

# FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 9 - Syvstjernen

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **30.160**



## Afdeling 9 - SYVSTJERNEN

### Regnskab for året 2024/25

### Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	3
Årsberetning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	9
Noter	11
Påtegning	15
Regnskabspraksis	21

# Afdeling 9 Syvstjernen

## Regnskab for 2024/25

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-Boligorganisation 0173 <b>FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab</b> Vestre Stationsvej 5 5000 Odense C. Tlf. 63 12 56 00 E-mail fab@fabbo.dk CVR/SE-nr 37830011	LBF-afdelingsnummer 109 <b>Syvstjernen</b> Syvstjernen 1 5330 Munkebo	Kommunenummer 440 <b>Kerteminde Kommune</b> Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf. 65151515 E-mail kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m <sup>2</sup>	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	8	563,4	1	8
<b>Boligoplysninger i alt</b>		<b>8</b>	<b>563,4</b>		<b>8</b>
<b>Boliger fordelt på antal rum</b>					
	2	8	563,4	1	8
<b>Andre lejemål</b>					
- Erhvervslejemål		1	87,0	1 pr. påbeg. 60 m2	2
<b>Andre lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>1</b>	<b>87,0</b>		<b>2</b>
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>9</b>	<b>650,4</b>		<b>10</b>

Leje pr. kvm.  
bruttoareal  
1.089,88

Dato for seneste  
lejeforhøjelse  
01-07-2024

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> på  
årsbasis i kr.  
11,33

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> på  
årsbasis i %  
1,05

Forhøjelse i alt på  
årsbasis i kr.  
6.384

<b>Matrikeltekst</b> 4 do Dræby by, Munkebo	<b>BBR-ejendomsnummer</b> 440 10296
--	--

<b>Skæringsdato</b> 01-05-2002
-----------------------------------

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 Nej
Regnvand, nedsivningsanlæg Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brænds Nej
Regnvand, genanvendelse Nej	Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Ja
Spildevand, rodzoneanlæg Nej	Ovne Nej
Spildevand, bioværk Nej	El-paneler Nej
Vaskerinstallation, fælles Ja	Solvarmeanlæg Nej
Vaskeriinstallation i de enkelte boliger Nej	Varmepumpeanlæg Nej
Kildesortering af affald, inde i boligen Nej	Biogasanlæg Nej
Kildesortering af affald, uden for boligen Ja	

**ÅRSBERETNING**  
**Afdeling 9 - SYVSTJERNEN**

Konto	Regnskab			Budget		Afvigelse	
	2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26		
<b>UDGIFTER</b>							
101-105	Nettokapitaludgifter	318.656	311.186	306.135	308.472	309.472	10.184
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	178.639	177.616	196.587	205.300	197.000	-26.661
114-119	Variable udgifter	67.489	70.568	47.803	70.287	84.864	-2.798
120-124	Henlæggelser	129.500	115.000	127.000	129.500	165.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	2.576	0	0	0	0	2.576
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>696.860</b>	<b>674.370</b>	<b>677.526</b>	<b>713.559</b>	<b>756.336</b>	<b>-16.699</b>
140	Overskud	30.160	40.106	3.342	0	0	30.160
	<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>727.020</b>	<b>714.475</b>	<b>680.867</b>	<b>713.559</b>	<b>756.336</b>	<b>13.461</b>

<b>INDTÆGTER</b>							
201-203	Ordinære indtægter	727.020	714.475	677.767	713.559	756.336	13.461
204-207	Ekstraordinære indtægter	0	0	3.100	0	0	0
	<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>727.020</b>	<b>714.475</b>	<b>680.867</b>	<b>713.559</b>	<b>756.336</b>	<b>13.461</b>

**Der er i afdelingen et overskud på kr. 30.160.**

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

111	1. El og varme til fællesarealer	-21.275
202	Renter	-13.452
105.9	Nettokapitaludgifter	10.184
115	Almindelig vedligeholdelse	-8.010
	Øvrige	2.393
	<b>I alt</b>	<b>-30.160</b>

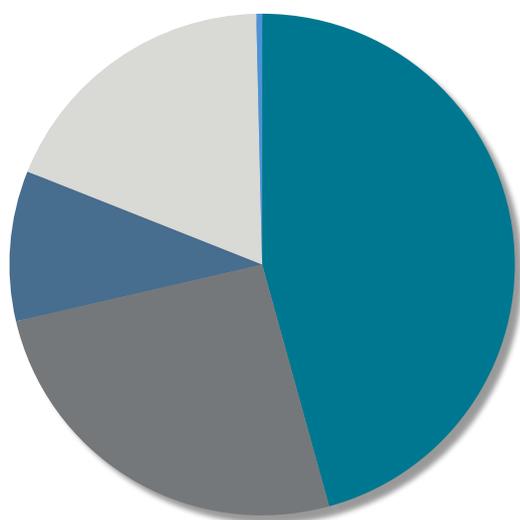
Konto	Regnskab		
	2024/25	2023/24	2022/23

### AKTIVER

301-303	Anlægsaktiver	6.861.147	6.861.147	6.861.147
305-307	Omsætningsaktiver	793.789	708.751	592.570
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.654.935</b>	<b>7.569.898</b>	<b>7.453.717</b>

### PASSIVER

401-406	Henlæggelser	594.648	506.558	455.143
407	Opsamlet resultat	72.493	44.257	4.962
408-415	Langfristet gæld	6.861.147	6.861.147	6.861.147
418-425	Kortfristet gæld	126.647	157.936	132.466
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.654.935</b>	<b>7.569.898</b>	<b>7.453.717</b>



45,73%	Nettokapitaludgifter
25,63%	Offentlige og andre faste udgifter
9,68%	Variable udgifter
18,58%	Henlæggelser
0,37%	Ekstraordinære udgifter

### Afdelingens opsparring:

	2024/25
<b>401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse</b>	
Indestående primo 2024/25	459.456
Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-58.268
Henlagt 2024/25 jf. konto 120	123.000
Kursregulering 2024/25	16.858
<b>Indestående pr. 30.06.2025</b>	<b>541.046</b>
<b>402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)</b>	
<b>Indestående pr. 30.06.2025</b>	<b>38.602</b>
<b>405 Tab ved fraflytning</b>	
Indestående primo 2024/25	13.500
Henlagt 2024/25 jf. konto 123	1.500
<b>Indestående pr. 30.06.2025</b>	<b>15.000</b>

## Afdeling 9 - SYVSTJERNEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
<b>UDGIFTER</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>318.656</b>	<b>308.472</b>	<b>309.472</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	24.615	24.100	25.000
107	2	Vandafgift	14.207	16.000	15.000
109	3	Renovation	24.662	28.400	27.100
110		Forsikringer	9.221	9.000	9.800
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	57.725	79.000	71.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	7.210	7.800	8.100
<b>Offentlige udgifter, i alt</b>			<b>137.639</b>	<b>164.300</b>	<b>156.000</b>
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	41.000	41.000	41.000
<b>Bidrag til boligorganisationen, i alt</b>			<b>41.000</b>	<b>41.000</b>	<b>41.000</b>
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>178.639</b>	<b>205.300</b>	<b>197.000</b>
114	5	Renholdelse	40.218	34.587	47.564
115	6	Almindelig vedligeholdelse	24.990	33.000	34.500
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	58.268	79.018	191.216
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-58.268	-79.018	-191.216
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	0	4.100	3.100
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	0	-4.100	-3.100
118	8	Særlige aktiviteter	883	900	900
119	9	Diverse udgifter	1.398	1.800	1.900
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>67.489</b>	<b>70.287</b>	<b>84.864</b>

## Afdeling 9 - SYVSTJERNEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <small>ej revideret</small>	Budget 2025/26 <small>ej revideret</small>
<b>Henlæggelser</b>					
120	14	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	123.000	123.000	160.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	5.000	5.000	5.000
123	15	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	1.500	1.500	0
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>129.500</b>	<b>129.500</b>	<b>165.000</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>694.284</b>	<b>713.559</b>	<b>756.336</b>
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	1.307	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-1.307	0	0
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	2.576	0	0
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>2.576</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>696.860</b>	<b>713.559</b>	<b>756.336</b>
<b>140</b>		<b>Årets overskud, der anvendes til:</b>			
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	30.160	0	0
		<b>Overskud i alt</b>	<b>30.160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>727.020</b>	<b>713.559</b>	<b>756.336</b>

## Afdeling 9 - SYVSTJERNEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <small>ej revideret</small>	Budget 2025/26 <small>ej revideret</small>
<b>INDTÆGTER</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Familieboliger	614.040	614.029	635.683
		4. Erhvervslejemål	95.004	95.006	98.353
<b>Lejeindtægter i alt</b>			<b>709.044</b>	<b>709.035</b>	<b>734.036</b>
202	11	Renter	16.052	2.600	8.200
203		Andre ordinære indtægter:			
		6. Overført fra opsamlet resultat	1.924	1.924	14.100
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>727.020</b>	<b>713.559</b>	<b>756.336</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>727.020</b>	<b>713.559</b>	<b>756.336</b>
<b>220</b>		<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>727.020</b>	<b>713.559</b>	<b>756.336</b>

## Afdeling 9 - SYVSTJERNEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
<b>AKTIVER</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301	12	Ejendommens anskaffelsessum	6.861.147	6.861.147
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 3.800.000		
		2. Heraf grundværdi: 943.800		
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum inkl. indeksregulering</b>	<b>6.861.147</b>	<b>6.861.147</b>
		<b>Forbedringsarbejder i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.861.147</b>	<b>6.861.147</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
		1. Tilgodehavende leje m.v.	0	3.037
	13	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	42.818	41.229
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	755
		6. Andre debitorer	0	4.365
		7. Forudbetalte udgifter	1.068	662
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	749.903	658.703
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>793.789</b>	<b>708.751</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.654.935</b>	<b>7.569.898</b>

## Afdeling 9 - SYVSTJERNEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
<b>PASSIVER</b>				
<b>Henlæggelser:</b>				
401	14	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	541.046	459.456
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	38.602	33.602
405	15	Tab ved fraflytning og lejeledighed	15.000	13.500
<b>406.9</b>	<b>16</b>	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>594.648</b>	<b>506.558</b>
407	17	Opsamlet resultat	72.493	44.257
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- opsamlet resultat</b>	<b>667.141</b>	<b>550.815</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum:</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	1.656.168	1.915.162
		Landsbyggefonden	480.270	480.270
409		Beboerindskud	134.920	134.920
411		Afskrivningskonto for ejendommen	4.589.789	4.330.795
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum i alt</b>	<b>6.861.147</b>	<b>6.861.147</b>
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>6.861.147</b>	<b>6.861.147</b>
<b>Kortfristet gæld:</b>				
419	18	Uafsluttede forbrugsregnskaber	31.636	41.092
421	19	Skyldige omkostninger	78.578	73.045
423	20	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	6.834	0
<b>425</b>		<b>Anden kortfristet gæld:</b>		
	21	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	9.599	43.799
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>126.647</b>	<b>157.936</b>
		<b>Gæld i alt</b>	<b>6.987.794</b>	<b>7.019.083</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>7.654.935</b>	<b>7.569.898</b>

## Afdeling 9 - SYVSTJERNEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
<b>101-105</b>	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>			
		<b>Nominallån:</b>			
101.1		Afdrag	256.766	256.772	255.472
101.2		Renter	-9.134	-9.200	-9.900
101.3		Bidrag	16.859	16.900	16.900
102.3		Ydelsesstøtte	54.166	44.000	47.000
		<b>Kreditforeningslån i alt</b>	<b>318.656</b>	<b>308.472</b>	<b>309.472</b>
<b>105.9</b>		<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>	<b>318.656</b>	<b>308.472</b>	<b>309.472</b>
<b>107</b>	<b>2</b>	<b>Vandforbrug</b>			
		Vandafgift, fast	14.207	16.000	15.000
		<b>Vandafgift i alt</b>	<b>14.207</b>	<b>16.000</b>	<b>15.000</b>
<b>109</b>	<b>3</b>	<b>Renovation</b>			
		Faste renovationsudgifter	24.662	28.400	27.100
		<b>Renovation i alt</b>	<b>24.662</b>	<b>28.400</b>	<b>27.100</b>
<b>112.1</b>	<b>4</b>	<b>Administrationsbidrag</b>			
		1.1 Bidrag pr. lejemåsenhed, kr. 4.100,00 i alt	41.000	41.000	41.000
		<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>41.000</b>	<b>41.000</b>	<b>41.000</b>
<b>114</b>	<b>5</b>	<b>Renholdelse</b>			
		Lønninger	33.000	28.177	39.754
		AMP og andre bidrag	4.066	3.550	5.050
		Kurser, forsikringer mv.	3.152	2.860	2.760
		<b>Renholdelse i alt</b>	<b>40.218</b>	<b>34.587</b>	<b>47.564</b>
<b>115</b>	<b>6</b>	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>			
		Terræn	45	2.000	2.000
		Klimaskærm	0	4.000	4.000
		Bolig og erhvervsenheder	17.776	6.000	8.000
		Fælles indvendig	0	1.000	1.000
		Tekniske installationer	6.657	8.000	7.500
		Materiel	512	12.000	12.000
		<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b>24.990</b>	<b>33.000</b>	<b>34.500</b>

## Afdeling 9 - SYVSTJERNEN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
<b>116</b>	<b>7</b>	<b>Planlagt vedligeholdelse</b>			
		Terræn	484	0	0
		Klimaskærm	215	0	50.324
		Bolig og erhvervsenheder	26.031	54.122	14.300
		Tekniske installationer	29.205	16.236	121.712
		Materiel	2.333	8.659	4.880
<b>116.1</b>		<b>Forbrugt i året</b>	<b>58.268</b>	<b>79.018</b>	<b>191.216</b>
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-58.268	-79.018	-191.216
		<b>Planlagt vedligeholdelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>118</b>	<b>8</b>	<b>Særlige aktiviteter</b>			
<b>118.2</b>		<b>Fællesfaciliteter drift</b>			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	883	900	900
		<b>Drift af fællesfaciliteter i alt</b>	<b>883</b>	<b>900</b>	<b>900</b>
		<b>Drift af møde- og selskabslokaler i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>118.1-118.3</b>		<b>Særlige aktiviteter i alt</b>	<b>883</b>	<b>900</b>	<b>900</b>
<b>119</b>	<b>9</b>	<b>Diverse udgifter</b>			
		BL Kontingent	1.367	1.300	1.300
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	0	500	500
		Diverse omkostninger	31	0	100
		<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b>1.398</b>	<b>1.800</b>	<b>1.900</b>
<b>131/202</b>	<b>11</b>	<b>Renter</b>			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	16.052	2.600	8.200
<b>202</b>		<b>Renteindtægter i alt</b>	<b>16.052</b>	<b>2.600</b>	<b>8.200</b>
		<b>Renter i alt</b>	<b>16.052</b>	<b>2.600</b>	<b>8.200</b>
<b>134</b>	<b>10</b>	<b>Korrektion tidligere år</b>			
		Udgifter vedr. tidligere år	2.576	0	0
		<b>Korrektioner i alt</b>	<b>2.576</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Afdeling 9 - SYVSTJERNEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
<b>301</b>	<b>12 Ejendommens anskaffelsessum</b>		
	Anskaffelsessum primo	6.861.147	6.861.147
	<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>6.861.147</b>	<b>6.861.147</b>
<b>302.9</b>	<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>6.861.147</b>	<b>6.861.147</b>
<b>408</b>	<b>Oprindelig prioritetsgæld</b>		
	Nykredit	1.656.168	1.915.162
	Landsbyggefonden	480.270	480.270
	<b>Oprindelig prioritetsgæld i alt</b>	<b>2.136.438</b>	<b>2.395.432</b>
<b>409</b>	<b>Finansiering</b>		
	Beboerindskud	134.920	134.920
	Afskrivningskonto for ejendommen	4.589.789	4.330.795
	<b>Finansiering i alt</b>	<b>4.724.709</b>	<b>4.465.715</b>
	<b>Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>305.1</b>	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme</b>		
	Tilgode ved enkeltpersoner	0	3.037
	<b>Tilgodehavende leje inkl. varme i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.037</b>
<b>305.3</b>	<b>13 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varmeudgift til senere fordeling	13.180	14.782
	Vandudgift til senere fordeling	15.754	14.393
	Antenne	13.884	12.053
	<b>Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>42.818</b>	<b>41.229</b>
<b>305.5</b>	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Afsluttede forbrugsregnskaber	0	282
	Antenneregnskab, jf. note	0	473
	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>0</b>	<b>755</b>
<b>401</b>	<b>14 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse</b>		
	<b>Primo</b>	<b>459.456</b>	<b>408.041</b>
	Årets forbrug	-58.268	-84.786
	Årets henlæggelse	123.000	115.000
	Kursregulering	16.858	21.202
	<b>Ultimo</b>	<b>541.046</b>	<b>459.456</b>

## Afdeling 9 - SYVSTJERNEN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
<b>405</b>	<b>15 Tab ved fraflytning m.v.</b>		
	Primo	13.500	13.500
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	1.500	0
	<b>Ultimo</b>	<b>15.000</b>	<b>13.500</b>
<b>406.9</b>	<b>16 Henlæggelser i alt, konto 401-406</b>		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	479.553	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	115.095	
	<b>Saldo ved årets afslutning</b>	<b>594.648</b>	
<b>407</b>	<b>17 Opsamlet resultat</b>		
	<b>Opsamlet resultat primo</b>	<b>44.257</b>	<b>4.962</b>
	Årets overskud (konto 140)	30.160	40.106
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-1.924	-810
	<b>Opsamlet resultat ultimo</b>	<b>72.493</b>	<b>44.257</b>
<b>419</b>	<b>18 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Aconto vand	7.900	9.100
	Antenne	6.936	11.592
	Aconto varme	16.800	20.400
	<b>Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>31.636</b>	<b>41.092</b>
<b>421</b>	<b>19 Skyldige omkostninger</b>		
	Kreditorer	21.600	24.135
	Skyldige driftposter	37.396	30.621
	Forbrugsafgifter	16.600	15.600
	Lønninger	2.982	2.689
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>78.578</b>	<b>73.045</b>
<b>423</b>	<b>20 Forudbetalt leje m.m.</b>		
	Forudbetalt leje	6.834	0
	<b>Forudbetalt leje nuboende i alt</b>	<b>6.834</b>	<b>0</b>
<b>425.3</b>	<b>21 Afsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varmeregnskab	9.599	43.799
	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>9.599</b>	<b>43.799</b>

# PÅTEGNING

## Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 9 Syvstjernen i Fyns Almennyttige Boligselskab.

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

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

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

Jacob Michaelsen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Fyns Almennyttige Boligselskab

### REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Fyns Almennyttige Boligselskab, afdeling 09 Syvstjernen for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 30. juni 2025, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for god offentlig revisionskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

# PÅTEGNING

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# PÅTEGNING

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Kolding, den 23. oktober 2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Allan Trolle Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34339

# PÅTEGNING

## Afdelingsmødets/Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

# PÅTEGNING

## Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

Erling Nielsen  
Formand

Jan Andersen  
Næstformand

Peter Rothman Boas

Henning Dahl

Annette Nielsen

Lars Lindgaard Nielsen

Susanne Rasmussen

Torben Asmussen

Erland Christensen

Tina Kierkegaard Jørgensen

Kirsten Tønnes

# PÅTEGNING

## Øverste myndigheds påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Odense, den 23. oktober 2025

---

formand

---

dirigent

## Anvendte regnskabsprincipper

### Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om almene boliger mv. og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde afdelingen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå afdelingen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

### Resultatopgørelsen

#### Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende og udamortiseret prioritetsgæld, der kan henføres til ejendommens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Ydelser vedrørende afviklede prioriteter overføres med en del til boligorganisationens dispositionsfond og del til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

#### Administrationsbidrag

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen. Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed.

#### Ekstraordinære udgifter

Ydelser på lån består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende prioritetsgæld, der ikke kan henføres til afdelingens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af eventuelle tilbygninger eller moderniseringsarbejder.

Er ejendommen finansieret helt eller delvist ved indeksslån, indregnes indekseringen i værdien af ejendommen.

Forbedringsarbejder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på eventuelle lån eller med fradrag af afskrivninger. Den del af udgifterne til forbedringsarbejder, der ikke finansieres ved ekstern låneoptagelse, afskrives over en periode på højst 10 år.

Ved individuelle forbedringsarbejder kan der afskrives over en periode svarende til levetiden, dog højst 20 år.

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på de modsvarende gældsforpligtelser.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Værdipapirer

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter 30-års vedligeholdelsesbudgetter. Vedligeholdelsesbudgetterne omfatter udskiftning og vedligeholdelse af alle bygningsdele. Henlæggelser kan alene anvendes til formål fastsat i vedligeholdelsesbudgetterne, og forbrug kan tidligst finde sted i året efter henlæggelsesåret.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning indregnes i resultatopgørelsen efter A-ordningen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelsen fastsættes ud fra forventet fraflytningsfrekvens samt lejernes forventede boanciennitet. Henlæggelser kan anvendes til istandsættelse af fraflyttede lejligheder og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Henlæggelser til tab ved fraflytning og lejeledighed indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelser fastsættes ud fra forventede tab lejeledighed eller tab på fraflyttere, som ikke skal dækkes af tilskud fra dispositionsfonden. Henlæggelser kan alene anvendes til tab ved lejeledighed og tab på fraflyttere, og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

#### Resultatkonto

Resultatkontoen indeholder akkumuleret driftsoverskud og –underskud. Saldoen på resultatkontoen skal afvikles over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo afvikles over højst 10 år.

#### Afskrivningskonto for ejendom

Afskrivningskontoen indeholder akkumulerede afdrag på prioritetsgæld vedrørende ejendommens oprindelige finansiering.

#### Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendte regnskabsprincipper

### Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jacob Michaelsen

### Direktør

Serienummer: afdeb200-fd50-4b61-bc11-66c8f8c4bee7

IP: 77.66.xxx.xxx

2025-10-23 06:47:33 UTC



## Erling Nielsen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: c459fae5-2803-4ff2-9232-ea81 added2b32f

IP: 212.97.xxx.xxx

2025-10-23 06:49:32 UTC



## Navnet er skjult

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 91b7443e-ee14-4a3d-85eb-88005272fa38

IP: 188.176.xxx.xxx

2025-10-23 06:55:57 UTC



## Tina Kierkegaard Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e330482b-894f-4688-b496-eb19bccac639

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-10-23 07:00:48 UTC



## Torben Asmussen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0fff90df-6442-4818-bdab-dea2b60c06af

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-10-23 07:47:56 UTC



## Kirsten Halken Tønnes

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2eb0ad08-d9bb-40ac-861c-bec81136b42c

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-10-23 11:43:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Lindgaard Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5b8c2fc6-6495-4740-9553-be28aa2ead97

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-10-23 17:46:30 UTC



## Peter Rothman Boas

### Medarbejderrepræsentant

Serienummer: 6644687e-811a-42d5-8e1d-5d1932453173

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-10-24 06:52:42 UTC



## Susanne Rasmussen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a59cc95d-a29a-46a2-b80e-a833909ea728

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-10-24 07:55:19 UTC



## Jan Andersen

### Næstformand

Serienummer: 44d841bb-e4b7-434b-b9a6-be79e5a5080d

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-10-24 10:18:18 UTC



## Henning Dahl

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f7cd18ec-65a3-4b40-9001-8722a1cff778

IP: 185.94.xxx.xxx

2025-10-24 13:11:23 UTC



## Annette Koch Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d166aa40-4224-48aa-a82d-892b744ec21f

IP: 85.82.xxx.xxx

2025-10-25 18:24:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: GUBRT-SIQ13-QP04Z-TPD10-N45YJ-EU6DQ

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.