

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 86 - Piledammen

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **122.508**



Afdeling 86 - PILEDAMMEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 86 Piledammen

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 086 Piledammen Hvenekildeløkken 2-74 5240 Odense NØ	Kommunennummer 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 lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	48	3.076,8	1	48
	3	36	3.038,4	1	36
	4	4	384,8	1	4

Boligoplysninger i alt	88	6.500,0	88
-------------------------------	-----------	----------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum					
	2	48	3.076,8	1	48
	3	36	3.038,4	1	36
	4	4	384,8	1	4

Andre lejemål			
Andre lejemålsoplysninger i alt	0	0,0	
Lejemålsoplysninger i alt	88	6.500,0	88

Leje pr. kvm. bruttoareal 994,79	Dato for seneste lejeforhøjelse 01.03.2025	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i kr. 88,70	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i % 9,91	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 576.576
--	--	--	---	--

Matrikeltekst 7 er Seden By, Seden	BBR-ejendomsnummer 461 650805
--	---

Skæringsdato 01.02.1996

Beboerfaciliteter Beboerhus Ja Særskilte selskabs- / mødelokale Nej	Forbrugsmåling Vandmåling, individuel Ja Vandmåling, kollektiv Nej Varmemåling, individuel Ja Varmemåling, kollektiv Nej EI - måling, individuel Ja EI- måling, kollektiv Nej
Tekniske installationer Tostrengt vandsystem (rent/grønt) Nej Regnvand, nedsivningsanlæg Nej Regnvand, genanvendelse Nej Spildevand, rodzoneanlæg Nej Spildevand, bioværk Nej Vaskerinstallation, fælles Ja 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 EI-paneler Nej Solvarmeanlæg Nej Varmepumpeanlæg Nej Biogasanlæg Nej

Penneo dokumentnøgle: V4KTR-UMC2A-NCFHS-UVDDL-PB279-F3INH

ÅRSBERETNING
Afdeling 86 - PILEDAMMEN

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	2.942.060	2.916.740	2.864.849	2.954.526	2.984.400	-12.466
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	863.678	831.578	792.351	889.300	902.140	-25.622
114-119	Variable udgifter	902.115	876.312	803.447	881.430	809.176	20.685
120-124	Henlæggelser	1.411.600	1.319.300	1.297.000	1.411.600	1.418.300	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	164.020	1.975	1.866	0	0	164.020
	Udgifter i alt	6.283.473	5.945.905	5.759.513	6.136.856	6.114.016	146.617
140	Overskud	122.508	143.946	4.447	0	0	122.508
	Udgifter og evt. overskud i alt	6.405.980	6.089.851	5.763.960	6.136.856	6.114.016	269.124

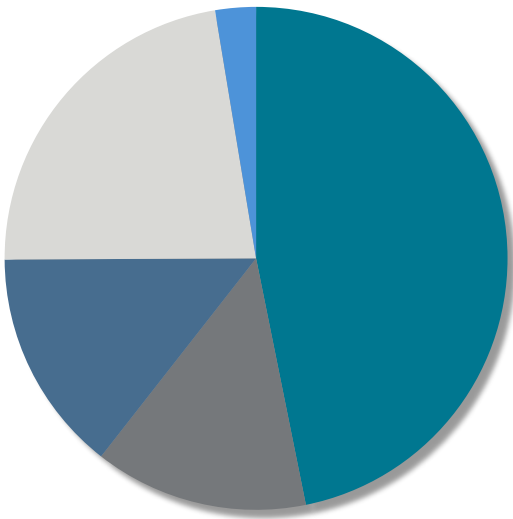
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	6.390.070	6.084.181	5.762.064	6.136.856	6.114.016	253.214
204-207	Ekstraordinære indtægter	15.910	5.670	1.896	0	0	15.910
Indtægter og evt. underskud i alt		6.405.980	6.089.851	5.763.960	6.136.856	6.114.016	269.124

Der er i afdelingen et overskud på kr. 122.508.

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

202	Renter	-93.882
114	Renholdelse	58.102
115	Almindelig vedligeholdelse	-23.441
106	Ejendomsskatter	-19.854
206	Korrektion vedr. tidligere år	-15.910
109	Renovation	-15.409
105.9	Nettokapitaludgifter	-12.466
	Øvrige	352
I alt		-122.508

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	95.502.367	95.204.369	88.450.413	
305-307	Omsætningsaktiver	6.959.000	902.652	6.159.820	
Aktiver i alt		102.461.367	96.107.021	94.610.233	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	6.506.672	5.311.717	5.847.188	
407	Opsamlet resultat	206.949	299.499	306.660	
408-415	Langfristet gæld	95.431.409	89.470.842	88.162.413	
418-425	Kortfristet gæld	316.338	1.024.964	293.973	
Passiver i alt		102.461.367	96.107.021	94.610.233	



46,82%	Nettokapitaludgifter
13,75%	Offentlige og andre faste udgifter
14,36%	Variable udgifter
22,47%	Henlæggelser
2,61%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	5.187.665
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-290.703
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	1.300.000
	Kursregulering 2024/25	130.272
	Indestående pr. 30.06.2025	6.327.234
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	113.374
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	64.118
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-19.654
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	21.600
	Indestående pr. 30.06.2025	66.064

Afdeling 86 - PILEDAMMEN

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	2.942.060	2.954.526	2.984.400
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	208.146	228.000	217.700
109	2	Renovation	174.591	190.000	202.500
110		Forsikringer	93.141	83.500	93.640
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	27.000	27.000	27.500
		Offentlige udgifter, i alt	502.878	528.500	541.340
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	360.800	360.800	360.800
		Bidrag til boligorganisationen, i alt	360.800	360.800	360.800
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	863.678	889.300	902.140
114	4	Renholdelse	580.232	522.130	432.270
115	5	Almindelig vedligeholdelse	116.559	140.000	144.000
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	290.703	2.177.929	1.178.717
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-290.703	-2.177.929	-1.178.717
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	36.560	61.700	61.800
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-36.560	-61.700	-61.800
118	7	Særlige aktiviteter	98.647	110.300	114.500
119	8	Diverse udgifter	106.677	109.000	118.406
119.9		Variable udgifter i alt	902.115	881.430	809.176
Henlæggelser					
120	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	1.300.000	1.300.000	1.282.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	90.000	90.000	119.000
123	17	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	21.600	21.600	17.300
124.8		Henlæggelser i alt	1.411.600	1.411.600	1.418.300
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.119.453	6.136.856	6.114.016

Penneo dokumentnøgle: V4KTR-UMCZA-NCFHS-UVDVL-PB279-F3INH

Afdeling 86 - PILEDAMMEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	57.016	0	0
		2. Renter mv.	83.285	0	0
		3. Administrationsbidrag	5.660	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. i alt	145.961	0	0
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	4.710	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	33.002	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-19.654	0	0
		Tab ved fraflytninger	13.348	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	164.020	0	0
139		Udgifter i alt	6.283.473	6.136.856	6.114.016
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering af forbedringsarbejder	62.469	0	0
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	60.039	0	0
		Overskud i alt	122.508	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	6.405.980	6.136.856	6.114.016

Penneo dokumentnøgle: V4KTR-UMC2A-NCFHS-UVDFL-PB279-F3INH

Afdeling 86 - PILEDAMMEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				ej revideret	ej revideret
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	6.103.700	5.948.967	5.974.216
		Lejeindtægter i alt	6.103.700	5.948.967	5.974.216
202	9	Renter	124.282	30.400	85.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		4. Lejeindtægter lokaler	9.500	4.900	5.600
		6. Overført fra opsamlet resultat	152.589	152.589	49.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	6.390.070	6.136.856	6.114.016
Ekstraordinære indtægter					
206	10	Korrektion vedr. tidligere år	15.910	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	15.910	0	0
209		Indtægter i alt	6.405.980	6.136.856	6.114.016
220		Indtægter og evt. underskud i alt	6.405.980	6.136.856	6.114.016

Penneo dokumentnøgle: V4KTR-UMC2A-NCFHS-UVDDL-PB279-F3INH

Afdeling 86 - PILEDAMMEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	11	Ejendommens anskaffelsessum	62.596.168	62.596.168
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 63.000.000		
		2. Heraf grundværdi: 21.935.200		
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	27.303.545	26.874.099
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	89.899.713	89.470.267
303		Forbedringsarbejder:		
	12	1. Forbedringsarbejder	5.602.655	5.734.102
		Forbedringsarbejder i alt	5.602.655	5.734.102
304.9		Anlægsaktiver i alt	95.502.367	95.204.369
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	13	1. Tilgodehavende leje m.v.	25.567	7.075
		2. Beboerindskud	20.275	14.811
	14	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	5.900	5.900
	15	4. Fraflyttede beboere	66.740	4.742
		6. Andre debitorer	93.695	16.891
		7. Forudbetalte udgifter	7.753	7.286
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.739.069	845.947
309.9		Omsætningsaktiver i alt	6.959.000	902.652
310		Aktiver i alt	102.461.367	96.107.021

Penneo dokumentnøgle: V4KTR-UMC2A-NCFHS-UVDDL-PB279-F3INH

Afdeling 86 - PILEDAMMEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	6.327.234	5.187.665
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	113.374	59.934
405	17	Tab ved fraflytning og lejeledighed	66.064	64.118
406.9	18	Henlæggelser i alt	6.506.672	5.311.717
407	19	Opsamlet resultat	206.949	299.499
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	6.713.621	5.611.215
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	30.440.444	32.101.697
		Landsbyggefonden	4.382.140	4.382.140
409		Beboerindskud	1.287.064	1.287.064
411		Afskrivningskonto for ejendommen	53.790.065	51.699.365
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	89.899.713	89.470.267
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	5.528.821	0
		Andre lån, i alt	5.528.821	0
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	2.875	575
		Andre beboerindskud i alt	2.875	575
417		Langfristet gæld i alt	95.431.409	89.470.842
Kortfristet gæld:				
419	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber	5.808	5.808
421	21	Skyldige omkostninger	288.354	1.000.526
423	22	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	22.176	18.630
426		Kortfristet gæld i alt	316.338	1.024.964
		Gæld i alt	95.747.746	90.495.805
430		Passiver i alt	102.461.367	96.107.021

Penneo dokumentnøgle: V4KTR-UMC2A-NCFHS-UVVDVL-PB279-F3INH

Afdeling 86 - PILEDAMMEN

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	2.078.900	2.087.723	2.109.200
101.2		Renter	1.300.055	1.306.849	1.261.200
101.3		Bidrag	64.424	64.721	64.000
104.2		Rentebidrag	-489.764	-504.767	-450.000
104.3		Ydelsesstøtte	-11.555	0	0
		Kreditforeningslån i alt	2.942.060	2.954.526	2.984.400
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	2.942.060	2.954.526	2.984.400
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	174.591	162.000	174.500
		Variable renovationsudgifter	0	28.000	28.000
		Renovation i alt	174.591	190.000	202.500
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	360.800	360.800	360.800
		Administrationsbidrag i alt	360.800	360.800	360.800
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	382.022	321.370	322.610
		AMP og andre bidrag	43.070	40.000	40.200
		Kurser, forsikringer mv.	28.820	25.760	34.460
		Trappevask og anden eksternt arbejde	126.319	135.000	35.000
		Renholdelse i alt	580.232	522.130	432.270
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	14.939	10.000	10.000
		Klimaskærm	11.104	24.000	24.000
		Bolig og erhvervsenheder	41.987	52.000	52.000
		Fælles indvendig	2.098	5.000	5.000
		Tekniske installationer	33.177	41.000	45.000
		Materiel	13.254	8.000	8.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	116.559	140.000	144.000

Afdeling 86 - PILEDAMMEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
116	6	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	92.085	1.572.273	114.348
		Klimaskærm	-120.094	119.068	41.690
		Bolig og erhvervsenheder	188.780	315.408	404.358
		Fælles indvendig	0	14.615	14.280
		Tekniske installationer	78.691	40.084	149.452
		Materiel	51.240	116.482	454.589
116.1		Forbrugt i året	290.703	2.177.929	1.178.717
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-290.703	-2.177.929	-1.178.717
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.1		Drift af vaskeriet			
		Elforbrug vaskeri	25.617	43.600	40.000
		Opvarmning vaskeri	5.275	3.800	5.000
		Rengøring vaskeri	26.751	25.000	25.000
		Telefon, opkobling m.m.	1.530	1.400	1.500
		Øvrig drift af vaskeriet	678	0	1.000
		Drift af vaskeriet i alt	59.851	73.800	72.500
		Drift af fællesfaciliteter i alt	0	0	0
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	38.797	36.500	42.000
		Lejeindtægter lokaler	-9.500	-4.900	-5.600
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	29.297	31.600	36.400
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	89.147	105.400	108.900
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	15.039	13.900	15.000
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	13.314	20.000	22.000
		Beboerbladsdrift	0	7.000	0
		Fritidsaktiviteter	25.146	30.000	35.000
		Diverse omkostninger	53.178	38.100	46.406
		Diverse udgifter i alt	106.677	109.000	118.406

Afdeling 86 - PILEDAMMEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
131/202	9	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	124.042	30.400	85.200
		Renter tilgodehavender på fraflyttere	240	0	0
		Renteindtægter i alt	124.282	30.400	85.200
		Renter i alt	124.282	30.400	85.200
206	10	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. forbedringsarbejder	2.561	0	0
		Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer	13.348	0	0
		Korrektioner i alt	15.910	0	0

Afdeling 86 - PILEDAMMEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	11 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	62.596.168	62.596.168
	Anskaffelsessum ultimo	62.596.168	62.596.168
302	Indeksregulering, prioritetgæld	27.303.545	26.874.099
302.9	Anskaffelsessum ultimo	89.899.713	89.470.267
408	Oprindelig prioritetgæld		
	Nykredit	30.440.444	32.101.697
	Landsbyggefonden	4.382.140	4.382.140
	Oprindelig prioritetgæld i alt	34.822.584	36.483.837
409	Finansiering		
	Beboerindskud	1.287.064	1.287.064
	Afskrivningskonto for ejendommen	53.790.065	51.699.365
	Finansiering i alt	55.077.129	52.986.429
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	12 Forbedringsarbejder		
	Elladestander etablering		
	Tilgang i året	62.469	
	Anskaffelsessum, ultimo	62.469	
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-62.469	
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-62.469	
	Bogført værdi ultimo	0	
	Udskiftning af døre og vinduer		
	Anskaffelsessum, primo	5.655.559	288.000
	Tilgang i året	1.366.155	6.324.459
	- Tilskud i året	-1.139.800	
	-Forbrug egne henlæggelser	-197.300	-956.900
	Anskaffelsessum, ultimo	5.684.613	5.655.559
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afdrag	-155.792	
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-155.792	
	Bogført værdi ultimo	5.528.821	5.655.559

Afdeling 86 - PILEDAMMEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
	Etablering af køkkener		
	Anskaffelsessum, primo	78.544	
	Tilgang i året	0	102.544
	-Forbrug egne henlæggelser	0	-24.000
	Anskaffelsessum, ultimo	78.544	78.544
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-4.710	
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-4.710	
	Bogført værdi ultimo	73.834	78.544
	Forbedringsarbejder i alt	5.602.655	5.734.102
305.1	13 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	25.567	7.075
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	25.567	7.075
305.3	14 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	5.900	5.900
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	5.900	5.900
305.4	15 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	66.740	4.742
	Fraflytninger i alt	66.740	4.742
401	16 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	5.187.665	5.750.199
	Årets forbrug	-290.703	-1.964.863
	Årets henlæggelse	1.300.000	1.217.000
	Kursregulering	130.272	185.329
	Ultimo	6.327.234	5.187.665
405	17 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	64.118	51.818
	Årets forbrug, jf. konto 130	-19.654	0
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	21.600	12.300
	Ultimo	66.064	64.118

Penneo dokumentnøgle: V4KTR-UMC2A-NCFHS-UVDVL-PB279-F3INH

Afdeling 86 - PILEDAMMEN

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
406.9	18	Henlæggelser i alt, konto 401-406		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	3.125.097	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	3.381.576	
		Saldo ved årets afslutning	6.506.672	
407	19	Opsamlet resultat		
		Opsamlet resultat primo	299.499	306.660
		Årets overskud (konto 140)	60.039	143.946
		Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-152.589	-151.107
		Opsamlet resultat ultimo	206.949	299.499
419	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Antenne	5.808	5.808
		Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	5.808	5.808
421	21	Skyldige omkostninger		
		Kreditorer	128.315	969.088
		Skyldige driftposter	55.094	10.188
		Fraflytter	5.464	0
		Byggeregnskab	75.000	0
		Beboer Indskudslån	200	0
		Lønninger	24.281	21.250
		Skyldige omkostninger i alt	288.354	1.000.526
423	22	Forudbetalt leje m.m.		
		Forudbetalt leje	22.176	18.630
		Forudbetalt leje nuboende i alt	22.176	18.630

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 86 Piledammen i Fyns Almennyttige Boligselskab.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelser med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

Jacob Michaelsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Fyns Almennyttige Boligselskab, afdeling 86 Piledammen 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.