

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 66 - Langeskov

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **5.087**



Afdeling 66 - LANGESKOV
Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 66 Langeskov

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 166 Langeskov Rønningevej 13, 15, 24 og 26, m.fl. 5550 Langeskov	Kommunenummer 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	5	423,7	1	5
	4	8	687,4	1	8
Boligoplysninger i alt		13	1.111,1		13
Boliger fordelt på antal rum					
	3	5	423,7	1	5
	4	8	687,4	1	8
Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		13	1.111,1		13
Leje pr. kvm. bruttoareal		Dato for seneste lejeforhøjelse	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i kr.	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i %	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr.
758,58		01-07-2024	42,09	6,35	46.176

Matrikeltekst 1 ce Røjerup By, Rønninge	BBR-ejendomsnummer 440 6432 mfl.
Skæringsdato 01-01-1953	
Beboerfaciliteter	Forbrugsmåling
Beboerhus Nej	Vandmåling, individuel Nej
Særskilte selskabs- / mødelokale Nej	Vandmåling, kollektiv Ja
	Varmemåling, individuel Ja
	Varmemåling, kollektiv Nej
	El - måling, individuel Ja
	El- måling, kollektiv Nej
Tekniske installationer	Opvarmning
Tostrengt vandsystem (rent/grønt) Nej	Fjernvarme Ja
Regnvand, nedsivningsanlæg Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brænds Nej
Regnvand, genanvendelse Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Nej
Spildevand, rodzoneanlæg Nej	Ovne Nej
Spildevand, bioværk Nej	El-paneler Nej
Vaskerinstallation, fælles Nej	Solvarmeanlæg Nej
Vaskeriinstallation i de enkelte boliger Nej	Varmepumpeanlæg Nej
Kildesortering af affald, inde i boligen Nej	Biogasanlæg Nej
Kildesortering af affald, uden for boligen Ja	

ÅRSBERETNING
Afdeling 66 - LANGESKOV

Konto	Regnskab			Budget		Afvigelse	
	2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26		
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	30.788	30.788	30.788	30.790	30.790	-2
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	318.659	312.116	311.659	342.444	316.344	-23.785
114-119	Variable udgifter	149.167	96.228	74.270	105.524	109.030	43.643
120-124	Henlæggelser	277.000	277.000	250.000	277.000	278.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	155.891	197.550	72.551	156.300	152.600	-409
	Udgifter i alt	931.504	913.682	739.267	912.058	886.764	19.446
140	Overskud	5.087	0	24.332	0	0	5.087
	Udgifter og evt. overskud i alt	936.591	913.682	763.599	912.058	886.764	24.533

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	933.036	870.268	763.599	912.058	886.764	20.978
204-207	Ekstraordinære indtægter	3.555	481	0	0	0	3.555
	Indtægter i alt	936.591	870.748	763.599	912.058	886.764	24.533
210	Årets underskud overført	0	42.933	0	0	0	0
	Indtægter og evt. underskud i alt	936.591	913.682	763.599	912.058	886.764	24.533

Der er i afdelingen et overskud på kr. 5.087.

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

115	Almindelig vedligeholdelse	52.329
106	Ejendomsskatter	-21.153
202	Renter	-14.392
114	Renholdelse	-6.068
109	Renovation	-3.717
119	Diverse udgifter	-2.522
	Øvrige	-9.564
	I alt	-5.087

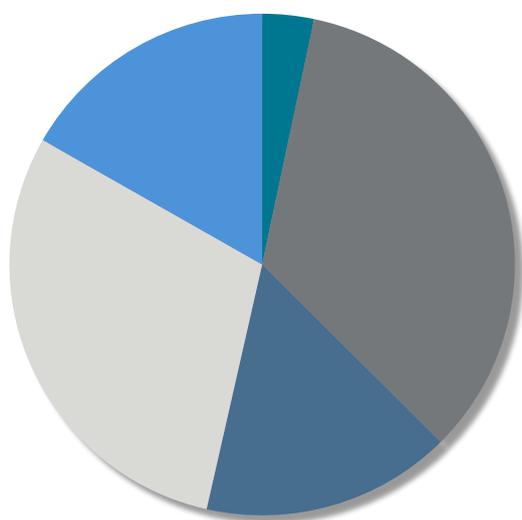
Konto	Regnskab		
	2024/25	2023/24	2022/23

AKTIVER

301-303	Anlægsaktiver	2.756.197	2.954.810	3.458.413
305-307	Omsætningsaktiver	1.066.651	793.547	583.202
Aktiver i alt		3.822.848	3.748.357	4.041.615

PASSIVER

401-406	Henlæggelser	936.284	1.033.390	939.330
407	Opsamlet resultat	-21.574	68.439	198.372
408-415	Langfristet gæld	2.422.141	2.463.692	2.605.748
418-425	Kortfristet gæld	485.998	182.836	298.165
Passiver i alt		3.822.848	3.748.357	4.041.615



3,31%	Nettokapitaludgifter
34,21%	Offentlige og andre faste udgifter
16,01%	Variable udgifter
29,74%	Henlæggelser
16,74%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

2024/25

401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	886.217
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-388.042
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	277.000
	Kursregulering 2024/25	17.359
	Indestående pr. 30.06.2025	792.534
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	94.499
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	49.252
	Indestående pr. 30.06.2025	49.252

Afdeling 66 - LANGESKOV

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	30.788	30.790	30.790
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	72.747	93.900	65.100
107	2	Vandafgift	7.859	6.200	8.000
109	3	Renovation	65.683	69.400	67.800
110		Forsikringer	19.635	18.900	20.200
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	2.055	2.500	2.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	8.521	9.200	9.500
		Offentlige udgifter, i alt	176.500	200.100	172.600
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	53.300	53.300	53.300
		Bidrag til boligorganisationen, i alt	53.300	53.300	53.300
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		1. A-indskud	1.044	1.044	1.044
		2. G-indskud	87.815	88.000	89.400
		Afdelingens pligtmæssige bidrag, i alt	88.859	89.044	90.444
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	318.659	342.444	316.344
114	5	Renholdelse	66.156	72.224	72.530
115	6	Almindelig vedligeholdelse	75.829	23.500	26.500
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	388.042	241.798	271.075
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-388.042	-241.798	-271.075
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	3.423	2.100	16.700
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-3.423	-2.100	-16.700
118	8	Særlige aktiviteter	4.504	4.600	4.700
119	9	Diverse udgifter	2.678	5.200	5.300
119.9		Variable udgifter i alt	149.167	105.524	109.030

Afdeling 66 - LANGESKOV

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <small>ej revideret</small>	Budget 2025/26 <small>ej revideret</small>
Henlæggelser					
120	18	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	277.000	277.000	278.000
124.8		Henlæggelser i alt	277.000	277.000	278.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	775.613	755.758	734.164
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	61.151	64.400	62.900
		2. Renter mv.	43.801	42.300	35.900
		3. Administrationsbidrag	11.169	14.800	17.100
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	116.122	121.500	115.900
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	39.760	34.800	27.800
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	6.304	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-6.304	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0	0	8.900
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	9	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	155.891	156.300	152.600
139		Udgifter i alt	931.504	912.058	886.764
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	5.087	0	0
		Overskud i alt	5.087	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	936.591	912.058	886.764

Afdeling 66 - LANGESKOV

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <small>ej revideret</small>	Budget 2025/26 <small>ej revideret</small>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	821.044	814.458	873.664
Lejeindtægter i alt			821.044	814.458	873.664
202	11	Renter	16.892	2.500	13.100
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	95.100	95.100	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	933.036	912.058	886.764
Ekstraordinære indtægter					
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	3.555	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	3.555	0	0
209		Indtægter i alt	936.591	912.058	886.764
220		Indtægter og evt. underskud i alt	936.591	912.058	886.764

Afdeling 66 - LANGESKOV

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	576.511	576.511
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 10.454.000		
		2. Heraf grundværdi: 3.855.700		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	576.511	576.511
303		Forbedringsarbejder:		
	14	1. Forbedringsarbejder	2.179.686	2.378.299
		Forbedringsarbejder i alt	2.179.686	2.378.299
304.9		Anlægsaktiver i alt	2.756.197	2.954.810
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Tilgodehavende leje m.v.	0	6.944
		2. Beboerindskud	0	1.200
	15	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	26.509	40.473
	16	4. Fraflyttede beboere	30.464	0
	17	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	428	3.792
		6. Andre debitorer	9.578	30.891
		7. Forudbetalte udgifter	2.320	5.019
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	997.353	705.227
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.066.651	793.547
310		Aktiver i alt	3.822.848	3.748.357

Afdeling 66 - LANGESKOV

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	18	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	792.534	886.217
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	94.499	97.922
405	19	Tab ved fraflytning og lejeledighed	49.252	49.252
406.9	20	Henlæggelser i alt	936.284	1.033.390
407	21	Opsamlet resultat	-21.574	68.439
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	914.710	1.101.829
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
409		Beboerindskud	18.899	18.899
411		Afskrivningskonto for ejendommen	557.612	557.612
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	576.511	576.511
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	1.680.023	1.741.174
		Andre lån, i alt	1.680.023	1.741.174
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	135.264	111.126
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	28.722	33.260
		Andre beboerindskud i alt	163.986	144.386
417		Langfristet gæld i alt	2.420.520	2.462.071
Kortfristet gæld:				
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber	22.660	42.515
421	23	Skyldige omkostninger	445.272	116.289
423	24	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	19.687	25.653
426		Kortfristet gæld i alt	487.619	184.457
		Gæld i alt	2.908.138	2.646.528
430		Passiver i alt	3.822.848	3.748.357

Afdeling 66 - LANGESKOV

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
105.1-105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	10.263	10.263	10.263
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	20.525	20.527	20.527
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	30.788	30.790	30.790
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	30.788	30.790	30.790
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	7.859	6.200	8.000
		Vandafgift i alt	7.859	6.200	8.000
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	65.683	69.400	67.800
		Renovation i alt	65.683	69.400	67.800
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	53.300	53.300	53.300
		Administrationsbidrag i alt	53.300	53.300	53.300
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	53.268	60.514	59.170
		AMP og andre bidrag	7.727	7.500	7.800
		Kurser, forsikringer mv.	5.161	4.210	5.560
		Renholdelse i alt	66.156	72.224	72.530
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	27.237	2.500	2.500
		Klimaskærm	1.980	4.500	4.500
		Bolig og erhvervsenheder	18.427	7.000	7.000
		Fælles indvendig	11.871	0	0
		Tekniske installationer	5.892	7.500	10.500
		Materiel	10.422	2.000	2.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	75.829	23.500	26.500

Afdeling 66 - LANGESKOV

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
116	7	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	3.215	41.649	32.559
		Klimaskærm	102.500	0	38.893
		Bolig og erhvervsenheder	275.241	173.745	155.700
		Tekniske installationer	6.238	22.190	42.883
		Materiel	848	4.214	1.040
116.1		Forbrugt i året	388.042	241.798	271.075
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-388.042	-241.798	-271.075
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	4.504	4.600	4.700
		Drift af fællesfaciliteter i alt	4.504	4.600	4.700
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	4.504	4.600	4.700
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	2.222	2.100	2.200
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	164	3.000	3.000
		Diverse omkostninger	293	100	100
		Diverse udgifter i alt	2.678	5.200	5.300
131/202	11	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	16.528	2.500	13.100
		Renter tilgodehavender på fraflyttere	364	0	0
202		Renteindtægter i alt	16.892	2.500	13.100
		Renter i alt	16.892	2.500	13.100
134	10	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. forbedringsarbejder	9	0	0
		Korrektioner i alt	9	0	0
206	12	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer	1.260	0	0
		Indtægter vedr. løn mv.	2.295	0	0
		Korrektioner i alt	3.555	0	0

Afdeling 66 - LANGESKOV

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	13 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	576.511	576.511
	Anskaffelsessum ultimo	576.511	576.511
302.9	Anskaffelsessum ultimo	576.511	576.511
409	Finansiering		
	Beboerindskud	18.899	18.899
	Afskrivningskonto for ejendommen	557.612	557.612
	Finansiering i alt	576.511	576.511
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	14 Forbedringsarbejder		
	Udskiftning af døre og vinduer		
	Anskaffelsessum, primo	1.468.049	1.495.183
	Tilgang i året	0	13.926
	Afgang i året	-9	
	- Tilskud i året	-340.600	
	-Forbrug egne henlæggelser	-102.500	0
	Anskaffelsessum, ultimo	1.024.949	1.509.109
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-39.312	-41.060
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-39.312	-41.060
	Bogført værdi ultimo	985.628	1.468.049
	Etablering af køkken/bad		
	Anskaffelsessum, primo	20.983	38.783
	Anskaffelsessum, ultimo	20.983	38.783
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-14.400	-17.800
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-14.400	-17.800
	Bogført værdi ultimo	6.583	20.983

Afdeling 66 - LANGESKOV

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
Etablering af badeværelser			
	Anskaffelsessum, primo	173.033	192.533
	Tilgang i året	445.407	0
	-Forbrug egne henlæggelser	-100.000	0
	Anskaffelsessum, ultimo	518.440	192.533
Afdrag og afskrivninger, primo			
	Afskrivning	-25.360	-19.500
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-25.360	-19.500
	Bogført værdi ultimo	493.080	173.033
Renovering tage			
	Anskaffelsessum, primo	716.234	1.155.403
	Tilgang i året	0	-28.413
	- Tilskud i året	0	-388.400
	Anskaffelsessum, ultimo	716.234	738.589
Afdrag og afskrivninger, primo			
	Afdrag	-21.839	-22.355
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-21.839	-22.355
	Bogført værdi ultimo	694.395	716.234
	Forbedringsarbejder i alt	2.179.686	2.378.299
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	0	6.944
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	0	6.944
305.3	15 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeudgift til senere fordeling	19.699	17.194
	Vandudgift til senere fordeling	6.809	7.057
	Antenne	0	16.222
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	26.509	40.473
305.4	16 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	30.464	0
	Fraflytninger i alt	30.464	0

Afdeling 66 - LANGESKOV

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
305.5	17 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttede forbrugsregnskaber	428	856
	Afsluttet varmeregnskab	0	2.419
	Afsluttet vandregnskab	0	517
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	428	3.792
401	18 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	886.217	740.530
	Årets forbrug	-388.042	-150.429
	Årets henlæggelse	277.000	277.000
	Kursregulering	17.359	19.116
	Ultimo	792.534	886.217
405	19 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	49.252	54.192
	Årets forbrug, jf. konto 130	0	-4.940
	Ultimo	49.252	49.252
406.9	20 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	935.326	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	958	
	Saldo ved årets afslutning	936.284	
407	21 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	68.439	198.372
	Årets underskud (konto 210)	0	-42.933
	Årets overskud (konto 140)	5.087	0
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-95.100	-87.000
	Opsamlet resultat ultimo	-21.574	68.439
419	22 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Aconto vand	8.250	9.150
	Antenne	0	17.155
	Aconto varme	14.410	16.210
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	22.660	42.515

Afdeling 66 - LANGESKOV

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
421	23 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	426.271	84.586
	Skyldige driftposter	14.539	13.503
	Byggeregnskab	0	13.525
	Lønninger	4.461	4.674
	Skyldige omkostninger i alt	445.272	116.289
423	24 Forudbetalt leje m.m.		
	Deposita	1.621	1.621
	Forudbetalt leje	18.066	24.032
	Forudbetalt leje nuboende i alt	19.687	25.653

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 66 Langeskov i Fyns Almennyttige Boligselskab.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse 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 66 Langeskov 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 revisionskik, 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 revisoreres 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 regnskabsbrugere 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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal 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: 0ff90df-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



Penneo dokumentnøgle: 4WBR6-XS2RV-8CCNE-NLB9E-VPPF3-5J5JR

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.