



FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 88 - Tolderlundsvej

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **145.968**



Afdeling 88 - TOLDERLUNDSVEJ
Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 88 Tolderlundsvej

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 088 Tolderlundsvej Tolderlundsvej 69 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 lejemåls-enheder	Antal leje-målsenheder
Familieboliger	2	2	169,0	1	2
	3	28	2.488,0	1	28
Ældreboliger	2	53	3.713,4	1	53
	3	10	843,8	1	10

Boligoplysninger i alt	93	7.214,2	93
-------------------------------	-----------	----------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum			
2	55	3.882,4	1
3	38	3.331,8	1

Andre lejemål			
----------------------	--	--	--

Andre lejemålsoplysninger i alt	0	0,0	
--	----------	------------	--

Lejemålsoplysninger i alt	93	7.214,2	93
----------------------------------	-----------	----------------	-----------

Leje pr. kvm. bruttoareal	Dato for seneste lejeforhøjelse	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i kr.	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i %	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr.
956,72	01-07-2024	25,13	2,70	181.308

Matrikeltekst 20 p Nørremarken, Odense Jorder	BBR-ejendomsnummer 461 412823
---	---

Skæringsdato 01-10-2002

Beboerfaciliteter		Forbrugsmåling	
Beboerhus	Nej	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	
Tostrenget vandsystem (rent/grønt)	Nej	Fjernvarme	Ja
Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brænds	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Ovne	Nej
Spildevand, bioværk	Nej	El-paneler	Nej
Vaskerinstallation, fælles	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
Vaskeriinstallation i de enkelte boliger	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

ÅRSBERETNING
Afdeling 88 - TOLDERLUNDSVEJ

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	3.636.620	3.557.452	3.505.891	3.576.300	3.602.300	60.320
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	1.126.077	1.046.039	984.196	1.137.400	1.102.000	-11.323
114-119	Variable udgifter	794.912	850.407	724.718	813.515	986.227	-18.603
120-124	Henlæggelser	1.584.000	1.425.000	1.425.000	1.584.000	1.622.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	4.162	0	0	0	0	4.162
	Udgifter i alt	7.145.771	6.878.899	6.639.806	7.111.215	7.312.527	34.555
140	Overskud	145.968	141.145	94.310	0	0	145.968
	Udgifter og evt. overskud i alt	7.291.739	7.020.044	6.734.116	7.111.215	7.312.527	180.524

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	7.289.639	7.020.044	6.734.116	7.111.215	7.312.527	178.424
204-207	Ekstraordinære indtægter	2.100	0	0	0	0	2.100
Indtægter og evt. underskud i alt		7.291.739	7.020.044	6.734.116	7.111.215	7.312.527	180.524

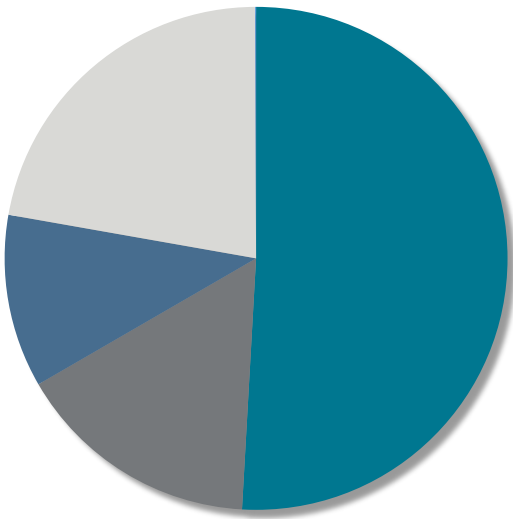
Der er i afdelingen et overskud på kr. 145.968.

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

202	Renter	-178.059
105.9	Nettokapitaludgifter	60.320
119	Diverse udgifter	-34.148
114	Renholdelse	34.001
115	Almindelig vedligeholdelse	-17.676
111	1. El og varme til fællesarealer	-15.042
	Øvrige	4.635
I alt		-145.968

Penneo dokumentnøgle: GLEH0-P95QA-TFBPH-NDBVQ-B4VV0-8QQKY

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	80.719.507	80.719.507	80.719.507	
305-307	Omsætningsaktiver	10.124.104	9.228.908	8.205.147	
Aktiver i alt		90.843.611	89.948.416	88.924.654	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	9.202.981	8.347.969	7.406.888	
407	Opsamlet resultat	260.856	373.151	369.702	
408-415	Langfristet gæld	80.725.876	80.725.876	80.725.876	
418-425	Kortfristet gæld	653.897	501.419	422.188	
Passiver i alt		90.843.611	89.948.416	88.924.654	



50,89%	Nettokapitaludgifter
15,76%	Offentlige og andre faste udgifter
11,12%	Variable udgifter
22,17%	Henlæggelser
0,06%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	8.102.612
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-893.779
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	1.491.000
	Kursregulering 2024/25	229.537
	Indestående pr. 30.06.2025	8.929.370
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	145.544
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	115.067
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	13.000
	Indestående pr. 30.06.2025	128.067

Afdeling 88 - TOLDERLUNDSVEJ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				ej revideret	ej revideret
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	3.636.620	3.576.300	3.602.300
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	188.054	185.500	190.700
107	2	Vandafgift	2.009	1.600	1.600
109	3	Renovation	261.788	255.700	245.500
110		Forsikringer	104.568	109.900	106.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	188.358	203.400	176.400
Offentlige udgifter, i alt			744.777	756.100	720.700
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	381.300	381.300	381.300
Bidrag til boligorganisationen, i alt			381.300	381.300	381.300
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.126.077	1.137.400	1.102.000
114	5	Renholdelse	553.417	519.415	668.427
115	6	Almindelig vedligeholdelse	210.324	228.000	251.500
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	893.779	3.766.484	1.051.501
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-893.779	-3.766.484	-1.051.501
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	64.745	50.900	55.100
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-64.745	-50.900	-55.100
118	8	Særlige aktiviteter	15.018	15.800	15.500
119	9	Diverse udgifter	16.152	50.300	50.800
119.9		Variable udgifter i alt	794.912	813.515	986.227

Penneo dokumentnøgle: GLEH0-P95QA-TFBPH-NDBVQ-B4VW0-8QQKY

Afdeling 88 - TOLDERLUNDSVEJ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	1.491.000	1.491.000	1.596.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	80.000	80.000	26.000
123	17	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	13.000	13.000	0
124.8		Henlæggelser i alt	1.584.000	1.584.000	1.622.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.141.609	7.111.215	7.312.527
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	73.296	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-73.296	0	0
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	1.784	0	0
		Tab ved fraflytninger	1.784	0	0
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	2.378	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.162	0	0
139		Udgifter i alt	7.145.771	7.111.215	7.312.527
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering af forbedringsarbejder	89.163	0	0
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	56.805	0	0
		Overskud i alt	145.968	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.291.739	7.111.215	7.312.527

Penneo dokumentnøgle: GLEH0-P95QA-TFBPH-NDBVQ-B4WV0-8QQKY

Afdeling 88 - TOLDERLUNDSVEJ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 ej revideret	Budget 2025/26 ej revideret
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	2.472.060	2.473.722	2.554.219
		3. Ældreboliger	4.419.876	4.417.850	4.566.764
Lejeindtægter i alt			6.891.936	6.891.571	7.120.983
202	11	Renter	218.559	40.500	113.500
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteter	10.044	10.044	10.044
		6. Overført fra opsamlet resultat	169.100	169.100	68.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	7.289.639	7.111.215	7.312.527
Ekstraordinære indtægter					
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	2.100	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	2.100	0	0
209		Indtægter i alt	7.291.739	7.111.215	7.312.527
220		Indtægter og evt. underskud i alt	7.291.739	7.111.215	7.312.527

Penneo dokumentnøgle: GLEH0-P95QA-TFBPH-NDBVQ-B4VW0-8QQKY

Afdeling 88 - TOLDERLUNDSVEJ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	80.719.507	80.719.507
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 64.000.000		
		2. Heraf grundværdi: 8.652.500		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	80.719.507	80.719.507
Forbedringsarbejder i alt			0	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	80.719.507	80.719.507
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	14	1. Tilgodehavende leje m.v.	27.580	34.282
		2. Beboerindskud	127.419	84.586
	15	4. Fraflyttede beboere	12.221	23.241
		6. Andre debitorer	959	1.411
		7. Forudbetalte udgifter	8.193	7.700
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.947.732	9.077.688
309.9		Omsætningsaktiver i alt	10.124.104	9.228.908
310		Aktiver i alt	90.843.611	89.948.416

Afdeling 88 - TOLDERLUNDSVEJ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	16	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	8.929.370	8.102.612
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	145.544	130.289
405	17	Tab ved fraflytning og lejeledighed	128.067	115.067
406.9	18	Henlæggelser i alt	9.202.981	8.347.969
407	19	Opsamlet resultat	260.856	373.151
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	9.463.838	8.721.120
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	18.951.206	21.863.272
		Landsbyggefonden	9.509.640	9.509.640
409		Beboerindskud	1.560.097	1.560.097
411		Afskrivningskonto for ejendommen	50.698.564	47.786.499
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	80.719.507	80.719.507
417		Langfristet gæld i alt	80.719.507	80.719.507
Kortfristet gæld:				
421	20	Skyldige omkostninger	545.498	491.926
423	21	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	114.768	15.862
426		Kortfristet gæld i alt	660.266	507.788
Gæld i alt			81.379.774	81.227.295
430		Passiver i alt	90.843.611	89.948.416

Penneo dokumentnøgle: GLEH0-P95QA-TF8PH-NDBVQ-B4WV0-8QQKY

Afdeling 88 - TOLDERLUNDSVEJ

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	2.912.066	2.912.100	2.911.500
101.2		Renter	-3.797	-4.800	-4.400
101.3		Bidrag	152.032	153.000	153.200
102.3		Ydelsesstøtte	576.320	516.000	542.000
		Kreditforeningslån i alt	3.636.620	3.576.300	3.602.300
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	3.636.620	3.576.300	3.602.300
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	2.009	1.600	1.600
		Vandafgift i alt	2.009	1.600	1.600
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	239.445	236.700	240.500
		Variable renovationsudgifter	22.343	19.000	5.000
		Renovation i alt	261.788	255.700	245.500
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	381.300	381.300	381.300
		Administrationsbidrag i alt	381.300	381.300	381.300
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	271.708	246.155	379.467
		AMP og andre bidrag	36.356	33.300	50.600
		Kurser, forsikringer mv.	29.923	16.460	22.360
		Trappevask og anden eksternt arbejde	215.429	223.500	216.000
		Renholdelse i alt	553.417	519.415	668.427
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	8.296	5.000	6.500
		Klimaskærm	30.147	32.000	35.000
		Bolig og erhvervsenheder	118.060	90.000	115.000
		Fælles indvendig	572	5.000	7.000
		Tekniske installationer	50.022	74.000	66.000
		Materiel	3.227	22.000	22.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	210.324	228.000	251.500

Penneo dokumentnøgle: GLEH0-P95QA-TF8PH-NDBVQ-B4VW0-8QQKY

Afdeling 88 - TOLDERLUNDSVEJ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
116	7	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	14.464	549.675	139.134
		Klimaskærm	86.644	66.716	68.228
		Bolig og erhvervsenheder	322.081	2.645.939	256.000
		Fælles indvendig	62.508	189.249	13.000
		Tekniske installationer	359.344	270.827	368.999
		Materiel	48.739	44.078	206.140
116.1		Forbrugt i året	893.779	3.766.484	1.051.501
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-893.779	-3.766.484	-1.051.501
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	15.018	15.800	15.500
		Indtægter fællesfaciliteter	-10.044	-10.044	-10.044
		Drift af fællesfaciliteter i alt	4.974	5.756	5.456
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	15.018	15.800	15.500
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	15.894	15.100	15.500
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	0	9.000	9.000
		Beboerbladsdrift	0	1.000	1.000
		Fritidsaktiviteter	0	25.000	25.000
		Diverse omkostninger	259	200	300
		Diverse udgifter i alt	16.152	50.300	50.800
131/202	11	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	218.559	40.500	113.500
202		Renteindtægter i alt	218.559	40.500	113.500
		Renter i alt	218.559	40.500	113.500
134	10	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. ejendomsskatter	2.378	0	0
		Korrektioner i alt	2.378	0	0
206	12	Korrektion tidligere år			
		Indtægter vedr. tidligere indgåede afskrevne fordringer	2.100	0	0
		Korrektioner i alt	2.100	0	0

Afdeling 88 - TOLDERLUNDSVEJ

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>

Afdeling 88 - TOLDERLUNDSVEJ

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	13 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	80.719.507	80.719.507
	Anskaffelsessum ultimo	80.719.507	80.719.507
302.9	Anskaffelsessum ultimo	80.719.507	80.719.507
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	18.951.206	21.863.272
	Landsbyggefonden	9.509.640	9.509.640
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	28.460.846	31.372.912
409	Finansiering		
	Beboerindskud	1.560.097	1.560.097
	Afskrivningskonto for ejendommen	50.698.564	47.786.499
	Finansiering i alt	52.258.661	49.346.596
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	Forbedringsarbejder		
	Elladestander etablering		
	Tilgang i året	117.546	
	- Tilskud i året	-28.383	
	Anskaffelsessum, ultimo	89.163	
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-89.163	
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-89.163	
	Bogført værdi ultimo	0	
	Forbedringsarbejder i alt	0	0
305.1	14 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	27.580	34.282
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	27.580	34.282
305.4	15 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	12.221	23.241
	Fraflytninger i alt	12.221	23.241

Penneo dokumentnøgle: GLEH0-P95QA-TFBPH-NDBVQ-B4VVO-8QQKY

Afdeling 88 - TOLDERLUNDSVEJ

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
401	16 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	8.102.612	7.156.343
	Årets forbrug	-893.779	-704.955
	Årets henlæggelse	1.491.000	1.366.000
	Kursregulering	229.537	285.224
	Ultimo	8.929.370	8.102.612
405	17 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	115.067	116.506
	Årets forbrug, jf. konto 130	0	-1.439
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	13.000	0
	Ultimo	128.067	115.067
406.9	18 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	9.202.981	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	0	
	Saldo ved årets afslutning	9.202.981	
407	19 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	373.151	369.702
	Årets overskud (konto 140)	56.805	141.145
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-169.100	-137.696
	Opsamlet resultat ultimo	260.856	373.151
421	20 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	207.429	199.861
	Skyldige driftposter	301.780	269.515
	Beboer Indskudslån	2.200	0
	Lønninger	34.090	22.550
	Skyldige omkostninger i alt	545.498	491.926
423	21 Forudbetalt leje m.m.		
	Deposita	6.369	6.369
	Forudbetalt leje	108.399	9.493
	Forudbetalt leje nuboende i alt	114.768	15.862

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 88 Tolderlundsvej 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 88 Tolderlundsvej 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.