

ALBOA

AFDELING 048 - VIRKELYST Regnskab for året 2022

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	7
Noter	9
Påtegning	14
Prioritetsgæld	17

AFDELING 048 - VIRKELYST
Regnskab for 01-01-2022 til 31-12-2022

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	48	Kommune	746
ALBOA		Afdeling 048 - Virkelyst		Skanderborg Kommune	
Vestergårdsvej 15		Virkelyst 1A - 11, 2 - 22 og 13 - 37		Skanderborg Fælled 1	
8260 Viby J		8464 Galten		8660 Skanderborg	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	87947000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
000842, 002175, 003655, 003656					
Matrikeltekst					
20 ac, Galten By, Galten, 20 am, Galten By, Galten, 20 an, Galten By, Galten, 20 ap Galten By, Galten					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Ældreboliger		33	2.113	1	33,0
Boligoplysninger i alt		33	2.113		33,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	33	2.113	1	33,0
Fælleshus		1	72		0,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		33	2.113		33,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus		Nej	Forbrugsmåling:	Nej Vandmåling, kollektiv	Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler		Nej	Vandmåling, individuel	Ja Varmemåling, kollektiv	Nej
			Varmemåling, individuel	Ja El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme		Ja	Tekniske installationer:	Nej Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie		Nej	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)	Nej Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas		Nej	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Ovne		Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej Kildesort. af affald uden for boligen	Nej
Elpaneler		Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	
Solvarmeanlæg		Nej	Spildevand, bioværk		
Varmepumpeanlæg		Nej			
Biogasanlæg		Nej			
	Antal lejemål		Bruttoetageareal (m²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	23		1.391,0	30.03.87/07.09.88	1988.01.01/1989.07.01
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte	11		789		01.01.00
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri					
Boliger i tæt / lav byggeri	34		2.179,7		
Boligafgifter					
		Ændringsdato	Ændring pr. m²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:	1.071,45	1. januar 2022	18,93	1,80%	40.008

AFDELING 048 - VIRKELYST ÅRSBERETNING

	Regnskab 2022	Budget 2022	Afvigelse
--	------------------	----------------	-----------

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 30.299.

Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	799.388	799.000	-388
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	453.543	462.000	8.457
114-119	Variable udgifter i alt	509.163	517.000	7.837
120-124	Henlæggelser i alt	725.000	725.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	82.260	78.000	-4.260
Udgifter i alt		2.569.354	2.581.000	11.646

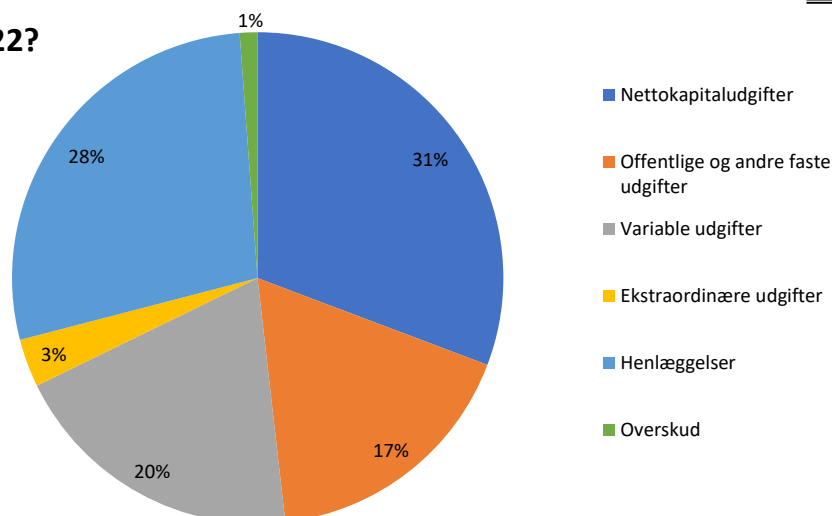
Indtægter

201	Boligafgifter og leje	-2.346.228	-2.342.000	4.228
202	Renter	-26.037	-13.000	13.037
203	Andre ordinære indtægter	-227.388	-226.000	1.388
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-2.599.653	-2.581.000	18.653
Årets resultat		-30.299		30.299

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "renter og kursregulering" på næste side	13.037
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Lavere enhedspris + fast afgift ifht. budget	6.024
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse afd.bestyrelsen	5.911
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	4.885
Øvrige poster	443
I alt	30.299

Hvad blev huslejen brugt til i 2022?



AFDELING 048 - VIRKELYST ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

Ved rentetilskrivning på afdelingens ufinansierede lån, samt dispositionsfondslån er der brugt en rentesats på 1,33%, svarende til diskontoen +1%, mod en budgetteret rente på 1%.

Pr. 15 september 2022 trådte en ny bekendtgørelse i kraft vedrørende behandling af kursreguleringer. Ændringen medfører, at kursreguleringer - både op- og nedskrivninger fremover skal henføres til henlæggelses-konto 401. Det betyder, at det udelukkende er renterne der påvirker afdelingens resultatopgørelse.

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2022	-2.108.720
Forbrug 2022 jf. konto 116	174.244
Henlagt 2022 jf. konto 120	-625.000
Kursregulering 2022	181.188
Indestående pr. 31.12.2022	<u>-2.378.287</u>

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2022	-79.529
Forbrug 2022 jf. konto 117	58.059
Henlagt 2022 jf. konto 121	-100.000
Indestående pr. 31.12.2022	<u>-121.470</u>

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2022	-175.809
Indestående pr. 31.12.2022	<u>-175.809</u>

KONKLUSION:

Konto 401:

Der henlægges ud fra den godkendte planlagt og periodisk vedligeholdelsesplan for afdelingen.

Konto 402:

Politikken er, at der skal være et indestående til istandsættelse af 20 % af afdelingens boliger med en forventet istandsættelsesudgift på kr. 300 pr. kvm.

Når dette mål er nået, henlægges der ud fra sidste års forbrug.

Der skal henstå kr. 127.000.

Målet er ikke nået.

I 2023 henlægges der kr. 100.000.

Konto 405:

Afdelingen henlægger ikke længere til tab ved fraflytning, idet Dispositionsfonden fuldt ud dækker tab ved fraflytning fra regnskabsåret 2014.

AFDELING 048 - VIRKELYST

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022 <i>ej revideret</i>	Budget 2023 <i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	799.388	799.000	801.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	71.171	71.000	71.000
107		Vandafgift	124.976	131.000	130.000
109	2	Renovation	83.115	85.000	96.000
110		Forsikringer	32.380	33.000	35.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	141.900	142.000	148.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	453.543	462.000	480.000
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	319.600	310.000	331.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	35.750	45.000	35.000
115	5	Almindelig vedligeholdelse	68.115	73.000	68.000
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	174.244	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-174.244	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	58.059	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-58.059	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	7	3. Drift af møde- og selskabslokaler	78.609	76.000	77.000
119	8	Diverse udgifter	7.089	13.000	13.000
119.9		Variable udgifter i alt	509.163	517.000	524.000
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	625.000	625.000	635.000
121	10	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	100.000
124.8		Henlæggelser i alt	725.000	725.000	735.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.487.094	2.503.000	2.540.000
Ekstraordinære udgifter					
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	72.657	71.000	69.000
130		1. Tab ved fraflytninger	46	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-46	0	0
131	11	Andre renter	9.603	7.000	10.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	82.260	78.000	79.000
139		Udgifter i alt	2.569.354	2.581.000	2.619.000
		2. Overført opsamlet resultat	30.299	0	0
140		Overskud i alt	30.299	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.599.653	2.581.000	2.619.000

AFDELING 048 - VIRKELYST
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		3. Almene ældreboliger	-2.263.968	-2.264.000	-2.359.000
		Særlig forhøjelse i forbedrede ældreboliger	-82.260	-78.000	-78.000
202	12	Renter	-26.037	-13.000	-16.000
203	13	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-4.388	-3.000	-3.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-223.000	-223.000	-163.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-2.599.653	-2.581.000	-2.619.000
208		Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
209		Indtægter i alt	-2.599.653	-2.581.000	-2.619.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-2.599.653	-2.581.000	-2.619.000

AFDELING 048 - VIRKELYST

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
AKTIVER				
301	14	Ejendommens anskaffelsessum	21.523.625	21.523.625
		1. Kontantværdi pr. 31. december	16.950.000	
		2. Heraf grundværdi	2.886.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	21.523.625	21.523.625
303		Forbedringsarbejde:		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	788.648	672.374
304.9		Anlægsaktiver i alt	22.312.273	22.195.999
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	16	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	2.312
		2. Beboerindskud	18.545	18.545
	17	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	3.780	2.313
	18	7. Forudbetalte udgifter	35.103	11.791
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.183.352	2.196.422
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.240.780	2.231.383
310		Aktiver i alt	24.553.053	24.427.382

AFDELING 048 - VIRKELYST

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	19	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-2.378.287	-2.108.720
402	20	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-121.470	-79.529
405	21	Tab ved fraflytninger	-175.809	-175.809
406.9		Henlæggelser i alt	-2.675.567	-2.364.058
407	22	Opsamlet resultat	-263.008	-455.709
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-2.938.575	-2.819.767
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-1.293.558	-1.472.229
		4. Landsbyggefonden	-1.474.454	-1.474.454
		9. Andre	-816.000	-816.000
409		Beboerindskud	-454.670	-454.670
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-17.484.943	-17.306.272
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-21.523.625	-21.523.625
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-23.203	-23.203
417		Langfristet gæld i alt	-21.546.828	-21.546.828
Kortfristetgæld				
421	23	Skyldige omkostninger	-48.185	-30.561
423	24	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-18.760	-27.617
425		Anden kortfristet gæld:		
	25	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-706	-2.610
426		Kortfristetgæld i alt	-67.651	-60.787
		Gæld i alt	-21.614.479	-21.607.615
430		Passiver i alt	-24.553.053	-24.427.382

AFDELING 048 - VIRKELYST

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
1		Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	178.672	179.000	177.000
101.2		Renter	11.933	16.000	20.000
101.3		Bidrag	4.479	0	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-5.615	-6.000	-6.000
		Indexlån:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	203.307	203.000	203.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	406.613	407.000	407.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	799.388	799.000	801.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	80.151	81.000	92.000
109.3		Øvrige renovation	2.964	4.000	4.000
		Renovation i alt	83.115	85.000	96.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.300
112.1		Administrationsbidrag	141.900	142.000	148.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>141.900</i>	<i>142.000</i>	<i>148.000</i>
		Bidrag til foreningen i alt	141.900	142.000	148.000
4		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	297.433	288.000	311.000
114.7		IT varmemesterkontor	7.860	4.000	5.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	14.307	18.000	15.000
		Renholdelse i alt	319.600	310.000	331.000
5		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	7.883	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	1.332	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	21.602	73.000	68.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	2.634	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	15.266	0	0
115.6		Materiel	19.399	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	68.115	73.000	68.000

AFDELING 048 - VIRKELYST

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	36.729	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	59.203	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	50.999	0	0
116.6		Materiel	27.312	0	0
		Forbrug i alt	174.244	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-174.244	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	7	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		El, vand og varme	1.877	1.000	2.000
		Øvrige udgifter	76.733	75.000	75.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	78.609	76.000	77.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	78.609	76.000	77.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	78.609	76.000	77.000
	8	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	4.936	5.000	5.000
119.3		Afdelingsmøder	1.275	0	0
119.4		Afdelingsbestyrelsen	279	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter m/tilskud fra foreningen	600	0	0
119.9		Øvrige udgifter	0	2.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	7.089	13.000	13.000
	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	295,79	295,79	300,52
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	625.000	625.000	635.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	625.000	625.000	635.000
	10	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	47,33	47,33	47,33
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	100.000
	11	Andre renter			
131		Andre renter	9.603	7.000	10.000
		Andre renter i alt	9.603	7.000	10.000

AFDELING 048 - VIRKELYST

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	12	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	164.754	-6.000	-6.000
		Kursregulering	-181.188	0	0
		Andre renter	-9.603	-7.000	-10.000
		Renter i alt	-26.037	-13.000	-16.000
203	13	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud fra foreningen variabelt	-600	0	0
		Tilskud disponitionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-3.788	-3.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-4.388	-3.000	-3.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-223.000	-223.000	-163.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-227.388	-226.000	-166.000

AFDELING 048 - VIRKELYST

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
AKTIVER				
301.1	14	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	17.512.896	17.512.896
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	4.010.729	4.010.729
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	21.523.625	21.523.625
303.1	15	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	672.374	743.717
		+ Årets tilgang	188.931	0
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afskrivninger	-72.657	-71.343
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	788.648	672.374
305.1	16	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	2.312
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	2.312
305.3	17	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	3.780	2.313
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	3.780	2.313
305.7	18	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	11.791
		Øvrige forudbetalte udgifter	35.103	0
		Forudbetalte forbrug i alt	35.103	11.791

AFDELING 048 - VIRKELYST

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2022	Regnskab 2021
PASSIVER				
401	19	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-2.108.720	-1.752.634
		Årets forbrug (konto 116)	174.244	203.915
		Årets henlæggelser (konto 120)	-625.000	-560.000
		Kursregulering	181.188	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-2.378.287	-2.108.720
402	20	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-79.529	-34.832
		Årets forbrug (konto 117.1)	58.059	80.303
		Årets henlæggelser (konto 121)	-100.000	-125.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-121.470	-79.529
405	21	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-175.809	-175.809
		Tab ved fraflytninger i alt	-175.809	-175.809
407	22	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-455.709	-617.449
		Årets overskud (konto 140)	-30.299	-8.259
		Overført til drift (konto 203.6)	223.000	170.000
		Opsamlet resultat i alt	-263.008	-455.709
421	23	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-36.339	-24.972
		Feriepengeforpligtelser	-5.193	-4.995
		Skyldige løndele	0	-323
		El	-287	-271
		Vand	-6.088	0
		Øvrige skyldige	-278	0
		Skyldige omkostninger i alt	-48.185	-30.561
423	24	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-18.760	-25.117
		Diverse deposita	0	-2.500
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-18.760	-27.617
425.3	25	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	-706	-2.610
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-706	-2.610

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 27. marts 2023



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til afdelingsmødet og den øverste myndighed i almen boligorganisation ALBOA

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling 048 - Virkelyst for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, der omfatter en resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet 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 forsætte 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 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. revisionsinstruksen 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, jf. revisionsinstruksen 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 noteoplysninger, 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.

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 forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, 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 af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

PÅTEGNING

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.

Aarhus, den 14. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3289 5468

Lars Østergaard
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE26806

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt for afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Viby J., d.

formand

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt under tegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 29. marts 2023



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt under tegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 26. maj 2023

formand

dirigent

OVERSICHT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 048 – Virkelyst

Lånegiver	Formål	Låne nr.	Hovedstol	Restgæld primo	Tilgang	Afgang	Afdrag/ atskrivning	Arets overskud	Rente	Bidrag	Afdrags bidrag	Rentebidrag/ ydelsesstøtte	Restgæld ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark	Nedbringelse af beboerlån	18879249004	201.000	96.754,54	0,00	0,00	9.334,14	0,00	6.244,18	542,72	3.251,17	2.363,95	87.420,40	2030
RD oprindelig kontantlån			201.000	96.754,54	0,00	0,00	9.334,14	0,00	6.244,18	542,72	3.251,17	2.363,95	87.420,40	
Realkredit Danmark		21128522001	4.080.000	1.375.474,56	0,00	0,00	189.337,44	0,00	5.688,96	3.936,10	0,00	0,00	1.206.137,12	2029
RD oprindelig flexlån			4.080.000	1.375.474,56	0,00	0,00	189.337,44	0,00	5.688,96	3.936,10	0,00	0,00	1.206.137,12	
Landsbyggefonden		G.86.189	722.276	722.276,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	722.276,00	2099
Landsbyggefonden		G.88.175	752.178	752.175,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	752.178,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			1.474.454	1.474.454,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.474.454,00	
Skanderborg Kommune		751048000001	816.000	816.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	816.000,00	2099
Kommune oprindelig obligationslån			816.000	816.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	816.000,00	
Selvfinansiering	Gulvbelægning	10480005	275.543	64.972,67	0,00	0,00	9.450,59	0,00	689,41	0,00	0,00	0,00	55.522,08	2030
Selvfinansiering	Køkken	10480011	982.419	607.401,51	188.931,06	0,00	63.206,32	0,00	8.913,68	0,00	0,00	0,00	733.126,25	2035
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.257.962	672.374,18	188.931,06	0,00	72.656,91	0,00	9.603,09	0,00	0,00	0,00	788.648,33	