

FAXE BOLIGSELSKAB ALMEN BOLIGORGANISATION

ÅRSREGNSKAB 2025 BUDGET 2026

ADMINISTRATION:

UBSBOLIG A/S
Løvstræde 1, 3.
1152 København K

REVISION:

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

TILSYNSFØRENDE:

Faxe Kommune
Frederiksgade 9
4690 Haslev

INDHOLDSFORTEGNELSE

Boligorganisation:

Bestyrelsens årsberetning	1
Oplysninger om boligorganisationen	2
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025	3
Balance pr. 31. december 2025	4 - 5
Noter	6 - 8
Administrators underskrift	9
Revisionspåtegning	10 - 12
Bestyrelsens og øverste myndigheds påtegning	13
Spørgeskema	14 - 16

Afdeling:

Oplysninger om afdelingen	17 - 18
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025	19 - 20
Balance pr. 31. december 2025	21 - 22
Noter	23 - 28
Administrators underskrift	29
Revisionspåtegning	30 - 32
Bestyrelsens og øverste myndigheds påtegning	33

FAXE BOLIGSELSKAB DEN ALMENE BOLIGORGANISATION

Bestyrelsens årsberetning for regnskabsåret 2025:

Det foreliggende årsregnskab vedrører 29. regnskabsår.

Årets regnskab for boligorganisationen, med en balancesum på 3.384.291 kr., udviser et underskud på 17.907 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen er herefter fortsat positiv med 441.889 kr., svarende til 5.199 kr. pr. lejemålsenhed og den samlede egenkapital udgør 842.174 kr.

Årets regnskab for afdelingen, med en balancesum på 97.030.301 kr., udviser et driftsoverskud på 4.456 kr., som i henhold til lovgivningen er overført til konto 407. Den positive saldoen udgør herefter 7051 kr. og afvikles efter gældende regler.

Overskuddet skyldes primært den positive resultat fra forrige års resultat som gør at der ikke budgetmæssigt afvikles på de forrige års underskud

Den udøvende økonomistyring, har i regnskabsåret primært omfattet løbende budgetkontrol på boligorganisationens og afdelingens økonomi.

Idet der i øvrigt henvises til revisors bemærkninger i revisionsprotokollatet, har bestyrelsen i øvrigt ikke flere kommentarer til regnskabet.

Faxe, den 14. april 2026

Bestyrelsen for Faxe Boligselskab

Formand

Boligorganisation	Forretningsfører	Tilsynsførende kommune
DAB Faxe Boligselskab Løvstræde 1, 3. 1152 København K CVRnr. 28 60 68 69 LBF.nr. 494	UBSBOLIG A/S Løvstræde 1, 3. 1152 København K Tlf. 33 11 11 00	Faxe Kommune Frederiksgade 9 4690 Haslev Tlf. 56 20 30 00 Faxnr. E-mail: kommunen@faxekommune.dk Kommunenr. 320

Ejendomsoplysninger:	Bruttoetage-areal i alt (m2)	Antal lejemål	å lejemåls-enhed	Samlet antal lejemålsenheder
Familieboliger	6.903,00	85	1	85
Erhvervslejemål	0,00	0	1 pr. påbeg. 60 m2	0
Lejemålsenheder og m2 i alt	6.903,00	85		85

Rentesatser gennemsnit:

Udlån 1,00 %

Almene boligorganisationer
Regnskab for boligorganisationen

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2025	Budget 2025	Budget 2026
ORDINÆRE UDGIFTER:				
501	Bestyrelsesvederlag m.v.:			
	1. Afdelinger i drift	6.000	11.000	11.000
	3. Telefon- og IT godtgørelse	4.000	0	0
502	1 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	8.874	17.000	17.000
512	2 Forretningsførelse	393.196	416.000	421.000
513	3 Kontorholdsudgifter (inkl. drift af IT)	14.985	14.000	15.000
521	Revision	100.563	47.000	50.000
530	Bruttoadministrationsomkostninger	527.618	505.000	514.000
531	4 Tilskud til afdelingerne	66.862	0	0
532	5 Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer)	45.442	104.000	109.000
533	6 Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til organisationens dispositionsfond	56.270	56.185	57.000
		168.574	160.185	166.000
540	Samlede ordinære udgifter	696.192	665.185	680.000
550	UDGIFTER I ALT	696.192	665.185	680.000
ORDINÆRE INDTÆGTER:				
601	7 Administrationsbidrag			
	1. Egne afdelinger i drift	494.000	491.000	500.000
		494.000	491.000	500.000
602	8 Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige yde	15.711	14.000	14.000
603	5 Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	45.442	104.000	104.000
604	6 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsf	56.270	56.185	57.000
610	Samlede ordinære indtægter	611.423	665.185	675.000
611	9 Skyldige omkostninger	66.862	0	0
620	INDTÆGTER I ALT	678.285	665.185	675.000
621	Årets underskud overført til konto 805	17.907	0	
630	Indtægter og evt. underskud i alt	696.192	665.185	675.000

Almene boligorganisationer
Regnskab for boligorganisationen

Note	AKTIVER	Balance pr. 31.12.25	Sidste år 31.12.24
			(1.000 kr.)
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
723	Mellemregning forretningsfører	14.220	0
730	Tilgodehavende renter m.v.	0	56
731	9 Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdn	1.810.064	1.816
732	Likvide beholdninger:		
	2. Bankbeholdning	1.560.007	1.735
740	Omsætningsaktiver i alt	3.384.291	3.606
750	AKTIVER I ALT	3.384.291	3.606

Almene boligorganisationer
 Regnskab for boligorganisationen

	Note	PASSIVER	Balance pr. 31.12.25	Sidste år 31.12.24
				(1.000 kr.)
		Egenkapital		
803	10	Dispositionsfond	400.285	407
805	11	Arbejdskapital	441.889	455
810		Egenkapital i alt	842.174	862
		Kortfristet gæld		
821.1	12	Afdelinger i drift	2.495.117	2.601
826		Skyldige omkostninger	47.000	144
840		Kortfristet gæld i alt	2.542.117	2.745
850		PASSIVER I ALT	3.384.291	3.606

Almene boligorganisationer
Regnskab for boligorganisationen

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2025	Budget 2025	Budget 2026
1	502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
		1. Mødeudgifter m.v.	8.874	17.000	17.000
			8.874	17.000	17.000
2	512	Forretningsførelse			
		1. Administrationsbidrag, basis	393.196	416.000	421.000
		3. Drift og vedligeholdelse	0	0	0
			393.196	416.000	421.000
3	513	Kontorholdsudgifter m.v.			
		4. Diverse, gebyrer m.v.	14.985	14.000	15.000
			14.985	14.000	15.000
4	531	Tilskud til afdelinger			
		Afdeling 1	66.862	0	0
			66.862	0	0
5	532 / 603	Renteudgifter og renteindtægter			
	603	Renteindtægter			
		1. Afdelinger	0	10.000	0
		2. Bankbeholdning, rentesats 0 - 0,3%	3.444	90.000	90.000
		3. Obligationer	41.998	0	14.000
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital	0	4.000	0
		Renteindtægter i alt	45.442	104.000	104.000
	532	Renteudgifter			
		1. Dispositionsfond	4.216	0	90.000
		5. Kurstab, obligationer m.v.	5.534	0	0
		6. Afdelinger	30.974	50.000	15.000
		7. Andet, arbejdskapital	4.718	4.000	4.000
		Renteudgifter i alt	45.442	54.000	109.000
		Nettorenteudgift	0	50.000	-5.000
		Nettorenteudgift pr. lejemålsenhed i kr.	0		

Almene boligorganisationer
 Regnskab for boligorganisationen

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2025	Budget 2025	Budget 2026
6	533 / 604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonde	56.270	56.185	57.000
			56.270	56.185	57.000
7	601	Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgifter	494.000	491.000	500.000
		Lovmæssige gebyrer	15.711	14.000	14.000
		Nettoadministrationsbidrag	478.289	477.000	486.000
		Pr. lejemålsenhed	5.627	5.612	5.718
		Opgørelse af administrationsbidrag:			
		1. Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed	5.812	5.776	5.882
8	602	Lovmæssige gebyrer			
		4. Ventelistegebyr	15.711	14.000	14.000
			15.711	14.000	14.000
9	611	Ekstraordinære indtægter			
		Tilskud disp. Fond - afd. 1	66.862	0	0
			66.862	0	0

Almene boligorganisationer
 Regnskab for boligorganisationen

NoteKonto	Faste noter	Balance pr. 31.12.25	Sidste år 31.12.24 (1.000 kr.)
9 731 Værdipapirer			
	BG Invest Almene Boliger	1.810.064	1.816
		1.810.064	1.816
10 803 Dispositionsfonden			
	Saldo primo	406.661	395
	<u>Tilgang:</u>		
	2. Bidrag fra afdelingerne	56.270	56
	3. Rentetilskrivning	4.216	13
	<u>Afgang:</u>		
	22. Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-66.862	-57
	Saldo ultimo	400.285	407
	40. Disponibel del:	400.285	407
	50. Saldo ultimo	400.285	407
	Saldo pr. lejemålsenhed:	4.709	5
11 805 Arbejdskapital			
	1. Saldo primo	455.078	361
	<u>Tilgang:</u>		
	2. Årets overskud	0	94
	4. Rentetilskrivning	4.718	0
	<u>Afgang:</u>		
	3. Årets underskud	-17.907	0
	Saldo ultimo	441.889	455
	9. Disponibel del:	441.889	455
	Saldo ultimo	441.889	455
	Saldo pr. lejemålsenhed:	5.199	5
12 821.1 Afdelinger i drift			
	Afdeling 1	2.495.117	2.601
		2.495.117	2.601

ADMINISTRATORS PÅTEGNING:

Nærværende regnskab forelægges herved til underskrift.

København den 14. april 2026

Gregers Andersen
Direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til boligorganisationens repræsentantskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation DAB FAXE for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter samt spørgeskema. 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 boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 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 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 boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligorganisationens ledelse 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen, 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, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, 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 boligorganisationen 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 bestemmelser i bevillinger, 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 boligorganisationen 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.

København, den 14. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 3106

**Spørgeskema
Selskab og afdelinger**

Regnskabsperiode:
1/1- 31/12-2025

Noter	Spørgsmål	ja	nej	Irrele- vant
<p>Afdelingen har pr. 31.12.2025 fraflytterrestancer på i alt kr. 455.433. Heraf udgør kr. 286.315 restancer, som er overgivet til inkasso og derfor er forbundet med usikkerhed.</p>	Afdelinger			
	9. Er der afdelinger:			
	9a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne for de 2 foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering.			x
	9b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?			X
	10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?			x
	11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?			x
	11b. Løbende retssager?			x
	11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?			x
	11d. Aktiverede projekteringsudgifter?			x
	11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?	X		
	11f. Andre forhold?			x
	12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
	12a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser?			x
	12b. Istandsættelse ved fraflytning?			x
12c. Tab ved fraflytning?			x	
13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?			x	
Noter:				

Forretningsførers påtegning

Dato: 14/04-2026

**Bestyrelses påtegning:
(formand)**

Dato:

14. april 2026