

FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab

Afdeling 99 - Sortekilde

Årsregnskab 2024/25



Resultat:

Underskud kr. **202.814**



Afdeling 99 - SORTEKILDE

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	3
Årsberetning	4
Resultatopgørelse	6
Balance	9
Noter	11
Påtegning	17
Regnskabspraksis	23

Afdeling 99 Sortekilde

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 099 Sortekilde Hyrdevej 11A-17D og Gedskovvej 27A-45C 5300 Kerteminde	Kommunenummer 440 Kerteminde Kommune Hans Schacksvej 4 5300 Kerteminde Tlf. 65151515 E-mail kommune@kerteminde.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemåls-enheder	Antal leje-målsenheder
Familieboliger	2	11	934,5	1	11
	3	33	3.295,9	1	33
	4	25	2.804,1	1	25

Boligoplysninger i alt	69	7.034,5	69
-------------------------------	-----------	----------------	-----------

Boliger fordelt på antal rum					
	2	11	934,5	1	11
	3	33	3.295,9	1	33
	4	25	2.804,1	1	25

Andre lejemål			
Andre lejemålsoplysninger i alt	0	0,0	
Lejemålsoplysninger i alt	69	7.034,5	69

Leje pr. kvm. bruttoareal 984,78	Dato for seneste lejeforhøjelse 01-03-2025	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i kr. 35,27	Forhøjelse pr. m ² på årsbasis i % 3,71	Forhøjelse i alt på årsbasis i kr. 248.100
-------------------------------------	---	--	---	---

Matrikeltekst	BBR-ejendomsnummer
----------------------	---------------------------

Skæringsdato 15-02-2020

Beboerfaciliteter Beboerhus Ja Særskilte selskabs- / mødelokale Nej	Forbrugsmåling Vandmåling, individuel Ja Vandmåling, kollektiv Nej Varmemåling, individuel Ja Varmemåling, kollektiv Nej EI - måling, individuel Ja EI- måling, kollektiv Nej
Tekniske installationer Tostrengt vandsystem (rent/grønt) Nej Regnvand, nedsivningsanlæg Nej Regnvand, genanvendelse Nej Spildevand, rodzoneanlæg Nej Spildevand, bioværk Nej Vaskerinstallation, fælles Nej Vaskerinstallation i de enkelte boliger Nej Kildesortering af affald, inde i boligen Nej Kildesortering af affald, uden for boligen Ja	Opvarmning Fjernvarme Ja Centralvarmeanlæg, eget anlæg med fast brændsel Nej Centralvarmeanlæg, eget anlæg med naturgas Nej Ovne Nej EI-paneler Nej Solvarmeanlæg Ja Varmepumpeanlæg Nej Biogasanlæg Nej

ÅRSBERETNING
Afdeling 99 - SORTEKILDE

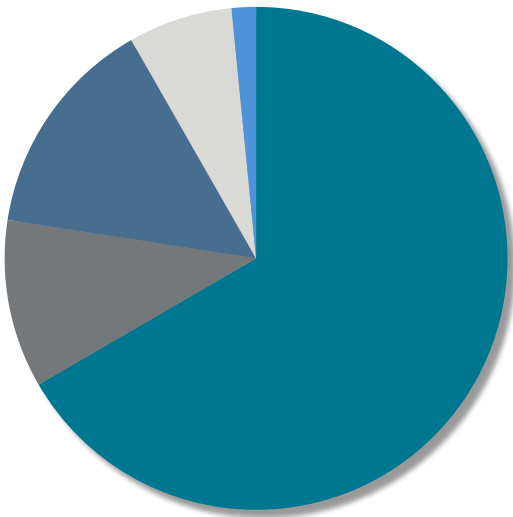
Konto		Regnskab			Budget		Afvigelse
		2024/25	2023/24	2022/23	2024/25	2025/26	
UDGIFTER							
101-105	Nettokapitaludgifter	4.803.851	4.684.074	4.574.399	4.660.500	4.792.100	143.351
106-113	Offentlige og andre faste udgifter	779.369	748.232	720.773	812.700	787.800	-33.331
114-119	Variable udgifter	1.030.566	907.247	796.935	876.988	830.807	153.578
120-124	Henlæggelser	483.400	472.000	450.400	483.400	611.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter	112.441	58.337	24.160	93.721	85.200	18.720
Udgifter og evt. overskud i alt		7.209.626	6.869.890	6.566.667	6.927.309	7.106.907	282.317
INDTÆGTER							
201-203	Ordinære indtægter	7.006.812	6.773.991	6.452.315	6.927.309	7.106.907	79.503
204-207	Ekstraordinære indtægter	0	1.630	10.000	0	0	0
Indtægter i alt		7.006.812	6.775.620	6.462.315	6.927.309	7.106.907	79.503
210	Årets underskud overført	202.814	94.270	104.352	0	0	202.814
Indtægter og evt. underskud i alt		7.209.626	6.869.890	6.566.667	6.927.309	7.106.907	282.317

Der er i afdelingen et underskud på kr. 202.814.

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

114	Renholdelse	143.716
105.9	Nettokapitaludgifter	143.351
202	Renter	-34.128
115	Almindelig vedligeholdelse	-22.989
	Øvrige	-27.136
I alt		202.814

Konto		Regnskab			
		2024/25	2023/24	2022/23	
AKTIVER					
301-303	Anlægsaktiver	148.268.348	147.760.837	147.573.680	
305-307	Omsætningsaktiver	1.660.972	1.912.841	2.168.367	
Aktiver i alt		149.929.319	149.673.678	149.742.047	
PASSIVER					
401-406	Henlæggelser	2.282.244	2.037.754	1.766.251	
407	Opsamlet resultat	-366.651	-230.158	-167.425	
408-415	Langfristet gæld	147.516.359	147.516.359	147.516.359	
418-425	Kortfristet gæld	497.367	349.722	626.862	
Passiver i alt		149.929.319	149.673.678	149.742.047	



66,63%	Nettokapitaludgifter
10,81%	Offentlige og andre faste udgifter
14,29%	Variable udgifter
6,70%	Henlæggelser
1,56%	Ekstraordinære udgifter

Afdelingens opsparring:

		2024/25
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	
	Indestående primo 2024/25	1.948.910
	Forbrug 2024/25 jf. konto 116	-278.822
	Henlagt 2024/25 jf. konto 120	420.000
	Kursregulering 2024/25	45.295
	Indestående pr. 30.06.2025	2.135.382
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	
	Indestående pr. 30.06.2025	48.077
405	Tab ved fraflytning	
	Indestående primo 2024/25	79.385
	Henlagt 2024/25 jf. konto 123	19.400
	Indestående pr. 30.06.2025	98.785

Afdeling 99 - SORTEKILDE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26
				ej revideret	ej revideret
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	4.803.851	4.660.500	4.792.100
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	106.380	96.700	98.400
107	2	Vandafgift	1.436	1.000	600
109	3	Renovation	194.670	201.700	201.500
110		Forsikringer	91.302	89.400	92.700
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	95.339	130.000	103.000
		3. Målerservice, energistyring m.v.	7.343	11.000	8.700
Offentlige udgifter, i alt			496.469	529.800	504.900
112	4	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	282.900	282.900	282.900
Bidrag til boligorganisationen, i alt			282.900	282.900	282.900
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	779.369	812.700	787.800
114	5	Renholdelse	844.504	700.788	646.707
115	6	Almindelig vedligeholdelse	87.011	110.000	90.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	278.822	233.536	327.245
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-278.822	-233.536	-327.245
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter	5.382	14.900	36.600
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-5.382	-14.900	-36.600
118	8	Særlige aktiviteter	66.228	37.400	64.600
119	9	Diverse udgifter	32.823	28.800	29.500
119.9		Variable udgifter i alt	1.030.566	876.988	830.807

Penneo dokumentnøgle: 259VR-BC6WV-P6X7G-QDZF1-LZ95U-Y3G9I

Afdeling 99 - SORTEKILDE

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)	420.000	420.000	539.000
121		Istandsættelse ved fraflytning (konto 402)	44.000	44.000	64.000
123	15	Tab ved fraflytninger mv. (konto 405)	19.400	19.400	8.000
124.8		Henlæggelser i alt	483.400	483.400	611.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.097.185	6.833.588	7.021.707
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	46.120	27.400	22.400
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed	57.833	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-57.833	0	0
133		Afvikling af:			
		1. Afvikling af underskud fra tidligere år (konto 407.1)	66.321	66.321	54.600
		2. Underfinansiering (konto 411/412)	0	0	8.200
137		Ekstraordinære udgifter i alt	112.441	93.721	85.200
139		Udgifter i alt	7.209.626	6.927.309	7.106.907
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.209.626	6.927.309	7.106.907

Penneo dokumentnøgle: 259VR-BC6WV-P6X7G-QDZF1-LZ95U-Y3G91

Afdeling 99 - SORTEKILDE

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	6.891.584	6.852.709	7.030.907
		Lejeindtægter i alt	6.891.584	6.852.709	7.030.907
202	10	Renter	43.128	9.000	19.900
203		Andre ordinære indtægter:			
		3. Andel af fællesfaciliteter	48.700	49.600	44.600
		4. Lejeindtægter lokaler	23.400	16.000	11.500
203.9		Ordinære indtægter i alt	7.006.812	6.927.309	7.106.907
209		Indtægter i alt	7.006.812	6.927.309	7.106.907
210		Årets underskud overført til resultatkonto 407.1	202.814	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	7.209.626	6.927.309	7.106.907

Afdeling 99 - SORTEKILDE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301	11	Ejendommens anskaffelsessum	147.598.517	147.516.359
		1. Ejendomsværdi pr. 1. okt. 2024: 28.000.000		
		2. Heraf grundværdi: 3.023.000		
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	147.598.517	147.516.359
303		Forbedringsarbejder:		
	12	1. Forbedringsarbejder	669.831	244.478
		Forbedringsarbejder i alt	669.831	244.478
304.9		Anlægsaktiver i alt	148.268.348	147.760.837
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	13	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	238.735	207.213
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	6.968
		6. Andre debitorer	1.036.882	17.225
		7. Forudbetalte udgifter	8.073	87.871
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	377.282	1.593.563
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.660.972	1.912.841
310		Aktiver i alt	149.929.319	149.673.678

Afdeling 99 - SORTEKILDE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
PASSIVER				
Henlæggelser:				
401	14	Planlagt og periodisk vedligehold og fornyelse	2.135.382	1.948.910
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	48.077	9.460
405	15	Tab ved fraflytning og lejeledighed	98.785	79.385
406.9	16	Henlæggelser i alt	2.282.244	2.037.754
407	17	Opsamlet resultat	-366.651	-230.158
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.915.593	1.807.596
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkreditlån	106.974.501	111.309.521
		Landsbyggefonden	14.750.400	14.750.400
409		Beboerindskud	2.957.030	2.957.030
411		Afskrivningskonto for ejendommen	22.834.428	18.499.408
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	147.516.359	147.516.359
417		Langfristet gæld i alt	147.516.359	147.516.359
Kortfristet gæld:				
419	18	Uafsluttede forbrugsregnskaber	175.385	169.553
421	19	Skyldige omkostninger	309.014	178.317
423	20	Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	12.968	0
425		Anden kortfristet gæld:		
	21	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	1.853
426		Kortfristet gæld i alt	497.367	349.722
Gæld i alt			148.013.726	147.866.081
430		Passiver i alt	149.929.319	149.673.678

Penneo dokumentnøgle: 259VR-BC6WV-P6X7G-QDZF1-LZ95U-Y3G9I

Afdeling 99 - SORTEKILDE

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	4.335.020	4.335.000	4.334.000
101.2		Renter	-25.008	-25.000	-24.000
101.3		Bidrag	350.471	350.500	350.500
102.3		Ydelsesstøtte	143.368	0	131.600
		Kreditforeningslån i alt	4.803.851	4.660.500	4.792.100
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	4.803.851	4.660.500	4.792.100
107	2	Vandforbrug			
		Vandafgift, fast	1.436	1.000	600
		Vandafgift i alt	1.436	1.000	600
109	3	Renovation			
		Faste renovationsudgifter	194.670	200.700	200.500
		Variable renovationsudgifter	0	1.000	1.000
		Renovation i alt	194.670	201.700	201.500
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 4.100,00 i alt	282.900	282.900	282.900
		Administrationsbidrag i alt	282.900	282.900	282.900
114	5	Renholdelse			
		Lønninger	349.852	310.508	243.527
		AMP og andre bidrag	41.505	36.400	29.800
		Kurser, forsikringer mv.	27.863	26.880	19.380
		Trappevask og anden eksternt arbejde	425.285	327.000	354.000
		Renholdelse i alt	844.504	700.788	646.707
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	10.289	9.000	9.000
		Klimaskærm	5.341	19.000	15.000
		Bolig og erhvervsenheder	11.789	27.000	25.000
		Fælles indvendig	7.658	2.000	2.000
		Tekniske installationer	46.790	37.000	24.000
		Materiel	5.143	16.000	15.000
		Almindelig vedligeholdelse i alt	87.011	110.000	90.000

Penneo dokumentnøgle: 259VR-BC6WV-P6X7G-QDZF1-LZ95U-Y3G91

Afdeling 99 - SORTEKILDE

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	18.458	4.000	54.000
		Klimaskærm	54.968	15.300	0
		Bolig og erhvervsenheder	75.004	120.317	62.750
		Tekniske installationer	118.757	79.018	181.475
		Materiel	11.635	14.902	29.020
116.1		Forbrugt i året	278.822	233.536	327.245
116.2		Dækket af tidligere henlagte midler	-278.822	-233.536	-327.245
		Planlagt vedligeholdelse i alt	0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
118.2		Fællesfaciliteter drift			
		Driftsudgifter ejdm.kontor	15.906	16.000	16.000
		Drift af fællesfaciliteter i alt	15.906	16.000	16.000
118.3		Drift af møde- og selskabslokaler			
		Møde/selskabslokaler	50.322	21.400	48.600
203		Lejeindtægter lokaler	-23.400	-16.000	-11.500
203		Lejeindtægter fællesrum seniorbofællesskab	-39.600	-39.600	-39.600
203		Lejeindtægt hotel	-9.100	-10.000	-5.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	-21.778	-44.200	-7.500
118.1-118.3		Særlige aktiviteter i alt	66.228	37.400	64.600
119	9	Diverse udgifter			
		BL Kontingent	11.792	10.900	11.900
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	4.961	7.000	7.000
		Fritidsaktiviteter	8.827	10.000	10.000
		Diverse omkostninger	7.243	900	600
		Diverse udgifter i alt	32.823	28.800	29.500
131/202	10	Renter			
		Renter mellemregning til boligorganisationen: 2,19%	43.128	9.000	19.900
202		Renteindtægter i alt	43.128	9.000	19.900
		Renter i alt	43.128	9.000	19.900

Afdeling 99 - SORTEKILDE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
301	11 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	147.516.359	147.516.359
	Tilgang til anskaffelsessum	82.158	0
	Anskaffelsessum ultimo	147.598.517	147.516.359
302.9	Anskaffelsessum ultimo	147.598.517	147.516.359
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	Nykredit	106.974.501	111.309.521
	Landsbyggefonden	14.750.400	14.750.400
	Oprindelig prioritetsgæld i alt	121.724.901	126.059.921
409	Finansiering		
	Beboerindskud	2.957.030	2.957.030
	Afskrivningskonto for ejendommen	22.834.428	18.499.408
	Finansiering i alt	25.791.458	21.456.438
	Over-/Underfinansiering, anskaffelsessum	82.158	0
303.1	12 Forbedringsarbejder		
	Stibelysning/gadelamper		
	Anskaffelsessum, primo	16.529	31.629
	Anskaffelsessum, ultimo	16.529	31.629
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-15.400	-15.100
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-15.400	-15.100
	Bogført værdi ultimo	1.129	16.529
	Efterisolering		
	Tilgang i året	547.273	0
	- Tilskud i året	-75.800	
	Anskaffelsessum, ultimo	471.473	0
	Bogført værdi ultimo	471.473	0

Penneo dokumentnøgle: 259VR-BC6WV-P6X7G-QDZF1-LZ95U-Y3G91

Afdeling 99 - SORTEKILDE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
	Legeplads/multibane		
	Anskaffelsessum, primo	215.021	1.065
	Tilgang i året	0	253.956
	- Tilskud i året	0	-40.000
	Anskaffelsessum, ultimo	215.021	215.021
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-18.720	
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-18.720	
	Bogført værdi ultimo	196.301	215.021
	Flisebelægning mv.		
	Anskaffelsessum, primo	12.927	24.627
	Anskaffelsessum, ultimo	12.927	24.627
	Afdrag og afskrivninger, primo		
	Afskrivning	-12.000	-11.700
	Afdrag og afskrivninger, ultimo	-12.000	-11.700
	Bogført værdi ultimo	927	12.927
	Forbedringsarbejder i alt	669.831	244.478
305.3	13 Tilgodehavender, uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeudgift til senere fordeling	188.483	162.806
	Vandudgift til senere fordeling	50.252	44.406
	Tilgode uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	238.735	207.213
305.4	Tilgodehavender, fraflytninger		
	Tilgodehavende hos enkeltpersoner	27.213	27.213
	Afskrevne ved inkasso	-27.213	-27.213
305.5	Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Afsluttet varmeregnskab	0	6.968
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	6.968

Afdeling 99 - SORTEKILDE

Konto	Note	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
401	14 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Primo	1.948.910	1.696.234
	Årets forbrug	-278.822	-240.815
	Årets henlæggelse	420.000	420.000
	Kursregulering	45.295	73.491
	Ultimo	2.135.382	1.948.910
405	15 Tab ved fraflytning m.v.		
	Primo	79.385	54.385
	Årets henlæggelse, jf. konto 123	19.400	25.000
	Ultimo	98.785	79.385
406.9	16 Henlæggelser i alt, konto 401-406		
	1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	967.014	
	2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.315.230	
	Saldo ved årets afslutning	2.282.244	
407	17 Opsamlet resultat		
	Opsamlet resultat primo	-230.158	-167.425
	Årets underskud (konto 210)	-202.814	-94.270
	Budgetmæssig afvikling underskud (konto 133.1)	66.321	31.537
	Opsamlet resultat ultimo	-366.651	-230.158
419	18 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Akonto vand	52.685	55.253
	Akonto varme	122.700	114.300
	Uafsluttet forbrugsregnskaber i alt	175.385	169.553
421	19 Skyldige omkostninger		
	Kreditorer	101.765	110.970
	Skyldige driftposter	177.953	35.057
	Byggeregnskab	10.000	0
	Forbrugsafgifter	1.800	8.753
	Lønninger	17.497	23.536
	Skyldige omkostninger i alt	309.014	178.317
423	20 Forudbetalt leje m.m.		
	Forudbetalt leje	12.968	0
	Forudbetalt leje nuboende i alt	12.968	0

Afdeling 99 - SORTEKILDE

Konto	Note		Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
425.3	21	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Vandregnskab	-0	1.853
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	1.853

PÅTEGNING

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for afdeling 99 Sortekilde 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 99 Sortekilde 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.