



FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 91 - Skovbrynet

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Overskud kr. **60.866**



Afdeling 91 - SKOVBRYNET

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

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

Afdeling 91 Skovbrynet

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 092 Skovbrynet Skibhusvej 233 & Kranvejen 1-43 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	3	41	4.161,5	1	41
	4	27	3.010,9	1	27

Boligoplysninger i alt	68	7.172,4	68
-------------------------------	-----------	----------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum					
	3	41	4.161,5	1	41
	4	27	3.010,9	1	27

Andre lejemål			
Andre lejemålsoplysninger i alt	0	0,0	
Lejemålsoplysninger i alt	68	7.172,4	68

Leje pr. kvm. bruttoareal 1.026,51	Dato for seneste lejeforhøjelse 01.07.2024	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i kr. 22,48	Forhøjelse pr. m² på årsbasis i % 2,24	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 161.220
--	--	--	---	--

Matrikeltekst 1 qc,90 Marienlund HGD, Odense Jorder	BBR-ejendomsnummer 461 703945 mfl
---	---

Skæringsdato 01.06.2011

Beboerfaciliteter		Forbrugsmåling	
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel	Ja
Særskilte selskabs- / mødelokale	Nej	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja
		Varmemåling, kollektiv	Nej
		EI - måling, individuel	Ja
		EI- 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	EI-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 91 - SKOVBRYNET

Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	4.609.025	4.493.930	4.388.284	4.409.165	4.547.965	199.860
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	609.322	586.949	548.675	613.100	614.100	-3.778
114-119	Variable udgifter	885.484	1.149.898	993.814	1.034.357	807.270	-148.873
120-124	Henlæggelser	1.989.000	1.945.000	1.759.000	1.989.000	1.668.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	23.172	2.111	0	0	50.898	23.172
	Udgifter i alt	8.116.004	8.177.887	7.689.774	8.045.622	7.688.233	70.382
140	Overskud	60.866	0	0	0	0	60.866
	Udgifter og evt. overskud i alt	8.176.871	8.177.887	7.689.774	8.045.622	7.688.233	131.248

INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	8.176.871	7.987.301	7.623.004	8.045.622	7.688.233	131.248
204-207	Ekstraordinære indtægter	0	180	0	0	0	0
Indtægter i alt		8.176.871	7.987.480	7.623.004	8.045.622	7.688.233	131.248
210	Årets underskud overført	0	190.406	66.769	0	0	0
Indtægter og evt. underskud i alt		8.176.871	8.177.887	7.689.774	8.045.622	7.688.233	131.248

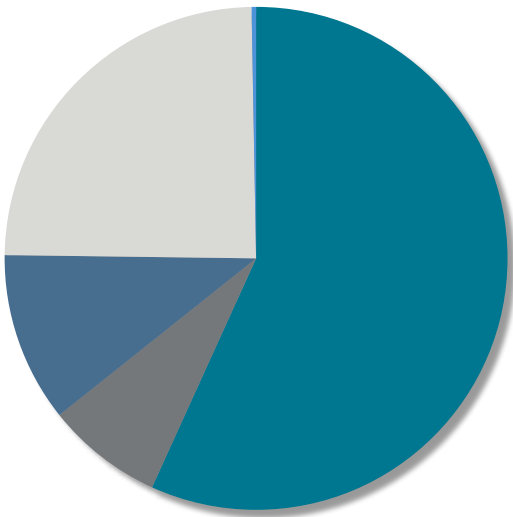
Der er i afdelingen et overskud på kr. 60.866.

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

105.9	Nettokapitaludgifter	199.860
202	Renter	-106.745
115	Almindelig vedligeholdelse	-73.230
114	Renholdelse	-55.358
118	Særlige aktiviteter	-12.225
119	Diverse udgifter	-8.060
111	1. El og varme til fællesarealer	-6.395
	Øvrige	1.286
I alt		-60.866

Penneo dokumentnøgle: 84W8T-B38DX-RPGOX-FH9BH-XG2PE-YV4KJ

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	131.651.959	131.696.730	131.651.959	
305-307	Omsætningsaktiver	5.460.110	5.704.341	5.388.835	
Aktiver i alt		137.112.069	137.401.070	137.040.794	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	5.471.785	4.566.041	3.847.052	
407	Opsamlet resultat	-195.388	428.644	1.304.271	
408-415	Langfristet gæld	131.651.959	131.651.959	131.651.959	
418-425	Kortfristet gæld	183.713	754.426	237.513	
Passiver i alt		137.112.069	137.401.070	137.040.794	



56,79%	Nettokapitaludgifter
7,51%	Offentlige og andre faste udgifter
10,91%	Variable udgifter
24,51%	Henlæggelser
0,29%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	4.409.826
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-1.124.972
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	1.921.000
	Kursregulering 2024/25	137.295
	Indestående pr. 30.06.2025	5.343.149
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	55.605
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	98.870
	Forbrug 2024/25 jf. konto 130	-25.840
	Indestående pr. 30.06.2025	73.030

Afdeling 91 - SKOVBRYNET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	4.609.025	4.409.165	4.547.965
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	37.405	38.300	36.100
109	2	Renovation	159.240	156.700	160.500
110		Forsikringer	77.972	77.000	80.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	55.905	62.300	58.200
		Offentlige udgifter, i alt	330.522	334.300	335.300
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	278.800	278.800	278.800
		Bidrag til boligorganisationen, i alt	278.800	278.800	278.800
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	609.322	613.100	614.100
114	4	Renholdelse	658.599	713.957	447.570
115	5	Almindelig vedligeholdelse	159.770	233.000	274.000
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.124.972	968.888	667.088
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.124.972	-968.888	-667.088
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	69.739	47.500	50.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-69.739	-47.500	-50.000
118	7	Særlige aktiviteter	45.875	58.100	55.600
119	8	Diverse udgifter	21.240	29.300	30.100
119.9		Variable udgifter i alt	885.484	1.034.357	807.270

Penneo dokumentnøgle: 84W8T-B38DX-RPG0X-FH9BH-XG2PE-YV4KJ

Afdeling 91 - SKOVBRYNET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Henlæggelser			
120	14	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser (konto 401)	1.921.000	1.921.000	1.596.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	68.000	68.000	72.000
124.8		Henlæggelser i alt	1.989.000	1.989.000	1.668.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.092.832	8.045.622	7.637.335
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	23.172	0	21.598
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	61.899	0	0
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-25.840	0	0
		3. Dækket af dispositionsfonden	-36.059	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	0	0	29.300
137		Ekstraordinære udgifter i alt	23.172	0	50.898
139		Udgifter i alt	8.116.004	8.045.622	7.688.233
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering af forbedringsarbejder	21.599	0	0
		2. Overført til resultatkonto (konto 407)	39.268	0	0
		Overskud i alt	60.866	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.176.871	8.045.622	7.688.233

Penneo dokumentnøgle: 84W8T-B38DX-RPG0X-FH9BH-XG2PE-YV4KJ

Afdeling 91 - SKOVBRYNET

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	7.355.232	7.331.378	7.612.189
		Lejeindtægter i alt	7.355.232	7.331.378	7.612.189
202	9	Renter	133.445	26.700	55.500
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteter	7.344	7.344	7.344
		4. Lejeindtægter lokaler	17.550	16.900	13.200
		6. Overført fra opsamlet resultat	663.300	663.300	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	8.176.871	8.045.622	7.688.233
209		Indtægter i alt	8.176.871	8.045.622	7.688.233
220		Indtægter og evt. underskud i alt	8.176.871	8.045.622	7.688.233

Penneo dokumentnøgle: 84W8T-B38DX-RPG0X-FH9BH-XG2PE-YV4KJ

Afdeling 91 - SKOVBRYNET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	10	Ejendommens anskaffelsessum	131.651.959	131.651.959
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 78.300.000		
		2. Heraf grundværdi: 17.843.400		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	131.651.959	131.651.959
303		Forbedringsarbejder:		
		1. Forbedringsarbejder	0	44.771
		Forbedringsarbejder i alt	0	44.771
304.9		Anlægsaktiver i alt	131.651.959	131.696.730
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	11	1. Tilgodehavende leje m.v.	5.493	67.533
	12	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	368	368
	13	4. Fraflyttede beboere	42.732	0
		6. Andre debitorer	2.523	1.191.884
		7. Forudbetalte udgifter	5.991	5.630
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.403.004	4.438.926
309.9		Omsætningsaktiver i alt	5.460.110	5.704.341
310		Aktiver i alt	137.112.069	137.401.070

Penneo dokumentnøgle: 84W8T-B38DX-RPG0X-FH9BH-XG2PE-YV4KJ

Afdeling 91 - SKOVBRYNET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	14	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	5.343.149	4.409.826
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	55.605	57.344
405	15	Tab ved fraflytning og lejeledighed	73.030	98.870
406.9	16	Henlæggelser i alt	5.471.785	4.566.041
407	17	Opsamlet resultat	-195.388	428.644
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	5.276.397	4.994.685
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	69.360.261	73.559.242
		Landsbyggefonden	9.215.220	9.215.220
409		Beboerindskud	2.614.945	2.614.945
411		Afskrivningskonto for ejendommen	50.461.533	46.262.552
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	131.651.959	131.651.959
417		Langfristet gæld i alt	131.651.959	131.651.959
Kortfristet gæld:				
419	18	Uafsluttede forbrugsregnskaber	360	360
421	19	Skyldige omkostninger	69.165	704.385
423	20	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	114.188	49.681
426		Kortfristet gæld i alt	183.713	754.426
		Gæld i alt	131.835.672	132.406.385
430		Passiver i alt	137.112.069	137.401.070

Penneo dokumentnøgle: 84W8T-B38DX-RPG0X-FH9BH-XG2PE-YV4KJ

Afdeling 91 - SKOVBRYNET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
101-105	1	Nettokapitaludgifter			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	4.198.246	4.198.265	4.211.565
101.2		Renter	228.289	228.200	214.900
101.3		Bidrag	323.455	323.500	323.500
102.1		Rentesikring	-26.929	0	0
102.3		Ydelsesstøtte	-114.035	-340.800	-202.000
		Kreditforeningslån i alt	4.609.025	4.409.165	4.547.965
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	4.609.025	4.409.165	4.547.965
109	2	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	159.240	156.700	159.000
		Variable renovationsudgifter	0	0	1.500
		Renovation i alt	159.240	156.700	160.500
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	278.800	278.800	278.800
		Administrationsbidrag i alt	278.800	278.800	278.800
114	4	Renholdelse			
		Lønninger	474.461	541.897	296.910
		AMP og andre bidrag	70.451	74.600	44.200
		Kurser, forsikringer mv.	36.354	20.960	29.960
		Trappevask og anden eksternt arbejde	77.333	76.500	76.500
		Renholdelse i alt	658.599	713.957	447.570
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	12.293	19.000	25.000
		Klimaskærm	34.744	46.000	56.000
		Bolig og erhvervsenheder	77.572	95.000	115.000
		Fælles indvendig	441	5.000	5.000
		Tekniske installationer	27.525	51.000	50.500
		Materiel	7.196	17.000	22.500
		Almindelig vedligeholdelse i alt	159.770	233.000	274.000

Penneo dokumentnøgle: 84W8T-B38DX-RPG0X-FH9BH-XG2PE-YV4KJ

Afdeling 91 - SKOVBRYNET

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
116	6	Planlagt vedligeholdelse			
		Terræn	88.497	106.636	38.000
		Klimaskærm	73.749	21.560	44.896
		Bolig og erhvervsenheder	399.768	285.134	270.900
		Fælles indvendig	16.451	4.974	19.000
		Tekniske installationer	519.839	535.807	254.852
		Materiel	26.667	14.778	39.440
116.1		Forbrugt i året	1.124.972	968.888	667.088
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-1.124.972	-968.888	-667.088
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	11.180	11.700	11.900
		Indtægter fællesfaciliteter	-7.344	-7.344	-7.344
		Drift af fællesfaciliteter i alt	3.836	4.356	4.556
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	34.695	46.400	43.700
		Lejeindtægter lokaler	-17.550	-16.900	-13.200
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	17.145	29.500	30.500
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	20.981	33.856	35.056
119	8	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	11.621	10.700	11.600
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	5.574	14.000	14.000
		Fritidsaktiviteter	2.049	4.000	4.000
		Diverse omkostninger	1.996	600	500
		Diverse udgifter i alt	21.240	29.300	30.100
131/202	9	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	130.728	26.700	55.500
		Renter tilgodehavender på fraflyttere	2.716	0	0
		Renteindtægter i alt	133.445	26.700	55.500
		Renter i alt	133.445	26.700	55.500

Afdeling 91 - SKOVBRYNET

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	10 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	131.651.959	131.651.959
	Anskaffelsessum ultimo	131.651.959	131.651.959
302.9	Anskaffelsessum ultimo	131.651.959	131.651.959
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	69.360.261	73.559.242
	Landsbyggefonden	9.215.220	9.215.220
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	78.575.481	82.774.462
409	Finansiering		
	Beboerindskud	2.614.945	2.614.945
	Afskrivningskonto for ejendommen	50.461.533	46.262.552
	Finansiering i alt	53.076.478	48.877.497
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	0	0
303.1	Forbedringsarbejder		
	Etabl. P-pladser		
	Anskaffelsessum, primo	44.771	
	Tilgang i året	0	46.702
	Anskaffelsessum, ultimo	44.771	46.702
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-44.771	-1.931
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-44.771	-1.931
	Bogført værdi ultimo	0	44.771
	Forbedringsarbejder i alt	0	44.771
305.1	11 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgode ved enkeltpersoner	5.493	67.533
	Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	5.493	67.533
305.3	12 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	368	368
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	368	368

Afdeling 91 - SKOVBRYNET

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
305.4	13 Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	104.631	0
	Afskrevne ved inkasso	-61.899	0
	Fraflytninger i alt	42.732	0
401	14 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	4.409.826	3.679.717
	Årets forbrug	-1.124.972	-1.372.235
	Årets henlæggelse	1.921.000	1.911.000
	Kursregulering	137.295	191.344
	Ultimo	5.343.149	4.409.826
405	15 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	98.870	100.440
	Årets forbrug, jf. konto 130	-25.840	-1.570
	Ultimo	73.030	98.870
406.9	16 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	2.630.224	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	2.841.561	
	Saldo ved årets afslutning	5.471.785	
407	17 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	428.644	1.304.271
	Årets underskud (konto 210)	0	-190.406
	Årets overskud (konto 140)	39.268	0
	Budgetmæssig afvikling overskud (konto 203.6)	-663.300	-685.220
	Opsamlet resultat ultimo	-195.388	428.644
419	18 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Antenne	360	360
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	360	360
421	19 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	38.538	635.898
	Skyldige driftposter	3.872	17.655
	Beboer Indskudslån	300	0
	Lønninger	26.454	50.833
	Skyldige omkostninger i alt	69.165	704.385

Afdeling 91 - SKOVBRYNET

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
423	20	Forudbetalt leje m.m.		
		Forudbetalt leje	114.188	49.681
		Forudbetalt leje nuboende i alt	114.188	49.681

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 91 Skovbrynet 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 91 Skovbrynet 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.

Penneo dokumentnøgle: 84W8T-B38DX-RPG0X-FH9BH-XG2PE-YV4KU

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



Penneo dokumentnøgle: 84W8T-B38DX-RPG0X-FH9BH-XG2PE-YV4KU

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.