



FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 67 - Kongshøj

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **32.296**



Afdeling 67 - KONGSHØJ
Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 67 Kongshøj

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 167 Kongshøj Fjordvænget 2-50 5300 Kerteminde	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 lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	10	650,0	1	10
	3	10	800,0	1	10
Ungdomsboliger	1	5	141,0	1	5
Boligoplysninger i alt		25	1.591,0		25
Boliger fordelt på antal rum					
	1	5	141,0	1	5
	2	10	650,0	1	10
	3	10	800,0	1	10
Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		25	1.591,0		25

Leje pr. kvm. bruttoareal 874,86	Dato for seneste lejeforhøjelse 01.05.2025	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i kr. 46,18	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i % 5,94	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 73.476
-------------------------------------	---	--	---	--

Matrikeltekst 4 gk	BBR-ejendomsnummer 440 5950
-----------------------	--------------------------------

Skæringsdato 01.01.1998

Beboerfaciliteter Beboerhus Nej Særskilte selskabs- / mødelokale Nej	Forbrugsmåling Vandmåling, individuel Ja Vandmåling, kollektiv Nej Varmemåling, individuel Ja Varmemåling, kollektiv Nej El - måling, individuel Ja El- 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 Nej 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 El-paneler Nej Solvarmeanlæg Nej Varmepumpeanlæg Nej Biogasanlæg Nej

ÅRSBERETNING
Afdeling 67 - KONGSHØJ

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	679.680	674.427	657.425	678.375	685.575	1.305
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	271.798	264.218	254.178	282.000	280.500	-10.202
114-119	Variable udgifter	194.862	164.437	147.911	200.696	177.532	-5.833
120-124	Henlæggelser	180.700	128.800	139.500	180.700	204.800	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	75.395	61.660	53.390	63.270	64.920	12.125
	Udgifter i alt	1.402.436	1.293.543	1.252.405	1.405.041	1.413.327	-2.604
140	Overskud	32.296	95.051	48.589	0	0	32.296
	Udgifter og evt. overskud i alt	1.434.732	1.388.595	1.300.993	1.405.041	1.413.327	29.692

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	1.434.732	1.388.595	1.300.993	1.405.041	1.413.327	29.692
Indtægter og evt. underskud i alt		1.434.732	1.388.595	1.300.993	1.405.041	1.413.327	29.692

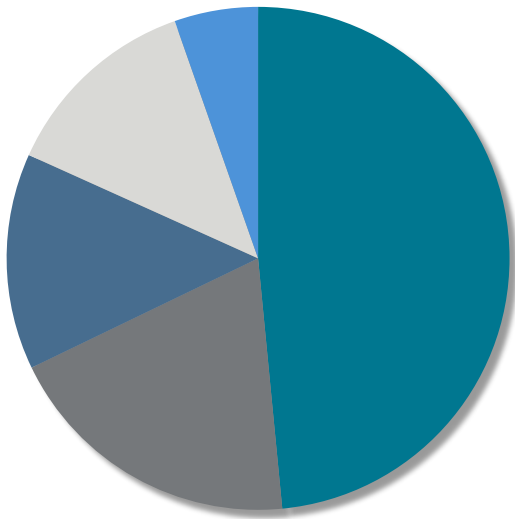
Der er i afdelingen et overskud på kr. 32.296.

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

115	Almindelig vedligeholdelse	-15.911
114	Renholdelse	15.777
202	Renter	-15.738
109	Renovation	-9.080
119	Diverse udgifter	-5.561
	Øvrige	-1.783
I alt		-32.296

Penneo dokumentnøgle: 18DHJ+QQ76Y-QX4C1-FKG5I-7EJP3-8HJGJ

Konto		Regnskab		
		2024/25	2023/24	2022/23
AKTIVER				
301-303	Anlægsaktiver	22.156.137	22.171.180	21.517.032
305-307	Omsætningsaktiver	858.219	974.805	924.066
Aktiver i alt		23.014.356	23.145.986	22.441.098
PASSIVER				
401-406	Henlæggelser	1.729.937	1.571.047	1.494.069
407	Opsamlet resultat	8.143	61.907	111.600
408-415	Langfristet gæld	21.241.771	21.130.098	20.794.645
418-425	Kortfristet gæld	34.505	382.934	40.784
Passiver i alt		23.014.356	23.145.986	22.441.098



48,46%	Nettokapitaludgifter
19,38%	Offentlige og andre faste udgifter
13,89%	Variable udgifter
12,88%	Henlæggelser
5,38%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse
	Indestående primo 2024/25
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120
	Kursregulering 2024/25
	Indestående pr. 30.06.2025
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)
	Indestående pr. 30.06.2025
405	Tab ved fraflytning
	Indestående primo 2024/25
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123
	Indestående pr. 30.06.2025

2024/25

1.525.166
-33.664
170.000
21.227
1.682.729
25.800
17.633
-924
4.700
21.409

Afdeling 67 - KONGSHØJ

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	679.680	678.375	685.575
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	62.558	61.800	62.300
107	2	Vandafgift	3.850	3.700	3.900
109	3	Renovation	66.420	75.500	72.200
110		Forsikringer	22.958	22.500	23.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	13.512	16.000	16.000
Offentlige udgifter, i alt			169.298	179.500	178.000
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	102.500	102.500	102.500
Bidrag til boligorganisationen, i alt			102.500	102.500	102.500
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	271.798	282.000	280.500
114	5	Renholdelse	165.672	149.896	126.332
115	6	Almindelig vedligeholdelse	19.089	35.000	35.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	33.664	456.539	112.666
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-33.664	-456.539	-112.666
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	8.449	6.800	8.500
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-8.449	-6.800	-8.500
118	8	Særlige aktiviteter	5.761	5.900	5.800
119	9	Diverse udgifter	4.339	9.900	10.400
119.9		Variable udgifter i alt	194.862	200.696	177.532

Penneo dokumentnøgle: 18DHJ-QQ76Y-QX4C1-FKG5I-7EJP3-8HJGJ

Afdeling 67 - KONGSHØJ

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)	170.000	170.000	188.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	6.000	6.000	7.000
123	15	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	4.700	4.700	9.800
124.8		Henlæggelser i alt	180.700	180.700	204.800
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.327.041	1.341.771	1.348.407
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	75.395	63.270	64.920
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	924	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-924	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	75.395	63.270	64.920
139		Udgifter i alt	1.402.436	1.405.041	1.413.327
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering af forbedringsarbejder	32.296	0	0
		Overskud i alt	32.296	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.434.732	1.405.041	1.413.327

Penneo dokumentnøgle: 18DHJ+QQ76Y-QX4C1-FKG5I-7EJP3-8HJGJ

Afdeling 67 - KONGSHØJ

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	1.267.716	1.254.312	1.301.649
		2. Ungdomsboliger	93.014	92.464	95.678
		Lejeindtægter i alt	1.360.730	1.346.776	1.397.327
202	10	Renter	20.238	4.500	13.300
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	53.764	53.764	2.700
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.434.732	1.405.041	1.413.327
209		Indtægter i alt	1.434.732	1.405.041	1.413.327
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.434.732	1.405.041	1.413.327

Penneo dokumentnøgle: 18DHJ+QQ76Y-QX4C1-FKG5I-7EJP3-8HJGJ

Afdeling 67 - KONGSHØJ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	11	Ejendommens anskaffelsessum	15.014.032	15.014.032
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 16.800.000		
		2. Heraf grundværdi: 2.697.400		
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	6.226.827	6.116.066
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	21.240.858	21.130.098
303		Forbedringsarbejder:		
	12	1. Forbedringsarbejder	915.278	1.041.083
		Forbedringsarbejder i alt	915.278	1.041.083
304.9		Anlægsaktiver i alt	22.156.137	22.171.180
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	13	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.813	2.813
		4. Fraflyttede beboere	0	1.038
		6. Andre debitorer	1.958	1.267
		7. Forudbetalte udgifter	2.203	3.962
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	851.246	965.726
309.9		Omsætningsaktiver i alt	858.219	974.805
310		Aktiver i alt	23.014.356	23.145.986

Penneo dokumentnøgle: 18DHJ+QQ76Y-QX4C1-FKG5I-7EJP3-8HJGJ

Afdeling 67 - KONGSHØJ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	14	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	1.682.729	1.525.166
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	25.800	28.248
405	15	Tab ved fraflytning og lejeledighed	21.409	17.633
406.9	16	Henlæggelser i alt	1.729.937	1.571.047
407	17	Opsamlet resultat	8.143	61.907
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.738.080	1.632.954
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	7.877.855	8.267.465
		Landsbyggefonden	1.050.630	1.050.630
409		Beboerindskud	307.181	307.181
411		Afskrivningskonto for ejendommen	12.005.192	11.504.822
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	21.240.858	21.130.098
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	913	0
		Andre beboerindskud i alt	913	0
417		Langfristet gæld i alt	21.241.771	21.130.098
Kortfristet gæld:				
419	18	Uafsluttede forbrugsregnskaber	3.400	3.325
421	19	Skyldige omkostninger	28.125	379.609
423	20	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	2.980	0
426		Kortfristet gæld i alt	34.505	382.934
		Gæld i alt	21.276.276	21.513.032
430		Passiver i alt	23.014.356	23.145.986

Afdeling 67 - KONGSHØJ

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	494.745	496.875	501.975
101.2		Renter	260.881	262.500	252.000
101.3		Bidrag	18.082	18.000	17.300
104.2		Rentebidrag	-70.143	-73.000	-59.700
104.3		Ydelsesstøtte	-2.239	0	0
104.4		Ungdomsboligbidrag	-21.646	-26.000	-26.000
		Kreditforeningslån i alt	679.680	678.375	685.575
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	679.680	678.375	685.575
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	3.850	3.700	3.900
		Vandafgift i alt	3.850	3.700	3.900
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	66.420	75.000	71.700
		Variable renovationsudgifter	0	500	500
		Renovation i alt	66.420	75.500	72.200
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	102.500	102.500	102.500
		Administrationsbidrag i alt	102.500	102.500	102.500
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	138.442	123.096	102.032
		AMP og andre bidrag	16.524	14.500	13.800
		Kurser, forsikringer mv.	10.706	7.300	7.500
		Trappevask og anden eksternt arbejde	0	5.000	3.000
		Renholdelse i alt	165.672	149.896	126.332
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	389	5.000	5.000
		Klimaskærm	8.060	9.000	9.000
		Bolig og erhvervsenheder	7.077	5.000	5.000
		Tekniske installationer	3.060	4.000	4.000
		Materiel	503	12.000	12.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	19.089	35.000	35.000

Afdeling 67 - KONGSHØJ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
116	7	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	247	0	0
		Klimaskærm	0	392.676	0
		Bolig og erhvervsenheder	25.310	39.509	68.500
		Fælles indvendig	0	1.082	0
		Tekniske installationer	7.347	21.107	34.916
		Materiel	760	2.165	9.250
116.1		Forbrugt i året	33.664	456.539	112.666
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-33.664	-456.539	-112.666
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	5.761	5.900	5.800
		Drift af fællesfaciliteter i alt	5.761	5.900	5.800
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	5.761	5.900	5.800
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	4.273	3.900	4.200
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	0	3.000	3.000
		Fritidsaktiviteter	0	3.000	3.000
		Diverse omkostninger	67	0	200
		Diverse udgifter i alt	4.339	9.900	10.400
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	20.212	4.500	13.300
		Renter tilgodehavender på fraflyttere	26	0	0
		Renteindtægter i alt	20.238	4.500	13.300
		Renter i alt	20.238	4.500	13.300

Afdeling 67 - KONGSHØJ

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	11 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	15.014.032	15.014.032
	Anskaffelsessum ultimo	15.014.032	15.014.032
302	Indeksregulering, prioritetgæld	6.226.827	6.116.066
302.9	Anskaffelsessum ultimo	21.240.858	21.130.098
408	Oprindelig prioritetgæld		
	Nykredit	7.877.855	8.267.465
	Landsbyggefonden	1.050.630	1.050.630
	Oprindelig prioritetgæld i alt	8.928.485	9.318.095
409	Finansiering		
	Beboerindskud	307.181	307.181
	Afskrivningskonto for ejendommen	12.005.192	11.504.822
	Finansiering i alt	12.312.373	11.812.003
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	12 Forbedringsarbejder		
	Elladestander etablering		
	Anskaffelsessum, primo	5.461	0
	Tilgang i året	909	100.513
	Anskaffelsessum, ultimo	6.370	100.513
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-6.370	-95.051
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-6.370	-95.051
	Bogført værdi ultimo	0	5.461
	Varmeinstallation		
	Anskaffelsessum, primo	374.894	
	Tilgang i året	63.678	374.894
	- Tilskud i året	-82.700	
	Anskaffelsessum, ultimo	355.872	374.894
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-38.051	
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-38.051	
	Bogført værdi ultimo	317.821	374.894

Afdeling 67 - KONGSHØJ

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
	Etablering af køkkener		
	Anskaffelsessum, primo	660.728	722.388
	Anskaffelsessum, ultimo	660.728	722.388
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-63.270	-61.660
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-63.270	-61.660
	Bogført værdi ultimo	597.458	660.728
	Forbedringsarbejder i alt	915.278	1.041.083
305.3	13 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	2.813	2.813
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.813	2.813
305.4	Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	0	1.038
	Fraflytninger i alt	0	1.038
401	14 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	1.525.166	1.433.926
	Årets forbrug	-33.664	-69.031
	Årets henlæggelse	170.000	125.000
	Kursregulering	21.227	35.271
	Ultimo	1.682.729	1.525.166
405	15 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	17.633	25.333
	Årets forbrug, jf. konto 130	-924	-9.500
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	4.700	1.800
	Ultimo	21.409	17.633
406.9	16 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	435.459	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.294.478	
	Saldo ved årets afslutning	1.729.937	

Penneo dokumentnøgle: 18DHJ+QQ76Y-QX4C1-FKG5I-7EJP3-8HJGJ

Afdeling 67 - KONGSHØJ

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
407	17 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	61.907	111.600
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-53.764	-49.693
	Opsamlet resultat ultimo	8.143	61.907
419	18 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	3.400	3.325
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	3.400	3.325
421	19 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	0	369.334
	Skyldige driftposter	662	824
	Byggeregnskab	20.000	0
	Lønninger	7.463	9.452
	Skyldige omkostninger i alt	28.125	379.609
423	20 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	2.980	0
	Forudbetalt leje nuboende i alt	2.980	0

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 67 Kongshøj 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 67 Kongshøj 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.