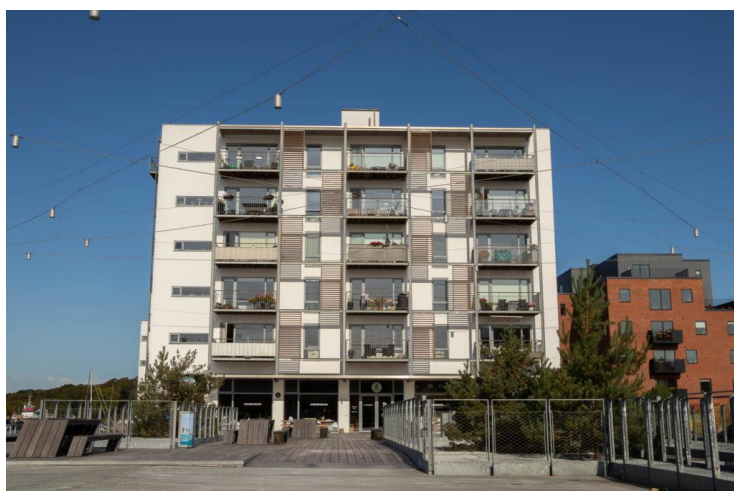


FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 90 - Odense Havn

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **46.270**



Afdeling 90 - ODENSE HAVN

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 90 Odense Havn

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 090 Odense Havn Englandsgade 8-12 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 lejemålsenheder
Familieboliger	2	21	1.675,9	1	21
	3	37	3.534,9	1	37

Boligoplysninger i alt	58	5.210,8	58
-------------------------------	-----------	----------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum	2	21	1.675,9	1	21
	3	37	3.534,9	1	37

Andre lejemål			
Andre lejemålsoplysninger i alt	0	0,0	
Lejemålsoplysninger i alt	58	5.210,8	58

Leje pr. kvm. bruttoareal 919,84	Dato for seneste lejeforhøjelse 01.05.2025	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i kr. 25,00	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i % 2,80	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 130.284
--	--	--	---	--

Matrikeltekst 6 z Nørremarken, Odense Jorder	BBR-ejendomsnummer 461 704832
--	---

Skæringsdato 01.04.2008

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
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 90 - ODENSE HAVN

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	2.987.353	2.903.969	2.850.990	2.860.300	2.950.300	127.053
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	584.820	570.687	573.487	666.250	622.450	-81.430
114-119	Variable udgifter	395.737	453.360	389.164	428.751	573.943	-33.014
120-124	Henlæggelser	861.000	813.000	750.000	861.000	848.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	4.367	0	0	0	0	4.367
	Udgifter i alt	4.833.277	4.741.016	4.563.641	4.816.301	4.994.693	16.976
140	Overskud	46.270	852	1.482	0	0	46.270
	Udgifter og evt. overskud i alt	4.879.547	4.741.868	4.565.124	4.816.301	4.994.693	63.246

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	4.879.547	4.741.868	4.565.124	4.816.301	4.994.693	63.246
Indtægter og evt. underskud i alt		4.879.547	4.741.868	4.565.124	4.816.301	4.994.693	63.246

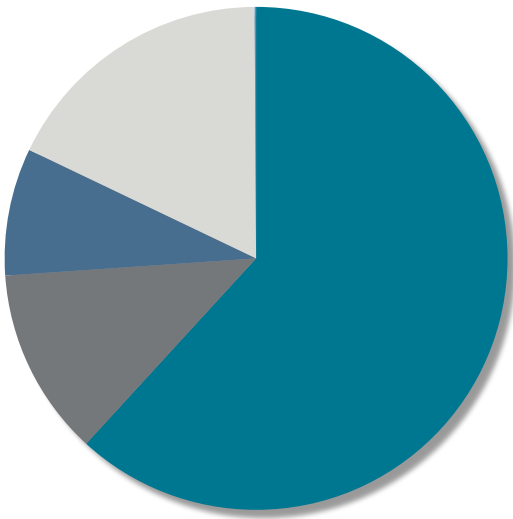
Der er i afdelingen et overskud på kr. 46.270.

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

105.9	Nettokapitaludgifter	127.053
111	1. El og varme til fællesarealer	-82.296
202	Renter	-60.223
115	Almindelig vedligeholdelse	-49.962
114	Renholdelse	37.418
119	Diverse udgifter	-19.006
	Øvrige	746
I alt		-46.270

Penneo dokumentnøgle: 7ZQF2-PKIG1-A0SH2-G3T6C-IMZFB-BL0L3

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	78.380.430	78.428.366	78.300.268	
305-307	Omsætningsaktiver	3.111.380	2.421.629	2.263.979	
Aktiver i alt		81.491.810	80.849.994	80.564.247	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	3.057.566	2.452.915	2.109.930	
407	Opsamlet resultat	-44	30.256	60.512	
408-415	Langfristet gæld	78.264.000	78.264.000	78.264.000	
418-425	Kortfristet gæld	170.287	102.823	129.804	
Passiver i alt		81.491.810	80.849.994	80.564.247	



61,81%	Nettokapitaludgifter
12,10%	Offentlige og andre faste udgifter
8,19%	Variable udgifter
17,81%	Henlæggelser
0,09%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	2.233.420
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-331.149
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	818.000
	Kursregulering 2024/25	74.800
	Indestående pr. 30.06.2025	2.795.071
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	78.303
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	184.192
	Indestående pr. 30.06.2025	184.192

Afdeling 90 - ODENSE HAVN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				ej revideret	ej revideret
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	2.987.353	2.860.300	2.950.300
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	36.851	35.700	34.500
107	2	Vandafgift	699	750	750
109	3	Renovation	143.201	139.900	142.200
110		Forsikringer	86.665	90.200	88.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	79.604	161.900	118.300
Offentlige udgifter, i alt			347.020	428.450	384.650
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	237.800	237.800	237.800
Bidrag til boligorganisationen, i alt			237.800	237.800	237.800
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	584.820	666.250	622.450
114	5	Renholdelse	287.369	249.951	367.143
115	6	Almindelig vedligeholdelse	80.038	130.000	159.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	331.149	439.594	394.384
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-331.149	-439.594	-394.384
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	0	28.000	22.400
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	0	-28.000	-22.400
118	8	Særlige aktiviteter	9.535	11.000	9.800
119	9	Diverse udgifter	18.794	37.800	38.000
119.9		Variable udgifter i alt	395.737	428.751	573.943

Penneo dokumentnøgle: 7ZQF2-PKIG1-A05H2-G3T6C-IMZFB-BL0L3

Afdeling 90 - ODENSE HAVN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	818.000	818.000	828.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	43.000	43.000	20.000
124.8		Henlæggelser i alt	861.000	861.000	848.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.828.910	4.816.301	4.994.693
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	2.610	0	0
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	1.757	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.367	0	0
139		Udgifter i alt	4.833.277	4.816.301	4.994.693
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering af forbedringsarbejder	46.270	0	0
		Overskud i alt	46.270	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.879.547	4.816.301	4.994.693

Penneo dokumentnøgle: 7ZQF2-PKIG1-A05H2-G3T6C-IMZFB-BL0L3

Afdeling 90 - ODENSE HAVN

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	4.771.760	4.768.737	4.958.329
		Lejeindtægter i alt	4.771.760	4.768.737	4.958.329
202	11	Renter	71.223	11.000	30.100
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteter	6.264	6.264	6.264
		6. Overført fra opsamlet resultat	30.300	30.300	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.879.547	4.816.301	4.994.693
209		Indtægter i alt	4.879.547	4.816.301	4.994.693
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.879.547	4.816.301	4.994.693

Penneo dokumentnøgle: 7ZQF2-PKIG1-A05H2-G3T6C-IMZFB-BL0L3

Afdeling 90 - ODENSE HAVN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	12	Ejendommens anskaffelsessum	78.264.000	78.264.000
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 65.000.000		
		2. Heraf grundværdi: 3.025.100		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	78.264.000	78.264.000
303		Forbedringsarbejder:		
	13	1. Forbedringsarbejder	116.430	164.366
		Forbedringsarbejder i alt	116.430	164.366
304.9		Anlægsaktiver i alt	78.380.430	78.428.366
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	14	1. Tilgodehavende leje m.v.	16.277	0
		6. Andre debitorer	2.242	8.514
		7. Forudbetalte udgifter	5.110	4.802
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.087.751	2.408.312
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.111.380	2.421.629
310		Aktiver i alt	81.491.810	80.849.994

Afdeling 90 - ODENSE HAVN

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	15	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	2.795.071	2.233.420
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	78.303	35.303
405	16	Tab ved fraflytning og lejeledighed	184.192	184.192
406.9	17	Henlæggelser i alt	3.057.566	2.452.915
407	18	Opsamlet resultat	-44	30.256
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	3.057.522	2.483.171
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	31.437.829	34.041.937
		Landsbyggefonden	5.478.480	5.478.480
409		Beboerindskud	1.573.284	1.573.284
411		Afskrivningskonto for ejendommen	39.774.407	37.170.299
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	78.264.000	78.264.000
417		Langfristet gæld i alt	78.264.000	78.264.000
Kortfristet gæld:				
421	19	Skyldige omkostninger	130.403	102.823
423	20	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	39.885	0
426		Kortfristet gæld i alt	170.287	102.823
		Gæld i alt	78.434.287	78.366.823
430		Passiver i alt	81.491.810	80.849.994

Afdeling 90 - ODENSE HAVN

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	2.604.108	2.604.100	2.607.900
101.2		Renter	47.901	47.200	43.400
101.3		Bidrag	192.294	193.000	193.000
102.3		Ydelsesstøtte	143.050	16.000	106.000
		Kreditforeningslån i alt	2.987.353	2.860.300	2.950.300
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	2.987.353	2.860.300	2.950.300
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	699	750	750
		Vandafgift i alt	699	750	750
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	141.551	139.900	141.200
		Variable renovationsudgifter	1.650	0	1.000
		Renovation i alt	143.201	139.900	142.200
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	237.800	237.800	237.800
		Administrationsbidrag i alt	237.800	237.800	237.800
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	166.158	148.191	248.383
		AMP og andre bidrag	22.901	21.100	33.100
		Kurser, forsikringer mv.	18.718	9.160	14.160
		Trappevask og anden eksternt arbejde	79.592	71.500	71.500
		Renholdelse i alt	287.369	249.951	367.143
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	1.885	2.500	3.500
		Klimaskærm	4.060	20.000	26.000
		Bolig og erhvervsenheder	30.868	50.000	60.000
		Fælles indvendig	21.330	1.000	1.000
		Tekniske installationer	18.123	26.500	41.500
		Materiel	3.773	30.000	27.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	80.038	130.000	159.000

Penneo dokumentnøgle: 7ZQF2-PKIG1-A05H2-G3T6C-IMZFB-BL0L3

Afdeling 90 - ODENSE HAVN

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	7.632	104.319	23.080
		Klimaskærm	10.914	20.999	37.992
		Bolig og erhvervsenheder	133.160	112.681	93.600
		Fælles indvendig	10.228	20.783	6.000
		Tekniske installationer	137.842	146.778	207.072
		Materiel	31.373	34.034	26.640
116.1		Forbrugt i året	331.149	439.594	394.384
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-331.149	-439.594	-394.384
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	9.535	11.000	9.800
		Indtægter fællesfaciliteter	-6.264	-6.264	-6.264
		Drift af fællesfaciliteter i alt	3.271	4.736	3.536
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	0	0	0
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	3.271	4.736	3.536
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	9.912	9.700	9.900
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	7.093	13.000	13.000
		Fritidsaktiviteter	1.734	15.000	15.000
		Diverse omkostninger	55	100	100
		Diverse udgifter i alt	18.794	37.800	38.000
131/202	11	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	71.223	11.000	30.100
		Renteindtægter i alt	71.223	11.000	30.100
		Renter i alt	71.223	11.000	30.100
134	10	Korrektion tidligere år			
		Udgifter vedr. ejendomsskatter	1.757	0	0
		Korrektioner i alt	1.757	0	0

Afdeling 90 - ODENSE HAVN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	12 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	78.264.000	78.264.000
	Anskaffelsessum ultimo	78.264.000	78.264.000
302.9	Anskaffelsessum ultimo	78.264.000	78.264.000
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	31.437.829	34.041.937
	Landsbyggefonden	5.478.480	5.478.480
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	36.916.309	39.520.417
409	Finansiering		
	Beboerindskud	1.573.284	1.573.284
	Afskrivningskonto for ejendommen	39.774.407	37.170.299
	Finansiering i alt	41.347.691	38.743.583
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	13 Forbedringsarbejder		
	Elladestander etablering		
	Anskaffelsessum, primo	164.366	36.268
	Tilgang i året	944	128.950
	Anskaffelsessum, ultimo	165.310	165.218
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-48.880	-852
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-48.880	-852
	Bogført værdi ultimo	116.430	164.366
	Forbedringsarbejder i alt	116.430	164.366
305.1	14 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	16.277	0
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	16.277	0
401	15 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	2.233.420	1.880.452
	Årets forbrug	-331.149	-528.278
	Årets henlæggelse	818.000	795.000
	Kursregulering	74.800	86.246
	Ultimo	2.795.071	2.233.420

Afdeling 90 - ODENSE HAVN

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
405	16	Tab ved fraflytning m.v.	
	Primo	184.192	184.287
	Årets forbrug, jf. konto 130	0	-95
	Ultimo	184.192	184.192
406.9	17	Henlæggelser i alt, konto 401-406	
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	2.547.326	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	510.241	
	Saldo ved årets afslutning	3.057.566	
407	18	Opsamlet resultat	
	Opsamlet resultat primo	30.256	60.512
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-30.300	-30.256
	Opsamlet resultat ultimo	-44	30.256
421	19	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	26.110	46.489
	Skyldige driftposter	81.280	42.193
	Lønninger	23.013	14.141
	Skyldige omkostninger i alt	130.403	102.823
423	20	Forudbetalt leje m.m.	
	Forudbetalt leje	39.885	0
	Forudbetalt leje nuboende i alt	39.885	0

Penneo dokumentnøgle: 7ZQF2-PKIG1-A05H2-G3T6C-IMZFB-BL0L3

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 90 Odense Havn 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 90 Odense Havn 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.