

Boligforeningen ØsterBO

Ældreboliger Langelinie 40

Regnskab for året 2024/25

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	1-40. 2
Resultatopgørelse	1-40. 3
Balance	1-40. 5
Noter	1-40. 7
Påtegning	1-40. 9



Ældreboliger Langelinie 40

Boligforening		Afdeling	Tilsynsførende kommune		
LBF-Boligorganisation Boligforeningen ØsterBO Treschowsgade 4 7100 Vejle Tlf. 79 43 25 00 E-mail kundecenter@osterbo.dk Hjemmeside www.osterbo.dk CVR/SE-nr 14905618		412	LBF-afdelingsnummer Ældreboliger Langelinie 40 Beliggenhed: Langelinie 25 A - C	40	Kommunenummer 630 Vejle Kommune Skolegade 1 7100 Vejle Tlf. 76 81 00 00 E-mail post@vejle.dk
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Ældreboliger	2	18	1.218	1	18
Boligoplysninger i alt		18	1.218	18	
Lejemålsoplysninger i alt		18	1.218	18	
Matrikeltekst 44c Engene, Vejle Jorder			BFE-ejendomsnummer 630 8005507		
Skæringsdato byggeregnskab/drift 01-12-1996					
Beboerfaciliteter Beboerhus Gæsteværelse		Nej Nej	Forbrugsmåling Vandmåling, individuel Varmemåling, individuel Varmemåling, kollektiv El-måling, individuel El-måling, kollektiv		Ja Ja Nej Ja Nej
Tekniske installationer Tostrenget vandsystem (rent/grønt) Vaskerinstallation, fælles Kildesortering af affald, inde i boligen Kildesortering af affald, uden for boligen Komfur (el/gas) Bad Køleskab		Ja Ja Ja Ja Ja Ja Ja	Opvarmning Fjernvarme Solvarmeanlæg Biogasanlæg		Ja Nej Nej
Boligafgifter		Lejeændring i perioden 01-10-2024 til 30-09-2025			
Gennemsnittig leje pr. m² pr. 30-09-2025		1.221,62	Dato ingen	Kr. pr. m² 0,00	I % 0,00 Kr. i alt 0

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
-------	------	-------------	---------------------	--	--

RESULTATOPGØRELSE

Ordinære udgifter

105.9	1	Nettokapitaludgifter	767.040	774.000	783.000
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter	38.559	39.000	44.000
107		Vandafgift	4.522	4.000	5.000
109		Renovation	45.621	45.000	45.000
110		Forsikring og vagtordning			
		1. Forsikringer	8.433	9.000	9.000
		2. Vagtordning	1.465	1.000	1.000
111		Afdelingens energiforbrug			
		1. El og varme til fællesarealer	49.144	49.000	49.000
		3. Varmeregnskab og målerservice	8.023	6.000	7.000
112		Bidrag til boligorganisationen			
		1. Administrationsbidrag			
		Pr. lejemål (kr. 3.737)	69.282	69.000	71.000
		Administrationsbidrag pr. afd. (kr. 37.370)	38.490	38.000	40.000
		2. Dispositionsfond	11.916	12.000	12.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	275.454	272.000	283.000
		Variable udgifter			
114	2	Renholdelse	88.998	108.000	101.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	343	34.000	50.000
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	4	1. Afholdte udgifter	197.284	291.000	322.000
	8	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-197.284	-291.000	-322.000
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
	4	1. Afholdte udgifter	5.247	10.000	0
	9	2. Heraf dækkes af henlæggelser	-5.247	-10.000	0
118	5	Særlige aktiviteter	18.877	37.000	33.000
119	6	Diverse udgifter	12.177	24.000	24.000
119.9		Variable udgifter i alt	120.394	203.000	208.000
		Henlæggelser			
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	283.000	283.000	283.000
121	9	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	12.000	12.000	14.000
123	10	Tab ved fraflytninger	0	0	7.000
124.8		Henlæggelser i alt	295.000	295.000	304.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.457.889	1.544.000	1.578.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
-------	------	-------------	---------------------	--	--

RESULTATOPGØRELSE

Ekstraordinære udgifter					
129		1. Tab ved lejeledighed	-4.006	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	4.006	0	0
131		Andre renter	730	0	0
		Kursregulering overført til henlæggelser	1.854	0	0
136		Boligsocialt samarbejde	1.671	2.000	2.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.254	2.000	2.000
139		Udgifter i alt	1.462.143	1.546.000	1.580.000
		Årets overskud, der anvendes til:			
	13	3. Overført opsamlet resultat	95.257	0	0
140		Overskud i alt	95.257	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.557.401	1.546.000	1.580.000

INDTÆGTER

Ordinære indtægter					
201		Boligaftager og leje:			
		1. Beboelse	1.487.928	1.488.000	1.509.000
		5. Kældre- og pulterum	540	0	1.000
202		Renter			
		1. Renter af tilgodehavende hos boligorganisation	35.469	24.000	27.000
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Indtægter af fællesvaskeri	4.354	5.000	5.000
	13	6. Overført fra opsamlet resultat	29.000	29.000	38.000
		6. Øvrige ordinære indtægter	109	0	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	1.557.401	1.546.000	1.580.000
209		Indtægter i alt	1.557.401	1.546.000	1.580.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.557.401	1.546.000	1.580.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
301		Ejendommens anskaffelsessum	16.290.000	16.290.000
		1. Kontantværdi pr. 1. oktober 2022	25.000.000	
		2. Heraf grundværdi	8.523.000	
302		Indeksregulering af prioritetsgæld	7.039.140	6.920.084
302.9		Anskaffelsessum	23.329.140	23.210.084
304		Andre anlægsaktiver:		
304.9		Anlægsaktiver i alt	23.329.140	23.210.084
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		1. Boligafgifter og lejer incl. varme	0	3.752
		2. Beboerindskud	100	54.580
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	701	1.972
		4. Fraflyttede beboere	0	4.861
		6. Andre debitorer	12.081	11.600
307	7	Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.302.170	1.369.525
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.315.052	1.446.289
310		Aktiver i alt	24.644.193	24.656.374

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
BALANCE PR 30. SEPTEMBER 2025				
Henlæggelser				
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse	819.565	731.996
402	9	Istandsættelse ved fraflytning	17.133	10.380
405	10	Tab ved fraflytninger	11.624	11.624
406	11	Andre henlæggelser	9.927	11.197
406.9	12	Henlæggelser i alt	858.249	765.196
407	13	Opsamlet resultat	209.290	143.032
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	1.067.539	908.229
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkreditlån	8.465.344	8.887.813
		4. Grundkapital	1.140.300	1.140.300
409		Beboerindskud	325.900	325.900
411		Afskrivningskonto for ejendommen	13.397.596	12.856.071
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	23.329.140	23.210.084
417		Langfristet gæld i alt	23.329.140	23.210.084
Kortfristet gæld				
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	33.245	24.409
421	14	Skyldige omkostninger	214.269	462.887
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer mv.	0	50.765
426		Kortfristet gæld i alt	247.513	538.060
		Gæld i alt	23.576.654	23.748.145
430		Passiver i alt	24.644.193	24.656.374

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25 <i>ej revideret</i>	Budget 2025/26 <i>ej revideret</i>
NOTER					
105	1	Nettokapitaludgifter			
		Henlæggelse svarende til prioritetsafdrag	541.525	548.000	554.000
		Prioritetsrenter	317.611	324.000	313.000
		Administrationsbidrag	19.437	20.000	19.000
		- Rentebidrag	-115.158	-118.000	-103.000
		- Ydelsesstøtte	3.624	0	0
Total - Nettokapitaludgifter			767.040	774.000	783.000
114	2	Renholdelse			
		Gårdmandsudgifter	46.581	66.000	57.000
		Trappevask ol.	42.417	42.000	44.000
Total - Renholdelse			88.998	108.000	101.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	5	0	0
		Bygning, klimaskærm	13.244	0	0
		Bygning, tekniske installationer	-12.906	0	0
		Materiel	0	34.000	50.000
Total - Almindelig vedligeholdelse			343	34.000	50.000
116	4	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Terræn	31.444	44.000	68.000
		Bygning, klimaskærm	18.263	14.000	35.000
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	17.286	64.000	45.000
		Bygning, fælles indvendig	27.752	44.000	2.000
		Bygning, tekniske installationer	77.570	105.000	147.000
		Materiel	24.969	20.000	25.000
Total - Planlagt og periodisk vedlige			197.284	291.000	322.000
118	5	Særlige aktiviteter			
		Driftsudgifter, fællesvaskerier	18.877	37.000	33.000
Total - Særlige aktiviteter			18.877	37.000	33.000
119	6	Diverse udgifter			
		Afdelingsmøder	1.519	1.000	1.000
		Juleudskykning	3.246	2.000	2.000
		Beboeraktiviteter	0	1.000	1.000
		Kontingent, Landsforeningen	3.172	3.000	3.000
		Kontingent, Grundejerforening	4.240	16.000	16.000
		Andre udgifter	0	1.000	1.000
Total - Diverse udgifter			12.177	24.000	24.000

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Regnskab 2023/24
NOTER				
306/307	7	Tilgodehavende hos boligorganisationen		
		3. Stats eller realkreditobligationer	1.223.389	1.252.418
		4. Øvrige beholdning	78.781	117.107
		I alt	1.302.170	1.369.525
401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo ved årets begyndelse	731.996	913.878
		Årets anvendelse	-197.284	-473.935
		Årets henlæggelse	283.000	245.000
		+/- Kursregulering	1.854	47.053
		Saldo ved årets slutning	819.565	731.996
Henlæggelsen er foretaget med henblik på størst mulig selvfinansiering af 30 års vedligeholdelsesplanlægning.				
402	9	Istandsættelse ved fraflytning		
		Saldo ved årets begyndelse	10.380	1.971
		Årets anvendelse	-5.247	-3.591
		Årets henlæggelse	12.000	12.000
		Saldo ved årets slutning	17.133	10.380
405	10	Tab ved fraflytninger		
		Saldo ved årets begyndelse	11.624	18.464
		Årets anvendelse	0	-6.840
		Saldo ved årets slutning	11.624	11.624
406	11	Andre henlæggelser		
		Saldo ved årets begyndelse	11.197	0
		Årets anvendelse	-2.000	-110.168
		Årets henlæggelse	0	121.365
		Årets forrentning	730	0
		Saldo ved årets slutning	9.927	11.197
406.9	12	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	109.825	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	748.424	
		Saldo ved årets afslutning	858.249	
407	13	Opsamlet resultat		
		Saldo ved årets begyndelse	143.032	100.300
		Årets overskud	95.257	54.733
		Overskud overført til drift	-29.000	-12.000
		Saldo ved årets slutning	209.290	143.032
421	14	Skyldige omkostninger		
		Øvrige skyldige omkostninger	214.269	462.887
		Skyldige omkostninger i alt	214.269	462.887

PÅTEGNING

Direktørs påtegning

Foranstående regnskab for Ældreboliger Langelinie 40 har været forelagt undertegnede direktør.

Vejle, den 19. februar 2026

Pia Lyngdrup Nedergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Boligforeningen ØsterBO

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Boligforeningen ØsterBO, afdeling Ældreboliger Langelinie 40 for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 regnskabet. 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 medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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.

PÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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 brugerne 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 om 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.

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 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 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.

PÅTEGNING

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 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.

Odense, den 19. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 34359

Peter Krogh Johansen
statsautoriseret revisor
MNE-Nr. 45868

PÅTEGNING

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, d.

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående regnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Vejle, d.

Karin Mortensen
formand

Anne Katrine Pedersen
næstformand

Brian Aslak Sørensen

Mathias Balsgaard Brandt

Pernille Christiansen