



FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 71 - Frederik VII's Stiftelse

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **69.074**



Afdeling 71 - FREDERIK VII'S STIFTELSE
Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 71 Frederik VII's Stiftelse

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 071 Frederik VII's Stiftelse Albanigade 25 - 25C, m.fl. 5000 Odense C	Kommunenummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	7	396,0	1	7,0
	2	29	1.932,5	1	29
	3	5	416,5	1	5
Boligoplysninger i alt		41	2.745,0		41
Boliger fordelt på antal rum					
	1	7	396,0	1	7
	2	29	1.932,5	1	29
	3	5	416,5	1	5
Andre lejemål					
Andre lejemålsoplysninger i alt		0	0,0		
Lejemålsoplysninger i alt		41	2.745,0		41

Leje pr. kvm.
bruttoareal
1.016,85

Dato for seneste
lejeforhøjelse
01-07-2024

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i kr.
29,35

Forhøjelse pr. m² på
årsbasis i %
2,99

Forhøjelse i alt på
årsbasis i kr.
80.556

Matrikeltekst 223 a Odense Bygrunde	BBR-ejendomsnummer 461 8712 mfl.
---	--

Skæringsdato 01-12-2003

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 brændsel Nej
Regnvand, genanvendelse Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Nej
Spildevand, rodzoneanlæg Nej	Ovne Nej
Spildevand, bioværk Nej	El-paneler Nej
Vaskerinstallation, fælles Ja	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 71 - FREDERIK VII'S STIFTELSE

Konto	Regnskab			Budget		Afvigelse	
	2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26		
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	876.018	874.084	871.636	873.012	874.712	3.006
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	593.209	549.711	513.397	565.700	587.450	27.509
114-119	Variable udgifter	457.785	530.103	463.605	488.208	467.100	-30.423
120-124	Henlæggelser	877.290	832.290	797.890	877.290	969.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	62.950	71.111	59.786	59.400	59.600	3.550
	Udgifter i alt	2.867.252	2.857.299	2.706.314	2.863.610	2.957.862	3.642
140	Overskud	69.074	5.405	0	0	0	69.074
	Udgifter og evt. overskud i alt	2.936.326	2.862.704	2.706.314	2.863.610	2.957.862	72.716

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	2.929.787	2.831.823	2.694.251	2.863.610	2.957.862	66.177
204-207	Ekstraordinære indtægter	6.539	30.881	6.317	0	0	6.539
	Indtægter i alt	2.936.326	2.862.704	2.700.568	2.863.610	2.957.862	72.716
210	Årets underskud overført	0	0	5.745	0	0	0
	Indtægter og evt. underskud i alt	2.936.326	2.862.704	2.706.314	2.863.610	2.957.862	72.716

Der er i afdelingen et overskud på kr. 69.074.

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

202	Renter	-56.959
115	Almindelig vedligeholdelse	-26.508
107	Vandafgift	19.365
	Øvrige	-4.971
	I alt	-69.074

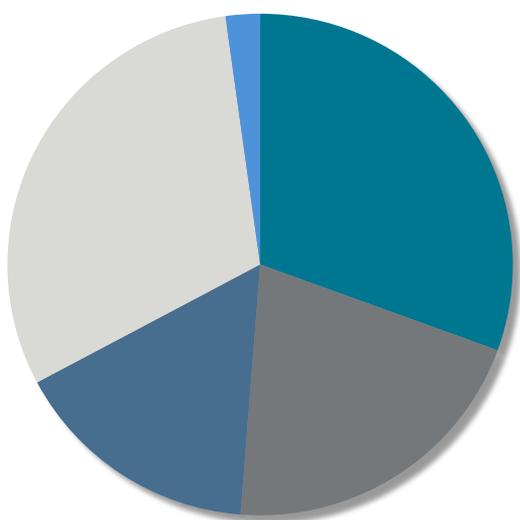
Konto	Regnskab		
	2024/25	2023/24	2022/23

AKTIVER

301-303	Anlægsaktiver	18.982.664	18.839.197	18.881.122
305-307	Omsætningsaktiver	3.880.569	3.809.134	3.269.212
Aktiver i alt		22.863.233	22.648.330	22.150.333

PASSIVER

401-406	Henlæggelser	3.672.420	3.025.170	2.918.770
407	Opsamlet resultat	70.705	72.731	140.326
408-415	Langfristet gæld	18.801.554	18.808.185	18.840.109
418-425	Kortfristet gæld	318.554	742.245	251.127
Passiver i alt		22.863.233	22.648.330	22.150.333



30,55%	Nettokapitaludgifter
20,69%	Offentlige og andre faste udgifter
15,97%	Variable udgifter
30,60%	Henlæggelser
2,20%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

2024/25

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse

Indestående primo 2024/25	2.921.123
Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-296.191
Henlagt 2024/25 jf. konto 120	836.490
Kursregulering 2024/25	75.679
Indestående pr. 30.06.2025	3.537.101

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående pr. 30.06.2025	78.999
-----------------------------------	---------------

405 Tab ved fraflytning

Indestående primo 2024/25	44.521
Henlagt 2024/25 jf. konto 123	11.800
Indestående pr. 30.06.2025	56.321

Afdeling 71 - FREDERIK VII'S STIFTELSE

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	876.018	873.012	874.712
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	83.486	81.500	81.300
107	2	Vandafgift	120.165	100.800	120.950
109	3	Renovation	95.646	88.000	95.600
110		Forsikringer	44.409	42.300	44.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	41.466	49.000	41.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	39.937	36.000	36.000
Offentlige udgifter, i alt			425.109	397.600	419.350
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	168.100	168.100	168.100
Bidrag til boligorganisationen, i alt			168.100	168.100	168.100
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	593.209	565.700	587.450
114	5	Renholdelse	380.864	382.208	367.100
115	6	Almindelig vedligeholdelse	65.492	92.000	85.500
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	296.191	848.637	1.241.599
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-296.191	-848.637	-1.241.599
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	9.528	22.500	21.500
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-9.528	-22.500	-21.500
118	8	Særlige aktiviteter	2.900	4.500	4.700
119	9	Diverse udgifter	8.530	9.500	9.800
119.9		Variable udgifter i alt	457.785	488.208	467.100
Henlæggelser					
120	19	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	836.490	836.490	945.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	29.000	29.000	20.000
123	20	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	11.800	11.800	4.000
124.8		Henlæggelser i alt	877.290	877.290	969.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.804.302	2.804.210	2.898.262

Afdeling 71 - FREDERIK VII'S STIFTELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	32.604	32.700	33.300
		2. Renter mv.	14.387	15.000	13.600
		3. Administrationsbidrag	2.046	1.400	2.200
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	49.036	49.100	49.100
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	10.300	10.300	10.500
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	9.742	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-9.742	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	3.366	0	0
		Tab ved fraflytninger	3.366	0	0
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	248	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	62.950	59.400	59.600
139		Udgifter i alt	2.867.252	2.863.610	2.957.862
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	69.074	0	0
		Overskud i alt	69.074	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.936.326	2.863.610	2.957.862

Afdeling 71 - FREDERIK VII'S STIFTELSE

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	2.786.628	2.777.410	2.914.762
Lejeindtægter i alt			2.786.628	2.777.410	2.914.762
202	11	Renter	72.059	15.100	42.600
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	71.100	71.100	500
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.929.787	2.863.610	2.957.862
Ekstraordinære indtægter					
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	6.539	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	6.539	0	0
209		Indtægter i alt	2.936.326	2.863.610	2.957.862
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.936.326	2.863.610	2.957.862

Afdeling 71 - FREDERIK VII'S STIFTELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	12.976.377	12.976.377
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 32.600.000		
		2. Heraf grundværdi: 4.065.000		
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	5.050.246	5.050.246
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	18.026.623	18.026.623
303		Forbedringsarbejder:		
	14	1. Forbedringsarbejder	956.041	812.574
		Forbedringsarbejder i alt	956.041	812.574
304.9		Anlægsaktiver i alt	18.982.664	18.839.197
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	15	1. Tilgodehavende leje m.v.	193	2.248
	16	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	252.320	192.007
	17	4. Fraflyttede beboere	22.697	0
	18	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.060	0
		6. Andre debitorer	129.776	199.731
		7. Forudbetalte udgifter	3.612	3.395
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.470.913	3.411.753
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.880.569	3.809.134
310		Aktiver i alt	22.863.233	22.648.330

Afdeling 71 - FREDERIK VII'S STIFTELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	19	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	3.537.101	2.921.123
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	78.999	59.526
405	20	Tab ved fraflytning og lejeledighed	56.321	44.521
406.9	21	Henlæggelser i alt	3.672.420	3.025.170
407	22	Opsamlet resultat	70.705	72.731
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	3.743.125	3.097.901
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	818.832	914.908
		Landsbyggefonden	193.690	193.690
409		Beboerindskud	268.932	268.932
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.745.169	16.649.093
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	18.026.623	18.026.623
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	661.412	694.016
		Andre lån, i alt	661.412	694.016
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	113.519	87.546
		Andre beboerindskud i alt	113.519	87.546
417		Langfristet gæld i alt	18.801.554	18.808.185
Kortfristet gæld:				
419	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber	183.071	158.431
421	24	Skyldige omkostninger	106.913	583.814
423	25	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	27.408	0
425		Anden kortfristet gæld:		
	26	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.162	0
426		Kortfristet gæld i alt	318.554	742.245
		Gæld i alt	19.120.108	19.550.430
430		Passiver i alt	22.863.233	22.648.330

Afdeling 71 - FREDERIK VII'S STIFTELSE

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	96.076	32.600	96.300
101.2		Renter	496	600	600
101.3		Bidrag	6.799	6.700	6.800
102.3		Ydelsesstøtte	22.637	83.100	21.000
		Kreditforeningslån i alt	126.007	123.000	124.700
105.1-105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	250.004	250.004	250.004
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	500.007	500.008	500.008
		Ydelser vedr. afviklede prioriteter i alt	750.011	750.012	750.012
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	876.018	873.012	874.712
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	120.165	100.800	120.950
		Vandafgift i alt	120.165	100.800	120.950
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	95.570	87.000	93.100
		Variable renovationsudgifter	76	1.000	2.500
		Renovation i alt	95.646	88.000	95.600
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemåsenhed, kr. 4.100,00 i alt	168.100	168.100	168.100
		Administrationsbidrag i alt	168.100	168.100	168.100
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	204.928	223.088	199.080
		AMP og andre bidrag	26.712	26.900	26.100
		Kurser, forsikringer mv.	17.631	9.220	13.920
		Trappevask og anden eksternt arbejde	131.591	123.000	128.000
		Renholdelse i alt	380.864	382.208	367.100

Afdeling 71 - FREDERIK VII'S STIFTELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	1.651	5.000	5.000
		Klimaskærm	7.446	30.000	21.000
		Bolig og erhvervsenheder	5.562	35.000	35.000
		Fælles indvendig	1.622	0	0
		Tekniske installationer	39.103	15.000	10.000
		Materiel	10.108	7.000	14.500
		Almindelig vedligeholdelse i alt	65.492	92.000	85.500
116	7	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	19.882	66.024	91.551
		Klimaskærm	9.513	203.549	64.221
		Bolig og erhvervsenheder	204.498	299.105	493.050
		Fælles indvendig	129	5.217	0
		Tekniske installationer	56.869	250.610	576.497
		Materiel	5.301	24.132	16.280
116.1		Forbrugt i året	296.191	848.637	1.241.599
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-296.191	-848.637	-1.241.599
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	2.900	4.500	4.700
		Drift af fællesfaciliteter i alt	2.900	4.500	4.700
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	2.900	4.500	4.700
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	7.007	6.500	6.800
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	454	1.000	1.000
		Fritidsaktiviteter	816	2.000	2.000
		Diverse omkostninger	253	0	0
		Diverse udgifter i alt	8.530	9.500	9.800
131/202	11	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	72.059	15.100	42.600
202		Renteindtægter i alt	72.059	15.100	42.600
		Renter i alt	72.059	15.100	42.600

Afdeling 71 - FREDERIK VII'S STIFTELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
134	10	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. tidligere år	248	0	0
		Korrektioner i alt	248	0	0
206	12	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer	5.796	0	0
		Indtægter vedr. diverse	743	0	0
		Korrektioner i alt	6.539	0	0

Afdeling 71 - FREDERIK VII'S STIFTELSE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	13 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	12.976.377	12.976.377
	Anskaffelsessum ultimo	12.976.377	12.976.377
302	Indeksregulering, prioritetgæld	5.050.246	5.050.246
302.9	Anskaffelsessum ultimo	18.026.623	18.026.623
408	Oprindelig prioritetgæld		
	Nykredit	818.832	914.908
	Landsbyggefonden	193.690	193.690
	Oprindelig prioritetgæld i alt	1.012.522	1.108.598
409	Finansiering		
	Beboerindskud	268.932	268.932
	Afskrivningskonto for ejendommen	16.745.169	16.649.093
	Finansiering i alt	17.014.101	16.918.025
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	14 Forbedringsarbejder		
	Etablering af køkken/bad		
	Anskaffelsessum, primo	68.800	72.700
	Anskaffelsessum, ultimo	68.800	72.700
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-4.000	-3.900
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-4.000	-3.900
	Bogført værdi ultimo	64.800	68.800
	Etablering af køkkener		
	Anskaffelsessum, primo	49.758	55.858
	Tilgang i året	244.971	
	-Forbrug egne henlæggelser	-58.600	
	Anskaffelsessum, ultimo	236.129	55.858
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-6.300	-6.100
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-6.300	-6.100
	Bogført værdi ultimo	229.829	49.758

Afdeling 71 - FREDERIK VII'S STIFTELSE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
	Tagrenovering		
	Anskaffelsessum, primo	694.016	725.940
	Anskaffelsessum, ultimo	694.016	725.940
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-32.604	-31.925
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-32.604	-31.925
	Bogført værdi ultimo	661.412	694.016
	Forbedringsarbejder i alt	956.041	812.574
305.1	15 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	193	2.248
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	193	2.248
305.3	16 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeudgift til senere fordeling	252.320	192.007
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	252.320	192.007
305.4	17 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	22.697	14.362
	Afskrevne ved inkasso	0	-14.362
	Fraflytninger i alt	22.697	0
305.5	18 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttet varmeregnskab	1.060	0
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.060	0
401	19 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	2.921.123	2.838.640
	Årets forbrug	-296.191	-814.630
	Årets henlæggelse	836.490	787.490
	Kursregulering	75.679	109.623
	Ultimo	3.537.101	2.921.123
405	20 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	44.521	27.721
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	11.800	16.800
	Ultimo	56.321	44.521

Afdeling 71 - FREDERIK VII'S STIFTELSE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
406.9	21 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	2.944.375	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	728.045	
	Saldo ved årets afslutning	3.672.420	
407	22 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	72.731	140.326
	Årets overskud (konto 140)	69.074	5.405
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-71.100	-73.000
	Opsamlet resultat ultimo	70.705	72.731
419	23 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Akonto varme	183.071	158.431
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	183.071	158.431
421	24 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	46.816	531.435
	Skyldige driftposter	35.997	34.414
	Fraflytter	5.427	0
	Beboer Indskudslån	400	0
	Lønninger	18.273	17.965
	Skyldige omkostninger i alt	106.913	583.814
423	25 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	27.408	0
	Forudbetalt leje nuboende i alt	27.408	0
425.3	26 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	1.162	0
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.162	0

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 71 Frederik VII's Stiftelse 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 71 Frederik VII's Stiftelse 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 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 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 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-ea81 added2b32f

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.