

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 65 - Kerteminde

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **72.420**



Afdeling 65 - KERTEMINDE

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	3
Årsberetning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	9
Noter	11
Påtegning	17
Regnskabspraksis	23

Afdeling 65

Kerteminde

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 165 Kerteminde Sybergsvej, m.fl. 5300 Kerteminde	Kommunennummer 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf. 65151515 E-mail kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	3	14	1.087,0	1	14
	4	52	4.315,0	1	52
	6	1	141,0	1	1
Boligoplysninger i alt		67	5.543,0		67
Boliger fordelt på antal rum					
	3	14	1.087,0	1	14
	4	52	4.315,0	1	52
	6	1	141,0	1	1
Andre lejemål					
- Garager/Carporte		5	90,0	1/5	1
Andre lejemålsoplysninger i alt		5	90,0		1
Lejemålsoplysninger i alt		72	5.633,0		68

Leje pr. kvm. bruttoareal 772,52	Dato for seneste lejeforhøjelse 01-07-2024	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i kr. 19,78	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i % 2,91	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 109.632
-------------------------------------	---	--	---	---

Matrikeltekst 29 v Kerteminde Markjorder	BBR-ejendomsnummer 440 272 mfl.
---	------------------------------------

Skæringsdato 04-10-1969

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 Ja Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brændsel Nej Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Nej Ovne Nej EI-paneler Nej Solvarmeanlæg Nej Varmepumpeanlæg Nej Biogasanlæg Nej

ÅRSBERETNING
Afdeling 65 - KERTEMINDE

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	365.295	370.208	365.267	365.237	365.193	58
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	1.705.952	1.696.130	1.688.668	1.833.876	1.724.976	-127.924
114-119	Variable udgifter	569.570	468.819	400.918	479.389	477.154	90.181
120-124	Henlæggelser	1.116.800	1.081.200	1.069.100	1.116.800	1.094.800	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	611.421	822.376	577.784	576.890	637.589	34.531
	Udgifter i alt	4.369.038	4.438.734	4.101.736	4.372.192	4.299.712	-3.154
140	Overskud	72.420	0	20.974	0	0	72.420
	Udgifter og evt. overskud i alt	4.441.458	4.438.734	4.122.710	4.372.192	4.299.712	69.266

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	4.441.458	4.285.847	4.122.710	4.372.192	4.299.712	69.266
Indtægter i alt		4.441.458	4.285.847	4.122.710	4.372.192	4.299.712	69.266
210	Årets underskud overført	0	152.887	0	0	0	0
Indtægter og evt. underskud i alt		4.441.458	4.438.734	4.122.710	4.372.192	4.299.712	69.266

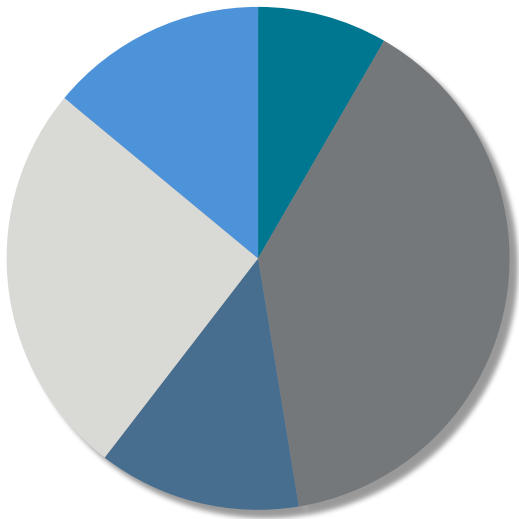
Der er i afdelingen et overskud på kr. 72.420.

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

106	Ejendomsskatter	-110.588
115	Almindelig vedligeholdelse	53.665
202	Renter	-38.686
114	Renholdelse	37.178
109	Renovation	-21.191
	Øvrige	7.202
I alt		-72.420

Konto		Regnskab		
		2024/25	2023/24	2022/23
AKTIVER				
301-303	Anlægsaktiver	14.566.289	14.792.198	14.992.587
305-307	Omsætningsaktiver	2.027.769	1.973.776	1.066.384
Aktiver i alt		16.594.057	16.765.974	16.058.971

PASSIVER				
401-406	Henlæggelser	3.764.936	3.203.158	2.604.759
407	Opsamlet resultat	-66.485	-22.998	238.805
408-415	Langfristet gæld	12.742.861	13.061.376	13.112.906
418-425	Kortfristet gæld	152.744	524.438	102.501
Passiver i alt		16.594.057	16.765.974	16.058.971



8,36%	Nettokapitaludgifter
39,05%	Offentlige og andre faste udgifter
13,04%	Variable udgifter
25,56%	Henlæggelser
13,99%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	3.014.955
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-554.163
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	1.041.000
	Kursregulering 2024/25	45.986
	Indestående pr. 30.06.2025	3.547.778
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	124.317
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	73.223
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-6.182
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	25.800
	Indestående pr. 30.06.2025	92.841

Afdeling 65 - KERTEMINDE

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	365.295	365.237	365.193
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	557.512	668.100	557.500
107	2	Vandafgift	47.652	45.300	46.600
109	3	Renovation	329.809	351.000	340.800
110		Forsikringer	105.213	103.000	107.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	600	800	500
Offentlige udgifter, i alt			1.040.786	1.168.200	1.052.900
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	278.800	278.800	278.800
Bidrag til boligorganisationen, i alt			278.800	278.800	278.800
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		1. A-indskud	6.976	6.976	6.976
		2. G-indskud	379.389	379.900	386.300
Afdelingens pligtmæssige bidrag, i alt			386.365	386.876	393.276
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.705.952	1.833.876	1.724.976
114	5	Renholdelse	339.067	301.889	296.468
115	6	Almindelig vedligeholdelse	197.665	144.000	147.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	554.163	2.570.523	866.705
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-554.163	-2.570.523	-866.705
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	40.662	42.600	40.100
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-40.662	-42.600	-40.100
118	8	Særlige aktiviteter	15.445	16.000	15.600
119	9	Diverse udgifter	17.393	17.500	18.086
119.9		Variable udgifter i alt	569.570	479.389	477.154

Penneo dokumentnøgle: E8RQ1-YLP9J-FM4DD-9J3IR-YA4L-5RLNI

Afdeling 65 - KERTEMINDE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	14	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	1.041.000	1.041.000	1.041.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	50.000	50.000	38.000
123	15	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	25.800	25.800	15.800
124.8		Henlæggelser i alt	1.116.800	1.116.800	1.094.800
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.757.617	3.795.302	3.662.123
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	312.316	312.300	292.200
		2. Renter mv.	50.137	50.100	44.600
		3. Administrationsbidrag	17.457	17.500	16.200
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	379.910	379.900	353.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	231.512	196.990	215.089
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	14.268	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-14.268	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	6.182	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-6.182	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0	0	69.500
137		Ekstraordinære udgifter i alt	611.421	576.890	637.589
139		Udgifter i alt	4.369.038	4.372.192	4.299.712
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	72.420	0	0
		Overskud i alt	72.420	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.441.458	4.372.192	4.299.712

Penneo dokumentnøgle: E8RQ1-YLP9J-FM4DD-9J3IR-YA4L-5RLNI

Afdeling 65 - KERTEMINDE

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	4.278.333	4.247.753	4.272.780
		7. Garager/carporte/P-pladser	6.600	6.600	6.600
		9. Merleje	-3.168	-3.168	-3.168
		Lejeindtægter i alt	4.281.765	4.251.185	4.276.212
202	10	Renter	43.786	5.100	23.500
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	115.907	115.907	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.441.458	4.372.192	4.299.712
209		Indtægter i alt	4.441.458	4.372.192	4.299.712
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.441.458	4.372.192	4.299.712

Penneo dokumentnøgle: E8RQ1-YLP9J-FM4DD-9J3IR-YA4L-5RLNI

Afdeling 65 - KERTEMINDE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	11	Ejendommens anskaffelsessum	6.461.445	6.461.445
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 41.876.000		
		2. Heraf grundværdi: 26.253.000		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	6.461.445	6.461.445
303		Forbedringsarbejder:		
	12	1. Forbedringsarbejder	8.104.843	8.330.753
		Forbedringsarbejder i alt	8.104.843	8.330.753
304.9		Anlægsaktiver i alt	14.566.289	14.792.198
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	13	1. Tilgodehavende leje m.v.	4.665	4.546
		4. Fraflyttede beboere	0	58.954
		6. Andre debitorer	24.746	0
		7. Forudbetalte udgifter	6.212	28.725
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.992.146	1.881.552
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.027.769	1.973.776
310		Aktiver i alt	16.594.057	16.765.974

Afdeling 65 - KERTEMINDE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	14	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	3.547.778	3.014.955
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	124.317	114.979
405	15	Tab ved fraflytning og lejeledighed	92.841	73.223
406.9	16	Henlæggelser i alt	3.764.936	3.203.158
407	17	Opsamlet resultat	-66.485	-22.998
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	3.698.452	3.180.160
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	168.294	216.664
409		Beboerindskud	234.400	234.400
410		Landbyggefonden	59.100	59.100
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.999.651	5.951.281
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	6.461.445	6.461.445
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	5.623.212	5.935.528
		Andre lån, i alt	5.623.212	5.935.528
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	420.882	412.905
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud	4.000	4.000
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	231.762	245.938
		Andre beboerindskud i alt	656.644	662.843
417		Langfristet gæld i alt	12.741.301	13.059.816
Kortfristet gæld:				
421	18	Skyldige omkostninger	136.029	501.751
423	19	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	16.691	22.663
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Forskelsleje LBF	1.584	1.584
426		Kortfristet gæld i alt	154.304	525.998
		Gæld i alt	12.895.605	13.585.814
430		Passiver i alt	16.594.057	16.765.974

Afdeling 65 - KERTEMINDE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	48.370	48.400	49.000
101.2		Renter	10.235	9.400	8.200
101.3		Bidrag	2.000	2.800	1.500
103		Kreditforeningsoverskud	-809	0	0
		Kreditforeningslån i alt	59.797	60.600	58.700
105.1-105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	102.409	101.546	102.164
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	203.090	203.091	204.329
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	305.498	304.637	306.493
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	365.295	365.237	365.193
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	47.652	45.300	46.600
		Vandafgift i alt	47.652	45.300	46.600
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	329.809	350.000	339.800
		Variable renovationsudgifter	0	1.000	1.000
		Renovation i alt	329.809	351.000	340.800
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	278.800	278.800	278.800
		Administrationsbidrag i alt	278.800	278.800	278.800
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	273.925	232.849	242.728
		AMP og andre bidrag	32.282	33.300	30.200
		Kurser, forsikringer mv.	24.198	19.740	16.540
		Trappevask og anden eksternt arbejde	8.663	16.000	7.000
		Renholdelse i alt	339.067	301.889	296.468

Penneo dokumentnøgle: E8RQ1-YLP9J-FM4DD-9J3IR-YA4L-5RLNI

Afdeling 65 - KERTEMINDE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	35.050	26.000	29.000
		Klimaskærm	9.540	17.000	21.000
		Bolig og erhvervsenheder	88.122	35.000	35.000
		Fælles indvendig	1.512	5.000	5.000
		Tekniske installationer	49.885	46.000	42.000
		Materiel	13.556	15.000	15.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	197.665	144.000	147.000
116	7	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	81.436	92.452	134.637
		Klimaskærm	13.236	1.997.534	180.866
		Bolig og erhvervsenheder	326.291	339.884	345.528
		Tekniske installationer	131.162	135.219	183.564
		Materiel	2.038	5.434	22.110
116.1		Forbrugt i året	554.163	2.570.523	866.705
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-554.163	-2.570.523	-866.705
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	15.445	16.000	15.600
		Drift af fællesfaciliteter i alt	15.445	16.000	15.600
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	15.445	16.000	15.600
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	11.450	10.600	11.300
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	2.944	6.500	6.500
		Diverse omkostninger	2.999	400	286
		Diverse udgifter i alt	17.393	17.500	18.086
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	43.786	5.100	23.500
202		Renteindtægter i alt	43.786	5.100	23.500
		Renter i alt	43.786	5.100	23.500

Afdeling 65 - KERTEMINDE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	11 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	6.461.445	6.461.445
	Anskaffelsessum ultimo	6.461.445	6.461.445
302.9	Anskaffelsessum ultimo	6.461.445	6.461.445
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	168.294	216.664
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	168.294	216.664
409	Finansiering		
	Beboerinskud	234.400	234.400
	Kapitaltilskud, mindrebedmilde	59.100	59.100
	Afskrivningskonto for ejendommen	5.999.651	5.951.281
	Finansiering i alt	6.293.151	6.244.781
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	12 Forbedringsarbejder		
	Etablering af køkken/bad		
	Anskaffelsessum, primo	596.020	675.960
	-Forbrug egne henlæggelser	-16.934	
	Anskaffelsessum, ultimo	579.086	675.960
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-82.760	-79.940
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-82.760	-79.940
	Bogført værdi ultimo	496.326	596.020
	Etablering af køkkener		
	Anskaffelsessum, primo	881.828	778.095
	Tilgang i året	245.443	229.683
	-Forbrug egne henlæggelser	-52.000	-53.200
	Anskaffelsessum, ultimo	1.075.271	954.578
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-94.452	-72.751
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-94.452	-72.751
	Bogført værdi ultimo	980.819	881.828

Afdeling 65 - KERTEMINDE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
Etablering af badeværelser			
	Anskaffelsessum, primo	917.378	834.969
	Tilgang i året	202.409	197.149
	-Forbrug egne henlæggelser	-61.000	-70.300
	Anskaffelsessum, ultimo	1.058.787	961.818
Afdrag og afskrivninger, primo		-52.000	-53.200
	Afskrivning	-54.300	-44.440
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-54.300	-44.440
	Bogført værdi ultimo	1.004.487	917.378
Tagrenovering			
	Anskaffelsessum, primo	543.214	614.237
	Anskaffelsessum, ultimo	543.214	614.237
Afdrag og afskrivninger, primo			
	Afdrag	-73.416	-71.023
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-73.416	-71.023
	Bogført værdi ultimo	469.798	543.214
Renovering tage			
	Anskaffelsessum, primo	5.316.298	5.503.703
	Anskaffelsessum, ultimo	5.316.298	5.503.703
Afdrag og afskrivninger, primo			
	Afdrag	-188.840	-187.405
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-188.840	-187.405
	Bogført værdi ultimo	5.127.459	5.316.298

Penneo dokumentnøgle: E8RQ1-YLP9J-FM4DD-9J3IR-YA4L-5RLNI

Afdeling 65 - KERTEMINDE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
	Renovering af tage		
	Anskaffelsessum, primo	76.015	124.178
	Anskaffelsessum, ultimo	76.015	124.178
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-50.059	-48.163
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-50.059	-48.163
	Bogført værdi ultimo	25.956	76.015
	Forbedringsarbejder i alt	8.104.843	8.330.753
305.1	13 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	4.665	4.546
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	4.665	4.546
305.4	Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	0	58.954
	Fraflytninger i alt	0	58.954
401	14 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	3.014.955	2.431.773
	Årets forbrug	-554.163	-519.717
	Årets henlæggelse	1.041.000	1.051.000
	Kursregulering	45.986	51.899
	Ultimo	3.547.778	3.014.955
405	15 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	73.223	43.626
	Årets forbrug, jf. konto 130	-6.182	-603
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	25.800	30.200
	Ultimo	92.841	73.223
406.9	16 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	2.556.144	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.208.792	
	Saldo ved årets afslutning	3.764.936	

Penneo dokumentnøgle: E8RQ1-YLP9J-FM4DD-9J3IR-YA4L-5RLNI

Afdeling 65 - KERTEMINDE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
407	17 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	-22.998	238.805
	Årets underskud (konto 210)	0	-152.887
	Årets overskud (konto 140)	72.420	0
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-115.907	-108.916
	Opsamlet resultat ultimo	-66.485	-22.998
421	18 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	109.601	475.909
	Skyldige driftposter	8.183	8.237
	Forbrugsafgifter	600	0
	Lønninger	17.645	17.606
	Skyldige omkostninger i alt	136.029	501.751
423	19 Forudbetalt leje m.m.		
	Deposita	1.560	1.560
	Forudbetalt leje	15.131	21.103
	Forudbetalt leje nuboende i alt	16.691	22.663

Eventualforpligtelser

Der er i afdelingen en eventuel forpligtelse på 46.587 kr vedrørende boende beboere med indflytning før 1. april 1975, som har ret til indeksering af deres indbetalte indskud.

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 65 Kerteminde 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 65 Kerteminde 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.