

Boligorganisation

LBF-nr.: **0019**

Navn - adresse:

**AB-Sprotoften
Sprotoften 34
5800 Nyborg**

Telefon: **65311485**

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.: **62047518**

Administrationsorganisation

LBF-nr.:

Navn - adresse:

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: **450**

Navn - adresse:

**Nyborg Kommune
Torvet 1
5800 Nyborg**

Telefon: **63311900**

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 17 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	797	62.902	1	797
2) Erhvervslejemål	5	3.359	1 pr. påbeg. 60 m ²	56
3) Institutioner			1 pr. påbeg. 60 m ²	
4) Garager/carporte	33	500	1/5	7
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	835	66.761		860

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
BOLIGORGANISATIONEN					
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	53.154	52	56
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	136.893	115	120
511	*	Personaleudgifter	2.236.127	2.245	2.245
512	*	Forretningsførelse			
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	463.569	398	439
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	164.365	166	188
515	*	Afskrivning, driftsmidler	18.339	26	26
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	175.305	170	175
530		Bruttoadministrationsudgifter	3.247.752	3.172	3.249
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	1.059.075	250	700
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	7.886.801	7.000	7.000
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	12.193.628	10.422	10.949
541	*	Ekstraordinære udgifter	1.548.395	4.300	4.300
550		UDGIFTER I ALT	13.742.023	14.722	15.249
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen			
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	13.742.023	14.722	15.249

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601		Administrationsbidrag			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	2.943.500	2.971	3.044
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger	28.000		
		Konto 601 i alt	2.971.500	2.971	3.044
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	210.094	201	205
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	1.062.475	250	700
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	7.886.801	7.000	7.000
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt			
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.			
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt			
607		Diverse			
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	12.130.870	10.422	10.949
611	*	Ekstraordinære indtægter	1.548.395	4.300	4.300
620		INDTÆGTER I ALT	13.679.265	14.722	15.249
621		Årets underskud overført til konto 805	62.758		
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	13.742.023	14.722	15.249

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2025	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	622.636	627
		Kontantværdi pr.	01-01-2025	
		Kontantværdi	4.046.900	
702	*	Inventar	16.190	17
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg	45.874	54
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele	13.679	14
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger		
715	*	Kapitalindsud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	50.000	50
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	5.673.130	5.325
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.421.509	6.087
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift		
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdelingstilgodehavender i alt		
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender		
727		Forudbetalte udgifter		
730		Tilgodehavende renter m.v.	175.083	2
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	20.281.752	203
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning	14.504	31
	*	2. Bankbeholdning	24.465.082	46.259

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	44.936.421	46.495
750		AKTIVER I ALT	51.357.930	52.582

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele		
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	7.347.116	5.844
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	1.356.302	1.419
810		EGENKAPITAL I ALT	8.703.418	7.263
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	34.516.142	36.860
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter	2.363.030	2.781
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	36.879.172	39.641
823		Godkendt administrationsorganisation		
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	3.718.916	3.586
826		Omkostninger	1.439.268	1.407
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	480.382	532
830	*	Anden kortfristet gæld	136.771	154
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	42.654.509	45.320
850		PASSIVER I ALT	51.357.927	52.583
		Eventualforpligtelse:		
		1. Fratrædelsesgodtgørelse	402.000	
		2. Øvrige eventualforpligtigelser		
				Hjælpepakke til år 2026: Afd. 1 t.kr 650, afd. 7 t.kr. -80, afd. 27 t.kr 31, afd. 28 t.kr 105 Hjælpepakke til år 2027-2030: Afd. 7 t.kr- -230, social vicevært t.kr. 75, afd. 28 t.kr 455

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
502		MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V			
		Bestyrelsesmøder	7.591	115	120
		Personalevevfærd	86.806		
		Uddannelse, kurser	36.151		
		Kontingenter/repræsentation	4.288		
		Kørselsgodtgørelse	2.057		
		Konto 502 i alt	136.893	115	120
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	879.915	1.205	1.205
		2. Pension/pensionsbidrag	295.277		
		3. Andre udgifter til social sikring	19.812		
		4. Fremmed assistance	50.000		
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	-41.488		
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.			
		Personaleudgifter i alt	1.203.516	1.205	1.205
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)	2		
SPECIFIKATION LEDELSEUDGIFTER					
		Direktør			
		Løn inkl. pension	1.029.311	1.040	1.040
		Skattepligtige personalegoder	3.300		
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Ledelsesudgifter i alt	1.032.611	1.040	1.040
		Samlede personaleudgifter	2.236.127	2.245	2.245
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Konto 512 i alt			
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler mv.	328.503	298	328
		Gebyrer mv.	119.897	90	101
		Annoncer	6.244		
		Telefon og porto	20.019	10	10
		Chipkort	-11.094		
		Konto 513 i alt	463.569	398	439
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
		2. Lejede lokaler, leje			
		3. Ejendomsskatter	25.927	25	27
		4. El	14.136	18	18
		5. Vand, varme	12.950	18	18
		6. Forsikringer	90.434	70	90
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	20.918	35	35
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %	1,81		
		9. Afskrivning, administrationsejendom			
		Kontorlokaleudgifter i alt	164.365	166	188
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	164.365	166	188

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar	3.053		
		2. Bil			
		3. EDB	10.744	26	26
		4. Andet	4.542		
		Konto 515 i alt	18.339	26	26
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Konto 516 i alt			
531		TILSKUD TIL AFDELINGER			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)	Nej		
		Konto 531 i alt			
533/604		HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN OG ARBEJDSKAPITAL SAMT INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden jf. konto 803.2	577.920		
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	2.124.412	7.000	7.000
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	3.625.520		
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25	1.129.576		
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsreovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	429.373		
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3			
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	7.886.801	7.000	7.000
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Ekstraordinære udgifter	1.548.395	4.300	4.300
		Konto 541 i alt	1.548.395	4.300	4.300
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	3.247.752	3.172	3.249
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)	28.000		
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	210.094	201	205
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)			
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	3.009.658	2.971	3.044

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	3.500	4	4
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	2.943.500	2.971	3.044
		1.5 Tillægsydelse			
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	2.943.500	2.971	3.044
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger	28.000		
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent	48.400	50	50
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	26.921	16	20
		4. Ventelistegebyr	134.773	135	135
		5. Antenneregnskabsgebyr			
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rameaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	210.094	201	205
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:	dag til dag		
		Anvendte rentesatser:	1.81		
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)			
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	502.552		

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	469.181	250	700
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret	90.742		
		7. Andet			
		Konto 603 i alt	1.062.475	250	700
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)			
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	867.416	250	700
		Henlagte midler, rentesats			
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld			
		4. Kreditorer	5.943		
		5. Kurstab, obligationer m.v.	83.603		
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning	11.371		
		7. Egen trækingsret	90.742		
		8. Andet			
		Konto 532 i alt	1.059.075	250	700
		Nettorenteindtægt / -udgift	3.400		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed	4		
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Ekstraordinære indtægter	1.548.395	4.300	4.300
		Konto 611 i alt	1.548.395	4.300	4.300

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	636.262	636
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	636.262	636
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	9.084	5
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	4.542	4
		Af- og nedskrivninger ultimo	13.626	9
		Bogført værdi ultimo	622.636	627
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	27.277	27
		+ Nyanskaffelser i året	1.850	
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	29.127	27
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver	-9.884	-7
		+ Af- og nedskrivninger i året	3.053	3
		Af- og nedskrivninger ultimo	12.937	10
		Bogført værdi ultimo	16.190	17
703		BIL		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
704		EDB-ANLÆG		
		Anskaffelsessum primo	140.516	141
		+ Nyanskaffelser i året	3.196	
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	143.712	141
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	87.094	75
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	10.744	12
		Af- og nedskrivninger ultimo	97.838	87
		Bogført værdi ultimo	45.874	54
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
713		AKTIER OG ANDELE		
		Hvilke aktier/andele:	Bolind, Garant Byfornyelse, Grund	
		Anskaffelsessum primo	13.679	64
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		50
		Samlet anskaffelsessum ultimo	13.679	14
		Samlede opskrivninger primo		823
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		823
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		680
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		680
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo	13.679	14
716		INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN		
		1. Bundne A-og G indskud	2.165.460	2.165
		2. C-indskud	408.818	409
		3. Egen trækingsret:		
		Primosaldo	2.750.486	3.161
		Årets tilgang	257.624	258
		Årets afgang		750
		Tilskrevne renter	90.742	82
		Ultimosaldo	3.098.852	2.751
		Indestående i alt	5.673.130	5.325
719		ANDRE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke finans. anlægsaktiver?		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
721.1		TILGODEHAVENDER, AFDELINGER I DRIFT		
		Konto 721.		
721.2		TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt		
722		TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE		
		Konto 722 i alt		
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	206.818	223
		+ Tilgang i året	21.752.891	
		- Afgang i året	1.647.522	16
		Samlet anskaffelsessum ultimo	20.312.187	207
		Samlede opskrivninger primo	-4.061	-7
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	26.374	-3
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo	-30.435	-4
		Samlede nedskrivninger primo		
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Bogført værdi ultimo	20.281.752	203
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Nykredit bank	12.199	
		Arbejdernes Landsbank	24.452.883	46.259
		Konto 732.2 i alt	24.465.082	46.259
801		BOLIGFORENINGSAKTER		
		Konto 801 i alt		
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	5.844.813	7.650
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	577.920	568
		3. Rentetilskrivning		
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	6.879.508	6.793
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetalning vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)		
		8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisation		
		9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom		
		10. Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	429.373	429
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	90.742	82
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	1.210.051	3.949
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	338.344	139
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	3.797.269	3.797
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	1.129.576	1.043
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)		750
		50. Saldo ultimo	7.347.116	5.844
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser		
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	622.636	627
		33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser	45.874	53
		34. Indskud i administrationsorganisation og/ eller byfornyelsesselskab. Jf. specifikation, årets bevægelser		
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	5.673.130	5.325
		40. Disponibel del:	1.005.476	-160
		50. Saldo ultimo	7.347.116	5.845
804		OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER		
		1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Konto 804 i alt		
805		ARBEJDSKAPITAL		
		1. Saldo primo	1.419.060	1.414
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)		5
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud	62.758	
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	1.356.302	1.419
		Saldo ultimo	1.356.302	1.419
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)	50.000	50
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt	50.000	50
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		10. Disponibel del:	1.306.302	1.369
		5.Saldo ultimo	1.356.302	1.419
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afd. 01	14.683.716	14.011
		Afd. 06	929.037	811
		Afd. 07	631.355	643
		Afd. 08	1.530.277	1.417
		Afd. 09	2.697.678	6.842
		Afd. 10	2.088.670	2.039
		Afd. 11	787.113	770
		Afd. 12	725.344	620
		Afd. 13	2.384.879	2.357
		Afd. 14	1.297.415	1.389
		Afd. 15	1.488.180	1.323
		Afd. 16	1.627.434	1.294
		Afd. 17	1.228.786	1.190
		Afd. 18	1.419.382	1.195
		Afd. 19	687.280	653
		Afd. 20	309.596	306
		Konto 821.1 i alt	34.516.142	36.860
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)	2.363.030	2.781
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt	2.363.030	2.781
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Konto 824 i alt		
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		A-skat mv.	33.586	36
		Pension	103.185	118
		Konto 830 i alt	136.771	154

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
----------	------	---------------	-----------	----------------	-------------

FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER

AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION

1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§5), som en afdeling ikke har skødet på.
2. Administration og drift af kommunale beboelsesejendomme (§11)
3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§12).
4. Administration og opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§13).
5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§14).
6. Administration af drift af visse private kollegier (§15)
7. Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§16)
8. Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skødet på (§ 31, stk. 2)

AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER

9. Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 31, stk. 3)

AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKS VIRKSOMHED

10. Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (§19).

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).
 - 11.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
12. Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)
13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).
 - 13.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)
 - 14.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).
16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).
 - 16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).
 - 17.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
		18. Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 24).			
		19. Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 31, stk.4)			
		20. Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 31, stk. 5).			
		UDENFOR SIDEAKTIVITETSAFDELINGER rubriceres følgende aktiviteter			
		21. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3).			
		22. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§5).			
		23. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§7)			
		24. Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger derfaldt inden for formålet (§8, stk. 1 og 2)			
		25. Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§9, stk. 1)			
		26. Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o.lign. (§18).			
		27. Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§12).			
		28. Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§25)			
		29. Afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§26).			
		Note: Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 23, stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt., men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.			

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

Besvarelser med »Ja« skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen »Irrelevant«. Spørgsmål:

ORGANISATIONEN / SELSKABET

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance? | Nej |
| 2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret? | Nej |
| 3. Er der foretaget opskrivning på aktiver? | Nej |
| 4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 4a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)? | Nej |
| 4b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger? | Nej |
| 4c. Løbende retssager? | Nej |
| 4d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? | Nej |
| 4e. Andre forhold? | Nej |
| 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? *) | Ja |
| 6. Er forfaldne ydelser betalt for sent? | Nej |
| 7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregninger til afdelingerne? | Nej |
| 8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien? | Nej |

*) Besvares ikke af administrationsorganisationer uden dispositionsfond.

AFDELINGER

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 9. Er der afdelinger: | |
| 9a. hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering? | Nej |
| 9b. med underskudssaldi og/eller underfinansiering? | Ja |
| 10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder? | Ja |
| 11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom? | Nej |
| 11b. Løbende retssager? | Nej |
| 11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse? | Nej |
| 11d. Aktiverede projekteringsudgifter? | Nej |
| 11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer? | Nej |
| 11f. Andre forhold? | Nej |
| 12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: | |
| 12a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse? | Ja |
| 12b. Istandsættelse ved fraflytning? | Ja |
| 12c. Tab ved fraflytning? | Nej |
| 13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler? | Nej |

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5

I afdeling 1, 6, 7, 8, 9 10, 14, 16 og 19 har der været tomgang eller dækning af forbrugsregnskaber. Noget tomgang er planlagt, da mange lejemål istandsættes, for at de kan lejes ud igen. For at forhindre yderligere tomgang er vores hjemmeside forbedret samt vi reklamere i den lokale biograf og lavet en profil på Bo-ligportalen.dk. Tomgangen skyldes også at istandsættelsesperioden er blevet forlænget for at højne standarden i lejlighederne og udgør størstedelen af udgiften.

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

I afdeling 1, 12, 14 og 20 er der akkumuleret samlet underskud, der er minimale – afvikles løbende.

Spørgsmål 10

I afd. 1 er der udlejningsvanskeligheder, specielt når vi kommer over 1. sal og der ikke er elevator. Dog undgår vi tomgang og mange gange reddes vi af boligportalen. Lejlighederne har generelt en meget høj standard.

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a

I afd. 6, 8, 9 og 12 er de akkumulerede henlæggelser ikke høje, det skyldes en meget proaktiv i istandsættelsen af lejemålene når de er tomme. Dog er der sikkerhed i fremtidige vedligeholdelsesplaner jfr. 30 års planen.

Spørgsmål 12b

I afd. 14 er alle midler brugt, dette skyldes at Nyborg kommune opsagde alle deres lejemål på engang, hvilket har tømt kontoen. Fremadrettet henlægges der tilstrækkeligt.

Spørgsmål 12c

Spørgsmål 13

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning

Ledelsespåtegning

Boligorganisationens bestyrelse og direktør har dags dato behandlet og godkendt foranstående årsregnskab og spørgeskema for AB-Sprotoften.

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik, som beskrevet i regnskabets afsnit om anvendt regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31 december 2025 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Årsregnskabet og spørgeskemaet indstilles til øverste myndigheds godkendelse.

Nyborg, den 24. april 2026

Christof H. Kristensen

Direktør

Forevist for bestyrelsen, den 24. april 2026

Dorte SørensenMette PedersenDorthe Karlsson

FormandNæstformand

Heidi BuskVibeke Fog

By for underskrift

Nyborg

Dato for underskrift

24-04-2026

Underskrifter (sign.)

Dorte Sørensen m.fl

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning

Ledelsespåtegning

Boligorganisationens bestyrelse og direktør har dags dato behandlet og godkendt foranstående årsregnskab og spørgeskema for AB-Sprotoften.

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik, som beskrevet i regnskabets afsnit om anvendt regnskabspraksis og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31 december 2025 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Årsregnskabet og spørgeskemaet indstilles til øverste myndigheds godkendelse.

Nyborg, den 24. april 2026

Christof H. Kristensen

Direktør

Forevist for bestyrelsen, den 24. april 2026

Dorte SørensenMette PedersenDorthe Karlsson

FormandNæstformand

Heidi BuskVibeke Fog

By for underskrift

Nyborg

Dato for underskrift

24-04-2026

Underskrifter (sign.)

Dorte Sørensen m.fl