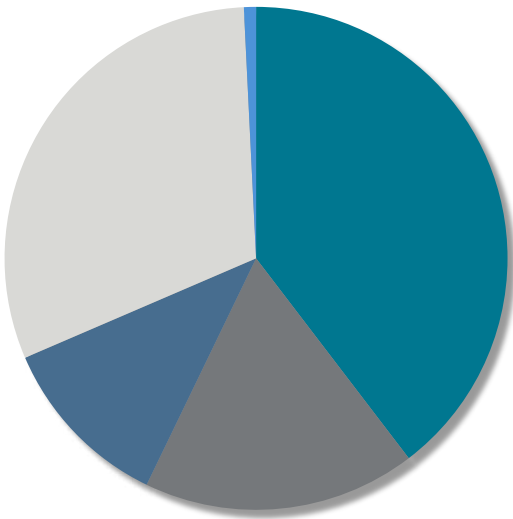
Der er i afdelingen et overskud på kr. 54.827.

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

202	Renter	-28.605
106	Ejendomsskatter	-8.583
206	Korrektion vedr. tidligere år	-7.698
115	Almindelig vedligeholdelse	-6.393
119	Diverse udgifter	-3.300
	Øvrige	-247
I alt		-54.827

Penneo dokumentnøgle: KGA7X-NZB00-VZ6EK-S9L3H-U5B4U-1718Z

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	13.552.515	13.533.702	13.458.377	
305-307	Omsætningsaktiver	1.702.485	1.343.386	1.127.381	
Aktiver i alt		15.255.000	14.877.088	14.585.758	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	1.634.361	1.325.312	1.102.603	
407	Opsamlet resultat	85.698	85.951	111.729	
408-415	Langfristet gæld	13.433.990	13.402.537	13.318.582	
418-425	Kortfristet gæld	100.951	63.289	52.844	
Passiver i alt		15.255.000	14.877.088	14.585.758	



39,62%	Nettokapitaludgifter
17,55%	Offentlige og andre faste udgifter
11,37%	Variable udgifter
30,69%	Henlæggelser
0,78%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	1.291.518
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-75.118
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	334.000
	Kursregulering 2024/25	35.369
	Indestående pr. 30.06.2025	1.585.768
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	36.728
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	5.265
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	6.600
	Indestående pr. 30.06.2025	11.865
406	Andre henlæggelser	
	Tilgang 2024/25	91.724
	Indestående pr. 30.06.2025	91.724

Afdeling 64 - LÆNGEHUSENE

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	460.343	461.190	464.090
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	45.217	53.800	46.000
109	2	Renovation	60.040	62.500	62.500
110		Forsikringer	19.430	18.000	19.200
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	14.429	13.000	13.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	3.326	3.600	3.400
		Offentlige udgifter, i alt	142.443	150.900	144.100
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	61.500	61.500	61.500
		Bidrag til boligorganisationen, i alt	61.500	61.500	61.500
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	203.943	212.400	205.600
114	4	Renholdelse	100.945	100.739	118.404
115	5	Almindelig vedligeholdelse	26.107	32.500	36.500
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	75.118	353.797	831.783
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-75.118	-353.797	-831.783
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	7.801	15.800	15.500
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-7.801	-15.800	-15.500
118	7	Særlige aktiviteter	1.557	1.600	2.069
119	8	Diverse udgifter	3.500	6.800	7.300
119.9		Variable udgifter i alt	132.109	141.639	164.273

Penneo dokumentnøgle: KGA7X-NZB00-VZ6EK-S9L3H-U5B4U-1718Z

Afdeling 64 - LÆNGEHUSENE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 ej revideret	Budget 2025/26 ej revideret
Henlæggelser					
120	17	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	334.000	334.000	341.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	16.000	16.000	16.000
123	18	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	6.600	6.600	5.700
124.8		Henlæggelser i alt	356.600	356.600	362.700
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.152.995	1.171.829	1.196.663
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	8.760	8.760	8.890
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	9.906	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-9.906	0	0
134	9	Korrektion vedr. tidligere år	261	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	9.021	8.760	8.890
139		Udgifter i alt	1.162.016	1.180.589	1.205.553
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	54.827	0	0
		Overskud i alt	54.827	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.216.843	1.180.589	1.205.553

Afdeling 64 - LÆNGEHUSENE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	1.120.260	1.120.310	1.178.953
		Lejeindtægter i alt	1.120.260	1.120.310	1.178.953
202	10	Renter	33.805	5.200	16.300
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	55.079	55.079	10.300
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.209.144	1.180.589	1.205.553
Ekstraordinære indtægter					
206	11	Korrektion vedr. tidligere år	7.698	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	7.698	0	0
209		Indtægter i alt	1.216.843	1.180.589	1.205.553
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.216.843	1.180.589	1.205.553

Penneo dokumentnøgle: KGA7X-NZB00-VZ6EK-S9L3H-U5B4U-1718Z

Afdeling 64 - LÆNGEHUSENE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	12	Ejendommens anskaffelsessum	9.909.264	9.909.264
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 8.650.000		
		2. Heraf grundværdi: 1.731.200		
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	3.520.846	3.493.273
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	13.430.110	13.402.537
303		Forbedringsarbejder:		
	13	1. Forbedringsarbejder	122.405	131.165
		Forbedringsarbejder i alt	122.405	131.165
304.9		Anlægsaktiver i alt	13.552.515	13.533.702
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	12.850	0
	14	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	26.042	26.907
	15	4. Fraflyttede beboere	117.943	0
	16	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	5.290	7.495
		6. Andre debitorer	8.790	0
		7. Forudbetalte udgifter	1.322	1.242
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.530.043	1.307.742
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.702.279	1.343.386
310		Aktiver i alt	15.254.794	14.877.088

Penneo dokumentnøgle: KGA7X-NZB00-VZ6EK-S9L3H-U5B4U-1718Z

Afdeling 64 - LÆNGEHUSENE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	17	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	1.585.768	1.291.518
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	36.728	28.528
405	18	Tab ved fraflytning og lejeledighed	11.865	5.265
406.9	19	Henlæggelser i alt	1.634.361	1.325.312
407	20	Opsamlet resultat	85.698	85.951
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.720.059	1.411.262
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	1.954.709	2.061.015
		Landsbyggefonden	1.046.970	1.046.970
409		Beboerindskud	206.760	206.760
411		Afskrivningskonto for ejendommen	10.221.671	10.087.792
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	13.430.110	13.402.537
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	3.880	0
		Andre beboerindskud i alt	3.880	0
417		Langfristet gæld i alt	13.433.990	13.402.537
Kortfristet gæld:				
419	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber	20.184	21.084
421	22	Skyldige omkostninger	52.388	41.812
423	23	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	28.172	393
426		Kortfristet gæld i alt	100.951	63.289
		Gæld i alt	13.534.941	13.465.826
430		Passiver i alt	15.254.794	14.877.088

Afdeling 64 - LÆNGEHUSENE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
		Indekslån:			
101.1		Afdrag	132.880	133.500	135.800
101.2		Renter	79.724	80.300	77.400
101.3		Bidrag	4.058	3.900	3.900
104.2		Rentebidrag	-27.834	-28.700	-25.200
104.3		Ydelsesstøtte	-675	0	0
		Kreditforeningslån i alt	188.153	189.000	191.900
105.1-105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	90.730	90.730	90.730
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	181.460	181.460	181.460
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	272.190	272.190	272.190
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	460.343	461.190	464.090
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	59.533	60.000	60.000
		Variable renovationsudgifter	0	1.000	1.000
		Container, andet	507	1.500	1.500
		Renovation i alt	60.040	62.500	62.500
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	61.500	61.500	61.500
		Administrationsbidrag i alt	61.500	61.500	61.500
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	81.635	83.139	90.794
		AMP og andre bidrag	10.829	9.800	11.700
		Kurser, forsikringer mv.	6.651	7.800	6.070
		Trappevask og anden eksternt arbejde	1.830	0	9.840
		Renholdelse i alt	100.945	100.739	118.404
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	4.995	3.000	3.000
		Klimaskærm	1.663	4.500	4.500
		Bolig og erhvervsenheder	2.446	6.500	9.000
		Tekniske installationer	15.863	7.500	8.000
		Materiel	1.140	11.000	12.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	26.107	32.500	36.500

Afdeling 64 - LÆNGEHUSENE

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	4.289	12.354	323.561
		Klimaskærm	2.905	87.386	332.532
		Bolig og erhvervsenheder	49.014	69.414	66.300
		Tekniske installationer	5.440	169.948	93.790
		Materiel	13.470	14.695	15.600
116.1		Forbrugt i året	75.118	353.797	831.783
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-75.118	-353.797	-831.783
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	1.557	1.600	2.069
		Drift af fællesfaciliteter i alt	1.557	1.600	2.069
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	1.557	1.600	2.069
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	2.564	2.600	2.600
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	0	3.500	3.500
		Diverse omkostninger	936	700	1.200
		Diverse udgifter i alt	3.500	6.800	7.300
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	33.677	5.200	16.300
		Renter tilgodehavender på fraflyttere	128	0	0
202		Renteindtægter i alt	33.805	5.200	16.300
		Renter i alt	33.805	5.200	16.300
134	9	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. forbrugsafgifter	261	0	0
		Korrektioner i alt	261	0	0
206	11	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer	7.690	0	0
		Indtægter vedr. øvrigt	8	0	0
		Korrektioner i alt	7.698	0	0

Afdeling 64 - LÆNGEHUSENE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	12 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	9.909.264	9.909.264
	Anskaffelsessum ultimo	9.909.264	9.909.264
302	Indeksregulering, prioritetgæld	3.520.846	3.493.273
302.9	Anskaffelsessum ultimo	13.430.110	13.402.537
408	Oprindelig prioritetgæld		
	Nykredit	1.954.709	2.061.015
	Landsbyggefonden	1.046.970	1.046.970
	Oprindelig prioritetgæld i alt	3.001.679	3.107.985
409	Finansiering		
	Beboerindskud	206.760	206.760
	Afskrivningskonto for ejendommen	10.221.671	10.087.792
	Finansiering i alt	10.428.431	10.294.552
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	13 Forbedringsarbejder		
	Etablering af køkkener		
	Anskaffelsessum, primo	131.165	139.795
	Anskaffelsessum, ultimo	131.165	139.795
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-8.760	-8.630
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-8.760	-8.630
	Bogført værdi ultimo	122.405	131.165
	Forbedringsarbejder i alt	122.405	131.165
305.3	14 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Vandudgift til senere fordeling	25.542	18.077
	Antenne	500	500
	Afløb	0	8.330
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	26.042	26.907
305.4	15 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	197.264	86.814
	Afskrevne ved inkasso	-79.321	-86.814
	Fraflytninger i alt	117.943	0

Afdeling 64 - LÆNGEHUSENE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
305.5	16 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttet vandregnskab	5.290	7.495
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	5.290	7.495
401	17 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	1.291.518	1.068.918
	Årets forbrug	-75.118	-132.066
	Årets henlæggelse	334.000	316.000
	Kursregulering	35.369	38.666
	Ultimo	1.585.768	1.291.518
405	18 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	5.265	4.865
	Årets forbrug, jf. konto 130	0	-5.700
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	6.600	6.100
	Ultimo	11.865	5.265
406.9	19 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	1.634.361	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	0	
	Saldo ved årets afslutning	1.634.361	
407	20 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	85.951	111.729
	Årets overskud (konto 140)	54.827	27.730
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-55.079	-53.508
	Opsamlet resultat ultimo	85.698	85.951
419	21 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Aconto vand	19.680	20.580
	Antenne	504	504
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	20.184	21.084
421	22 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	42.610	29.388
	Skyldige driftposter	4.531	7.176
	Lønninger	5.248	5.249
	Skyldige omkostninger i alt	52.595	41.812

Afdeling 64 - LÆNGEHUSENE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
423	23 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	28.172	393
	Forudbetalt leje nuboende i alt	28.172	393

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 64 Længehusene 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 64 Længehusene 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.