

Boligorganisationen
LBF-nr.: 390

Afdeling
LBF-nr.: 24

Tilsynsførende kommune
Kommune nr. 370

BoligNæstved
Kindhestegade 12, 1.
4700 Næstved

Afdeling 024 Fønixhuset
Karrebækvej 2 - 4
4700 Næstved

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

Telefon: 55 75 06 00
E-mail: info@bolignaestved.dk
CVR-nr.: 65 96 99 12

Telefon: 55 88 55 88

Lejemål		Bruttoetageareal i alt (m²)	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger Almene ungdomsboliger Almene ældreboliger		3.198	37	1	37
		-	-	1	-
		-	-	1	-
Almene boliger i alt		3.198	37		37
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	-	-		
	2	2.228	27		
	3	969	10		
	4	-	-		
Erhvervslejemål		-	-	1 pr. påbegyndt 60 m²	-
Institutioner		-	-	1 pr. påbegyndt 60 m²	-
Garager/Carporte			-	1/5 del	0
Lejemålsoplysninger i alt		3.198	37,0		37,0

Matrikel nr. og tekst:	Li. Næstved by Herlufsholm 12 M
BBR-ejendomsnr.:	29097

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m² bruttoareal på balancetidspunktet	1.009,00
<u>Lejeforhøjelse i årets løb:</u>	
Dato for forhøjelsen	01-01-2024
Forhøjelse pr. m² i kr.	38,00
Forhøjelse i %	3,86
Forhøjelse på årsbasis	120.000

Resultatopgørelse

ej revideret

ej revideret

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
		UDGIFTER Ordinære udgifter			
105.9	*	Nettokapitaludgifter	1.975.286	1.933.000	1.983.000
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter	79.090	116.000	124.000
109		Renovation	111.934	110.000	111.000
110		Forsikringer	1.806	2.000	2.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme fællesarealer	50.820	82.000	68.000
		3. Målerpasning m.v.	13.029	18.000	15.000
			63.848	100.000	83.000
112	*	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	144.300	144.000	152.000
		2. Dispositionsfond	24.457	24.000	26.000
		3. Arbejdskapital	6.919	7.000	7.000
		4. Vand- og varmeregnskab	0	0	7.000
			175.676	175.000	192.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	432.355	503.000	512.000
		Variable udgifter			
114	*	Renholdelse	174.979	179.000	180.000
115	*	Almindelig vedligeholdelse	40.953	20.000	40.000
116	*	Planlagt & periodisk vedligeh./fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	524.642	430.000	421.000
		2. Dækket af tidl. henlæggelser	-513.580	-430.000	-421.000
			11.061	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.			
		1. Afholdte udgifter	22.078	25.000	0
		2. Dækket af henlæggelser	-22.078	-25.000	0
			0	0	0
119	*	Diverse udgifter	63.629	61.000	65.000
119.9		Variable udgifter i alt	290.623	260.000	285.000

Resultatopgørelse

ej revideret

ej revideret

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
		Henlæggelser			
120	*	Planlagt & periodisk vedligeh./fornyelser (kto.401)	466.000	466.000	490.000
121	*	Istandsættelse ved fraflytning - A-ordning (kto.402)	25.000	25.000	0
123	*	Tab ved fraflytninger (kto.405)	3.000	3.000	1.000
124.8		Henlæggelser i alt	494.000	494.000	491.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.192.263	3.190.000	3.271.000
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelse vedr. Lån til forbedringsarbejder m.v.: 1. Afdrag (kto.303.1)	32.968		
			32.968	33.000	33.000
129		Tab ved lejeledighed: 1. Tab ved lejeledighed 2. - Dækket af dispositionsfond	4.660 -4.660 0	0 0 0	0 0 0
130		Tab ved fraflytninger 1. Tab ved fraflytninger 2. - Dækket af tidl. henlæggelser 3. - Dækket af dispositionsfond	18.091 -14.060 -4.031 0	0 0 0 0	0 0 0 0
131		Andre renter: 2. Kursregulering ovf. til konto 401 3. Diverse renter	42.776 87 42.863	0 0 0	0 0 0
133		Afvikling af: 1. Underskud fra tidligere år	14.000 14.000	14.000 14.000	19.000 19.000
134	*	Korrektion tidligere år	7	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	89.838	47.000	52.000
139		Udgifter i alt	3.282.101	3.237.000	3.323.000

Resultatopgørelse			ej revideret	ej revideret	
Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
		INDTÆGTER			
		Ordinære indtægter			
201		Boligaftifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	3.225.384	3.225.000	3.323.000
			3.225.384	3.225.000	3.323.000
202	*	Renter	46.299	12.000	0
203.9		Samlede ordinære indtægter	3.271.683	3.237.000	3.323.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	*	Korrektioner vedr. tidligere år	1.002	0	0
208.9		Ekstraordinære indtægter i alt	1.002	0	0
209		Indtægter i alt	3.272.685	3.237.000	3.323.000
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	9.416	0	0
220		Indtægter og underskud i alt	3.282.101	3.237.000	3.323.000

Penned/okomentir/oklar 5803K BOUNG 619X2X11557BROHBM48E-21810MK

Balance

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2024	Sidste år 2023
		Passiver		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	466.000	470.804
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	282.735	279.814
405	*	Tab ved fraflytning	14.566	25.626
406.9		Henlæggelser i alt	763.301	776.244
407	*	Opsamlet resultat +/-	-41.132	-45.716
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	722.169	730.528
		Langfristet gæld		
		Finansiering af anskaffelsessummen		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkredit Danmark	18.656.003	20.219.349
		Landsbyggefonden	3.172.960	3.172.960
			<u>21.828.963</u>	<u>23.392.309</u>
409		Beboerindskud	911.985	911.985
411		Afskrivningskonto for ejendommen	22.586.730	21.023.384
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	45.327.679	45.327.679
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	<u>59.348</u>	<u>0</u>
			59.348	0
416	*	Anden langfristet gæld	0	92.316
417		Langfristet gæld i alt	45.387.026	45.419.994
		Kortfristet gæld		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	533.384	558.564
421	*	Skyldige omkostninger	259.282	297.285
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	0	8.238
426		Kortfristet gæld i alt	792.666	864.087
430		Passiver i alt	46.901.861	47.014.610

Faste noter til resultatoppgørelse

ej revideret

ej revideret

Konto	Notespecifikation	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter			
	Prioritering ved nominallån			
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag	1.563.346	1.743.000	1.743.000
101.2	Prioritetsrenter	67.828	0	0
101.3	Administrationsbidrag	111.370	0	0
102.3	- Ydelsesstøtte fra staten	232.743	190.000	240.000
	Nettokapitaludgifter i alt	1.975.286	1.933.000	1.983.000
112	Bidrag til boligorganisationen			
1.1	Administrationsbidrag			
37,00	lejemålsenheder á kr. 3.900	144.300	144.000	152.000
1.2	Dispositionsfond			
37,00	lejemålsenheder á kr. 661	24.457	24.000	26.000
1.3	Arbejdskapital			
37,00	lejemålsenheder á kr. 187	6.919	7.000	7.000
1.4	Vand- og varmeregnskaber			
0,00	stk. á kr. 75	0	0	7.000
	Bidrag til boligorganisationen i alt	175.676	175.000	192.000
114	Renholdelse			
1.	Lønninger ejendomsfunktionær/kontorpersonale	126.465	126.000	126.000
2.	Trappevask inkl. rengøringsmidler	30.822	32.000	32.000
3.	Drift af ejendomskontor	17.692	21.000	22.000
	Renholdelse i alt	174.979	179.000	180.000

Faste noter til resultatoppgørelse

ej revideret

ej revideret

Konto	Notespecifikation	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
115	Almindelig vedligeholdelse			
	1. Terræn	20.368	20.000	40.000
	3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.618	0	0
	5. Bygning, tekniske installationer	16.343	0	0
	6. Materiel	1.624	0	0
	Almindelig vedligeholdelse i alt	40.953	20.000	40.000
116	Planlagt & periodisk vedligeh./fornyelser			
	1. Terræn	4.307	18.000	11.500
	2. Bygning, klimaskærm	269.672	205.000	88.000
	3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed	113.792	100.000	125.165
	5. Bygning, tekniske installationer	121.505	97.000	161.050
	6. Materiel	15.367	10.000	35.285
	Planlagt & periodisk vedligeh./fornyelser i alt	524.642	430.000	421.000
119	Diverse udgifter			
	1. Kontingent BL	6.127	6.000	6.000
	2. Beboeraktiviteter	2.182	5.000	5.000
	3. Diverse	53.898	43.000	47.000
	4. Afd. bestyrelsens rådighedsbeløb	1.422	4.000	3.000
	5. Kursus afd.bestyrelsen	0	3.000	4.000
	Diverse udgifter i alt	63.629	61.000	65.000
134	Korrektioner vedr. tidl. år.			
	1. Reg. AUB & VEU 2023	7	0	0
	Korrektioner vedr. tidl. år i alt	7	0	0
202	Renter			
	1. Mellemregning med boligorganisationen	3.523	12.000	0
	2. Kursgevinst	42.776	0	0
	Renter i alt	46.299	12.000	0
206	Korrektioner tidligere år			
	1. Diverse	52	0	0
	2. Indbetaling tidligere afskrevet	951	0	0
	Korrektioner vedr. tidl. år i alt	1.002	0	0

Faste noter til balance

Konto	Notespecifikation	Indeværende år 2024	Sidste år 2023
303.1	Forbedringsarbejde		
	303.01 Etablering molokker - lån dispositionsfonden		
	Saldo primo	52.760	
	Årets afdrag	-13.190	
	Saldo ultimo	39.570	52.760
	303.02 Elevator - lån dispositionsfonden		
	Saldo primo	39.556	
	Årets afdrag	-19.778	
	Saldo ultimo	19.778	39.556
	Forbedringarbejder i alt	59.348	92.316
305	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	2. Vandregnskab	170.121	
	3. Varmeregnskab	289.240	
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	459.361	438.645
306/307	Værdipapirer og likvide beholdninger		
	4. Øvrige beholdninger	990.043	
	Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	990.043	1.064.084

Planned obsolescence is a business strategy of designing products with a limited useful life, so that they must be replaced or repaired frequently. This strategy is often used by manufacturers to increase sales and profits. Planned obsolescence can be achieved through various means, such as using low-quality materials, designing products that are difficult to repair, or releasing new products that make older ones obsolete. Planned obsolescence is a controversial practice, as it is seen as a form of deception and waste. It is often criticized for contributing to environmental problems and for being unfair to consumers. However, some argue that it is a necessary part of a competitive market, as it encourages innovation and progress. The debate over planned obsolescence continues, with many consumers and environmental groups calling for greater transparency and regulation.

Faste noter til balance

Konto	Notespecifikation	Indeværende år 2024	Sidste år 2023
421	Skyldige omkostninger		
	1. El & vand	11.107	
	1. Negativ ydelsesstøtte	232.743	
	1. Diverse	157	
	2. Afsatte feriepenge	3.219	
	4. Skyldige kreditorer	12.056	
	Skyldige omkostninger i alt	259.282	297.285
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
	Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	0	8.238

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og den øverste myndighed i BoligNæstved

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation BoligNæstved, Afdeling 024 Fønixhuset for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 boligafdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2024, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 offentlig revision, 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 afdelingen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

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 for 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.

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.”

Nicolai Kiessling

Underskriver

Serienummer: 53413417-771d-49fe-8fc6-e32eb71cd38f

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-08 08:34:42 UTC



Erik Zornig Andersen

Underskriver

Serienummer: fc4d02a9-6d16-4774-a6f2-409a53a06a00

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-05-10 19:21:59 UTC



Kate Nina Hugger

Underskriver

Serienummer: 44215eea-d32d-486c-bc2f-4dba948c16c7

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-05-19 08:11:13 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 dokumenteringsnummer: 53413417-771d-49fe-8fc6-e32eb71cd38f

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.”

Mogens Sandahl

Underskriver

Serienummer: 748a50b5-2e7a-46b1-9707-e14f98cff328

IP: 185.154.xxx.xxx

2025-05-19 10:06:13 UTC



Penneo dokumentid: 5805X-QU805-19X0XU-58VBTQ-43018P-E-28810Y

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 Jørgen Rasmussen

Underskriver

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-05-19 10:48:40 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.