

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 87 - Sedenparken

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **44.712**



Afdeling 87 - SEDENPARKEN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	3
Årsberetning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	8
Noter	10
Påtegning	14
Regnskabspraksis	20

Afdeling 87 Sedenparken

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 091 Sedenparken Hvenekilden 1 - 41 5240 Odense NØ	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 lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	5	350,0	1	5
	3	15	1.350,0	1	15

Boligoplysninger i alt	20	1.700,0	20
-------------------------------	-----------	----------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum					
	2	5	350,0	1	5
	3	15	1.350,0	1	15

Andre lejemål			
Andre lejemålsoplysninger i alt	0	0,0	
Lejemålsoplysninger i alt	20	1.700,0	20

Leje pr. kvm. bruttoareal 790,69	Dato for seneste lejeforhøjelse 01.07.2024	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i kr. 18,00	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i % 2,33	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 30.600
--	--	--	---	---

Matrikeltekst 15 m Seden by, Seden	BBR-ejendomsnummer 461 673422
--	---

Skæringsdato 01.10.2001

Beboerfaciliteter		Forbrugsmåling	
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel	Ja
Særskilte selskabs- / mødelokale	Nej	Vandmåling, kollektiv	Nej
		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	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
Vaskeriinstallation i de enkelte boliger	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

ÅRSBERETNING
Afdeling 87 - SEDENPARKEN

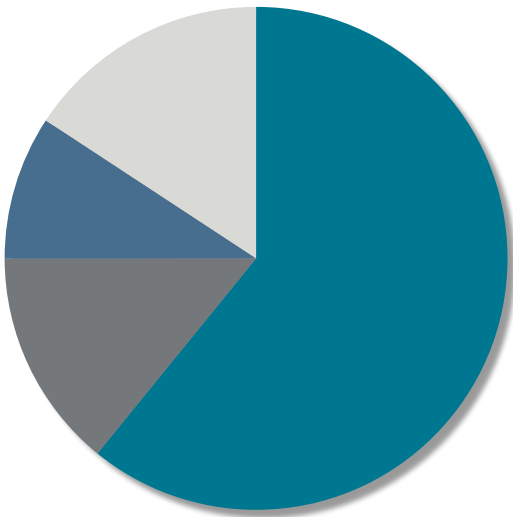
Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	849.620	831.169	819.210	830.236	844.300	19.384
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	196.972	200.545	200.363	227.200	201.500	-30.228
114-119	Variable udgifter	129.316	108.281	95.275	125.946	140.578	3.370
120-124	Henlæggelser	220.000	210.000	174.500	220.000	241.000	0
	Udgifter i alt	1.395.908	1.349.995	1.289.348	1.403.382	1.427.378	-7.474
140	Overskud	44.712	41.325	27.036	0	0	44.712
	Udgifter og evt. overskud i alt	1.440.620	1.391.320	1.316.384	1.403.382	1.427.378	37.238
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	1.440.620	1.391.320	1.316.384	1.403.382	1.427.378	37.238
	Indtægter og evt. underskud i alt	1.440.620	1.391.320	1.316.384	1.403.382	1.427.378	37.238

Der er i afdelingen et overskud på kr. 44.712.

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

202	Renter	-37.286
106	Ejendomsskatter	-27.856
105.9	Nettokapitaludgifter	19.384
119	Diverse udgifter	-16.414
114	Renholdelse	13.720
110	Forsikringer	1.541
	Øvrige	2.199
I alt		-44.712

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	18.078.000	18.078.000	18.078.000	
305-307	Omsætningsaktiver	2.254.856	2.160.720	2.443.835	
Aktiver i alt		20.332.856	20.238.720	20.521.835	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	1.937.747	1.848.517	1.974.316	
407	Opsamlet resultat	104.060	106.303	102.920	
408-415	Langfristet gæld	18.078.000	18.078.000	18.078.000	
418-425	Kortfristet gæld	213.049	205.901	365.399	
Passiver i alt		20.332.856	20.238.720	20.521.835	



60,87%	Nettokapitaludgifter
14,11%	Offentlige og andre faste udgifter
9,26%	Variable udgifter
15,76%	Henlæggelser
0,00%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	1.675.424
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-173.824
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	220.000
	Kursregulering 2024/25	51.972
	Indestående pr. 30.06.2025	1.773.572
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	133.875
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	30.300
	Indestående pr. 30.06.2025	30.300

Afdeling 87 - SEDENPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	849.620	830.236	844.300
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	50.944	78.800	53.500
109	2	Renovation	40.087	44.000	41.600
110		Forsikringer	23.941	22.400	24.400
		Offentlige udgifter, i alt	114.972	145.200	119.500
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	82.000	82.000	82.000
		Bidrag til boligorganisationen, i alt	82.000	82.000	82.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	196.972	227.200	201.500
114	4	Renholdelse	66.466	52.746	66.278
115	5	Almindelig vedligeholdelse	39.657	33.300	33.300
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	173.824	176.183	370.202
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-173.824	-176.183	-370.202
		1. Afholdte udgifter	8.918	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-8.918	0	0
118	7	Særlige aktiviteter	19.707	20.000	18.800
119	8	Diverse udgifter	3.486	19.900	22.200
119.9		Variable udgifter i alt	129.316	125.946	140.578
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	220.000	220.000	241.000
124.8		Henlæggelser i alt	220.000	220.000	241.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.395.908	1.403.382	1.427.378
137		Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	0
139		Udgifter i alt	1.395.908	1.403.382	1.427.378
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	44.712	0	0
		Overskud i alt	44.712	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.440.620	1.403.382	1.427.378

Afdeling 87 - SEDENPARKEN

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	1.344.180	1.344.228	1.381.298
		Lejeindtægter i alt	1.344.180	1.344.228	1.381.298
202	9	Renter	49.486	12.200	27.000
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	46.954	46.954	19.080
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.440.620	1.403.382	1.427.378
209		Indtægter i alt	1.440.620	1.403.382	1.427.378
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.440.620	1.403.382	1.427.378

Afdeling 87 - SEDENPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
		Anlægsaktiver		
301	10	Ejendommens anskaffelsessum	18.078.000	18.078.000
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 18.700.000		
		2. Heraf grundværdi: 4.705.800		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	18.078.000	18.078.000
		Forbedringsarbejder i alt	0	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	18.078.000	18.078.000
		Omsætningsaktiver		
305		Tilgodehavender:		
	11	1. Tilgodehavende leje m.v.	14.068	0
	12	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.200	1.200
		6. Andre debitorer	2.990	239
		7. Forudbetalte udgifter	1.762	1.656
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.234.836	2.157.626
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.254.856	2.160.720
310		Aktiver i alt	20.332.856	20.238.720

Afdeling 87 - SEDENPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	13	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	1.773.572	1.675.424
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	133.875	142.793
405	14	Tab ved fraflytning og lejeledighed	30.300	30.300
406.9	15	Henlæggelser i alt	1.937.747	1.848.517
407	16	Opsamlet resultat	104.060	106.303
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.041.807	1.954.820
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	3.386.474	4.010.116
		Landsbyggefonden	2.530.920	2.530.920
409		Beboerindskud	361.355	361.355
411		Afskrivningskonto for ejendommen	11.799.251	11.175.609
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	18.078.000	18.078.000
417		Langfristet gæld i alt	18.078.000	18.078.000
Kortfristet gæld:				
419	17	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.200	1.200
421	18	Skyldige omkostninger	195.507	204.701
423	19	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	16.341	0
426		Kortfristet gæld i alt	213.049	205.901
		Gæld i alt	18.291.049	18.283.901
430		Passiver i alt	20.332.856	20.238.720

Afdeling 87 - SEDENPARKEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	621.242	621.242	618.800
101.2		Renter	-15.008	-15.009	-14.000
101.3		Bidrag	41.002	41.003	42.500
102.3		Ydelsesstøtte	202.384	183.000	197.000
		Kreditforeningslån i alt	849.620	830.236	844.300
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	849.620	830.236	844.300
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	40.087	43.000	40.600
		Container, andet	0	1.000	1.000
		Renovation i alt	40.087	44.000	41.600
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	82.000	82.000	82.000
		Administrationsbidrag i alt	82.000	82.000	82.000
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	53.522	41.146	53.378
		AMP og andre bidrag	5.946	4.900	6.200
		Kurser, forsikringer mv.	5.668	5.200	5.200
		Trappevask og anden eksternt arbejde	1.329	1.500	1.500
		Renholdelse i alt	66.466	52.746	66.278
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	1.500	1.500
		Klimaskærm	9.176	3.300	3.300
		Bolig og erhvervsenheder	16.890	10.000	10.000
		Fælles indvendig	0	500	500
		Tekniske installationer	13.411	13.000	13.000
		Materiel	179	5.000	5.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	39.657	33.300	33.300

Afdeling 87 - SEDENPARKEN

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	38	10.404	29.250
		Klimaskærm	1.156	18.361	27.234
		Bolig og erhvervsenheder	46.894	28.621	96.685
		Fælles indvendig	0	3.683	0
		Tekniske installationer	116.198	90.268	109.225
		Materiel	9.539	24.846	107.808
116.1		Forbrugt i året	173.824	176.183	370.202
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-173.824	-176.183	-370.202
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	19.707	20.000	18.800
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	19.707	20.000	18.800
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	19.707	20.000	18.800
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	3.418	3.200	3.400
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	0	3.500	3.500
		Fritidsaktiviteter	0	5.000	5.000
		Diverse omkostninger	68	8.200	10.300
		Diverse udgifter i alt	3.486	19.900	22.200
131/202	9	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	49.486	12.200	27.000
202		Renteindtægter i alt	49.486	12.200	27.000
		Renter i alt	49.486	12.200	27.000

Afdeling 87 - SEDENPARKEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	10 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	18.078.000	18.078.000
	Anskaffelsessum ultimo	18.078.000	18.078.000
302.9	Anskaffelsessum ultimo	18.078.000	18.078.000
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	3.386.474	4.010.116
	Landsbyggefonden	2.530.920	2.530.920
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	5.917.394	6.541.036
409	Finansiering		
	Beboerindskud	361.355	361.355
	Afskrivningskonto for ejendommen	11.799.251	11.175.609
	Finansiering i alt	12.160.606	11.536.964
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
305.1	11 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	14.068	0
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	14.068	0
305.3	12 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	1.200	1.200
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.200	1.200
401	13 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	1.675.424	1.801.223
	Årets forbrug	-173.824	-406.176
	Årets henlæggelse	220.000	210.000
	Kursregulering	51.972	70.377
	Ultimo	1.773.572	1.675.424
405	14 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	30.300	30.300
	Ultimo	30.300	30.300
406.9	15 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	882.362	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.055.385	
	Saldo ved årets afslutning	1.937.747	

Afdeling 87 - SEDENPARKEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
407	16 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	106.303	102.920
	Årets overskud (konto 140)	44.712	41.325
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-46.954	-37.942
	Opsamlet resultat ultimo	104.060	106.303
419	17 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	1.200	1.200
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	1.200	1.200
421	18 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	87.500	108.125
	Skyldige driftposter	104.112	93.939
	Lønninger	3.895	2.636
	Skyldige omkostninger i alt	195.507	204.701
423	19 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	16.341	0
	Forudbetalt leje nuboende i alt	16.341	0

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 87 Sedenparken 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 87 Sedenparken 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.