

Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE				
LBF-Boligorganisationsnr. 715		Kommune 751				
ALBOA Vestergårdsvej 15 8260 Viby J		Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 , Postbox 32 8000 Aarhus C				
Tlf.: 8740 6700		Tlf.: 89402000				
E-mail: post@alboa.dk		aarhus.kommune@aarhus.dk				
Hjemmeside: www.alboa.dk						
CVR-nr.: 2946 2518						
Lejemål	Antal Afd.	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder	
Familieboliger		6.665	540.928	1	6.665,0	
Ungdomsboliger		393	12.130	1	393,0	
Ældreboliger		119	8.068	1	119,0	
Boligoplysninger i alt		7.177	561.126		7.177,0	
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		1	30	1	1,0	
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		15	847	1	0,0	
Andre lejemål						
- Erhvervslejemål		37	3.874	1 pr. påbegyndt 60 m ²	81,0	
- Institutioner		20	8.856	1 pr. påbegyndt 60 m ²	157,0	
- Garager/carporte		983	41	1/5	191,0	
Afdelinger i alt		8.233	573.927		7.607,0	
Boligorganisationen administrerer følgende eksterne foretagender:					lejemåls-enheder	
	Antal	Antal lejemål				
Egmontgården, Viby J	4	30			76	
Andelsboligforeningen Holme Parkvej	1	9			9	
Afdelinger i alt		5	39,00			85

ÅRSBERETNING

		Regnskab 2023	Budget 2023	Afvigelse
Udgifter				
501	Bestyrelsesvederlag mv.:	407.850	410.000	2.150
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	918.461	1.380.000	461.539
511	Personaleudgifter	28.887.491	29.431.000	543.509
513	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	8.415.714	8.870.000	454.286
514	Kontorlokaleudgifter	2.885.019	2.434.000	-451.019
515	Afskrivninger, driftsmidler	1.278.508	1.250.000	-28.508
516	Særlige aktiviteter	1.166.494	1.466.000	299.506
521	Revision	825.000	825.000	0
532	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)	32.798.093	1.848.000	-30.950.093
533	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfon	49.865.154	54.700.000	4.834.846
541	Ekstraordinære udgifter	23.003.412	23.530.000	526.588
	Udgifter i alt	150.451.195	126.144.000	-24.307.195
551	Henlæggelser til arbejdskapitalen	4.728.911	735.000	-3.993.911
	Udgifter og evt. overskud i alt	155.180.107	126.879.000	-28.301.107
Indtægter				
601	Administrationsbidrag:	-33.511.841	-33.355.000	156.841
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	-4.834.134	-4.794.000	40.134
603	Renteindtægter (inkl. kursgevinster, obligationer m.v.)	-35.622.711	-2.583.000	33.039.711
604	Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	-49.865.154	-54.700.000	-4.834.846
605	Nybyggeri:	-1.908.782	-1.684.000	224.782
606	Forbedringsarbejde mv.:	-6.434.074	-6.233.000	201.074
611	Ekstraordinære indtægter	-23.003.412	-23.530.000	-526.588
	Indtægter i alt	-155.180.107	-126.879.000	28.301.107
621	Årets underskud overført til konto 805	0	0	0
	Indtægter og evt. underskud i alt	-155.180.107	-126.879.000	28.301.107

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Renteindtægter (inkl. kursgevinster, obligationer m.v.) - Budget 0,25%, faktisk 4,13% - forrentning disp. fond og arb. Kapital	33.039.711
Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.) - Budget 0,25%, faktisk 4,13%	-30.950.093
Personaleudgifter - Merudgift fremmedass., merindtægt lønrefusion	543.509
Mødeudgifter, kontingenter m.v.	461.539
Bruttoadministrationsudgifter - Særlige aktiviteter - Besparelse ALBOA Inside + adm. AARHUSBOLIG	299.506
Øvrige poster	599.740
I alt	3.993.911

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
501		Bestyrelsesvederlag mv.:			
		1. Afdelinger i drift	407.850	410.000	421.000
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	918.461	1.380.000	1.110.000
511	2	Personaleudgifter	28.887.491	29.431.000	30.471.000
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	8.415.714	8.870.000	9.302.000
514	4	Kontorlokaleudgifter	2.885.019	2.434.000	2.634.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	1.278.508	1.250.000	1.050.000
516	6	Særlige aktiviteter	1.166.494	1.466.000	1.674.000
521		Revision	825.000	825.000	850.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	44.784.537	46.066.000	47.512.000
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)	32.798.093	1.848.000	10.900.000
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden	49.865.154	54.700.000	59.590.000
540		Samlede ordinære udgifter	127.447.784	102.614.000	118.002.000
541	9	Ekstraordinære udgifter	23.003.412	23.530.000	15.770.000
550		Udgifter i alt	150.451.195	126.144.000	133.772.000
551		Overskudsdeling:			
		Henlæggelser til arbejdskapitalen	4.728.911	735.000	2.450.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	155.180.107	126.879.000	136.222.000

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinærer indtægter					
601	10	Administrationsbidrag:			
		1. Egne afdelinger i drift	-32.946.742	-32.869.000	-34.582.000
		2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	-555.506	-481.000	-567.000
		3. Sideaktivitetsafdeling	-9.593	-5.000	-5.000
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	-4.834.134	-4.794.000	-5.158.000
603	12	Renteindtægter (inkl. kursgevinster, obligationer m.v.)	-35.622.711	-2.583.000	-13.350.000
604		Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	-49.865.154	-54.700.000	-59.590.000
605		Nybyggeri:			
		1. Byggesagshonorar	-1.908.782	-1.684.000	0
606		Forbedringsarbejde mv.:			
	13	1. Byggesagshonorar	-6.434.074	-6.233.000	-7.200.000
610		Samlede ordinære indtægter	-132.176.695	-103.349.000	-120.452.000
611	14	Ekstraordinære indtægter	-23.003.412	-23.530.000	-15.770.000
620		Indtægter i alt	-155.180.107	-126.879.000	-136.222.000
630		Indtægter og evt. underskud i alt	-155.180.107	-126.879.000	-136.222.000

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	15	Administrationsbygning	24.503.486	25.038.937
702	16	Inventar	44.107	157.798
704	17	IT-anlæg	741.093	788.129
Materielle anlægsaktiver i alt			25.288.686	25.984.864
Finansielle anlægsaktiver				
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	16.511.549	19.595.639
715	18	Kapitalindsud, sideaktiviteter	341.045	341.045
716	19	Indskud i Landsbyggefonden	47.116.249	50.161.827
Finansielle anlægsaktiver i alt			63.968.842	70.098.511
720		Anlægsaktiver i alt	89.257.528	96.083.375
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721	20	Afdelinger i drift	13.224.641	24.088.866
722	21	Afdelinger under opførelse	852.209	0
725		Debitorer	862.554	801.645
726		Andre tilgodehavender	4.172.403	5.885.667
727		Forudbetalte udgifter	451.350	424.849
731	22	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	622.045.975	590.183.725
732		Likvide beholdninger:		
	23	Bankbeholdning	65.965.999	4.945.830
Omsætningsaktiver i alt			707.575.132	626.330.583
750		Aktiver i alt	796.832.660	722.413.958

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Egenkapital				
801	24	Boligorganisationsandele	-5.511.630	-5.511.700
803	25	Dispositionsfond	-109.594.862	-122.993.353
805	26	Arbejds kapital	-38.599.041	-33.870.129
809.9		Egenkapital i alt	-153.705.533	-162.375.182
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	-5.903.324	-6.319.355
819.9		Langfristet gæld i alt	-5.903.324	-6.319.355
Kortfristet gæld				
821	27	Afdelinger i drift	-617.128.475	-533.078.855
824	28	Bankgæld	0	-2.930.727
825		Leverandører	-1.611.321	-1.676.070
826		Skyldige omkostninger	-12.643.059	-12.410.880
829		Feriepengeforpligtelse	-1.490.576	-1.282.121
830	29	Anden kortfristet gæld	-4.350.373	-2.340.767
830.8		Kortfristet gæld i alt	-637.223.803	-553.719.421
830.9		Passiver i alt	-796.832.660	-722.413.958

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
		Møder	321.485	440.000	405.000
		Repræsentation	519.087	605.000	375.000
		Kursus	55.095	300.000	300.000
		Kontingenter og bidrag	22.794	35.000	30.000
		Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	918.461	1.380.000	1.110.000
511	2	Personaleudgifter			
		Lønninger, administrativt personale	26.966.301	27.289.000	28.396.000
		Andre udgifter til social sikring	415.464	442.000	462.000
		Fremmed assistance	1.382.514	440.000	400.000
		Forskydning i feriepengeansvar	125.000	200.000	100.000
		Refusion af syge- og dagpenge	-1.151.843	-390.000	-412.000
		Andre personaleudgifter	1.150.056	1.450.000	1.525.000
		Personaleudgifter i alt	28.887.491	29.431.000	30.471.000
		Oplysning om antal medarbejdere m.v.:			
		Antal heltidsansatte	42		
		Ledelsesudgifter (løn, pension og fri telefon)	1.286.000		
		Eventualforpligtelser vedr. fratrædelsesgodtgørelse til direktøren	975.000		
		Honoaret udgjorde til bestyrelsesformanden 78 t.kr, til næstformanden 58 t.kr. og til hvert af bestyrelsesmedlemmerne 39 t.kt.			
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)			
		Kontorartikler, papirer og tryksager	471.943	460.000	394.000
		Annoncer, blade, aviser og faglitteratur	116.905	210.000	190.000
		Telefonudgifter	699.043	1.014.000	650.000
		IT	5.613.620	5.929.000	6.758.000
		Porto og fragt	365.988	415.000	365.000
		Gebyrer	598.305	565.000	609.000
		Juridisk assistance	427.847	175.000	230.000
		Forsikringer	113.302	82.000	86.000
		Øvrige omkostninger	8.761	20.000	20.000
		Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift) i alt	8.415.714	8.870.000	9.302.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
514	4	Kontorlokaleudgifter			
		Prioritetsydelse	49.924	50.000	50.000
		Ejendomsskatter	74.628	80.000	80.000
		El	103.594	192.000	200.000
		Vand og varme	85.136	100.000	100.000
		Forsikringer	29.747	35.000	88.000
		Renovation, vedligeholdelse, renholdelse m.v.	2.006.539	1.441.000	1.580.000
		Afskrivning, indretning lejede lokaler	535.451	536.000	536.000
		Kontorlokaleudgifter i alt	2.885.019	2.434.000	2.634.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler			
		Inventar	113.691	100.000	100.000
		IT	849.183	700.000	500.000
		Småanskaffelser	315.634	450.000	450.000
		Afskrivninger, driftsmidler i alt	1.278.508	1.250.000	1.050.000
516	6	Særlige aktiviteter			
		Fælles opnotering til ungdomsboliger	144.663	146.000	154.000
		Administrationshonorar AARHUSBOLIG	746.294	920.000	1.020.000
		ALBOA inside	131.788	200.000	200.000
		Arkitekthonorar	143.750	200.000	300.000
		Særlige aktiviteter i alt	1.166.494	1.466.000	1.674.000
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden			
		Afdelingsbidrag til Disp.fonden	0	0	4.910.000
		Ydelse fra afdelinger vedr. udamortiserede lån jf. kto. 803.4	6.820.721	12.000.000	11.000.000
		Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.24	30.550.397	31.000.000	31.000.000
		Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.11	12.494.036	11.700.000	12.680.000
		Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden i alt	49.865.154	54.700.000	59.590.000
541	9	Ekstraordinære udgifter			
		Tilskud disp.fond - boligsocialt arbejde	2.560.987	3.000.000	3.000.000
		Tilskud disp.fond - selskabslokale	241.351	440.000	440.000
		Tilskud disp.fond - lejeledighed/tab ved fraflytning	3.121.520	2.500.000	2.500.000
		Tilskud disp.fond - renovering/modernisering	14.929.727	16.690.000	8.080.000
		Tilskud disp.fond - øvrige	2.149.827	900.000	1.750.000
		Ekstraordinære udgifter i alt	23.003.412	23.530.000	15.770.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
INDTÆGTER					
601	10	Administrationsbidrag:			
		Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgifter	44.784.537	46.066.000	47.512.000
		- Andet støttet boligbyggeri	555.506	481.000	567.000
		- Sideaktivitets-afdelinger	9.593	5.000	5.000
		- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	4.834.134	4.794.000	5.158.000
13		Byggesagshonorar	8.342.856	7.917.000	7.200.000
		Nettoadm.udgifter ved egne afdelinger i drift i alt	31.042.448	32.869.000	34.582.000
		Nettoadm.udgifter opgjort pr. lejemålsenhed	4.080	4.300	4.515
		Opgørelse af administrationsbidrag			
		Addministrationsbidrag			
		1.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	-32.946.742	-32.869.000	-34.582.000
		2. Andet støttet boligbyggeri, i alt	-555.506	-481.000	-567.000
		3. Sideaktivitets-afdelinger, i alt	-9.593	-5.000	-5.000
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse			
		Restancegebyr (påkravsgebyr)	-464.535	-370.000	-482.000
		Ventelistegebyr	-2.032.893	-2.100.000	-2.200.000
		Adm. Bidrag - individuelle forbedringer, vaskeri, forbrugsregnskaber	-2.336.706	-2.324.000	-2.476.000
		Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse i alt	-4.834.134	-4.794.000	-5.158.000
		Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
		Anvendte rentesatser:			
		Udlån:	2,95-3,95%		
		Afdelingsmidler i forvaltning:			
		1. Henlagte midler	4,13%		
		2. Driftsmidler	4,13%		
		Dispositionsfond:	3,95%		

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
603	12	Renteindtægter (inkl. kursgevinster, obligationer m.v.)			
		Renteindtægter fra afdelinger	0	0	0
		Afdelingers byggeudlæg	-3.349.833	-700.000	-1.000.000
		Renteindtægter driftskonti	-393.584	0	-50.000
		Renter obligationer	-9.023.248	-1.583.000	-12.000.000
		Realiserede kursgevinster	-7.628.311	0	0
		Urealiserede kurstab	-14.848.382	0	0
		Renter debitorer	-8.273	0	0
		Renter fra LBF vedr. egen trækingsret	0	-150.000	-150.000
		Andre renter	-371.080	-150.000	-150.000
		Renteindtægter (inkl. kursgevinster, obligationer m.v.) i alt	-35.622.711	-2.583.000	-13.350.000
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)			
		Renter til Dispositionsfonden	371.080	150.000	150.000
		Renter til afdelingerne - fællesordning	28.655.293	1.373.000	10.600.000
		Renter bankgæld	24.475	175.000	0
		Renter kreditorer	1.027	0	0
		Kurstab obligationer	3.606.609	0	0
		Egen trækingsret (kto. 716)	0	150.000	150.000
		Andre renter	139.608	0	0
		Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.) i alt	32.798.093	1.848.000	10.900.000
		Netto renteindtægt/-udgift	-2.824.617	-735.000	-2.450.000
		Netto renteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	-371	-97	-316
611	14	Ekstraordinære indtægter			
		Tilskud disp.fond - boligsocialt arbejde	-2.560.987	-3.000.000	-3.000.000
		Tilskud disp.fond - selskabslokaler	-241.351	-440.000	-440.000
		Tilskud disp.fond - lejeledighed/tab ved fraflytning	-3.121.520	-2.500.000	-2.500.000
		Tilskud disp.fond - renovering/modernisering	-14.929.727	-16.690.000	-8.080.000
		Tilskud disp.fond - øvrige	-2.149.827	-900.000	-1.750.000
		Ekstraordinære indtægter i alt	-23.003.412	-23.530.000	-15.770.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
701	15	Administrationsbygning		
		Anskaffelsessum primo	32.327.286	32.327.286
		Anskaffelsessum ultimo	32.327.286	32.327.286
		Af- og nedskrivninger primo	-7.288.349	-6.752.898
		Årets af- og nedskrivninger	-535.451	-535.451
		Af- og nedskrivninger ultimo	-7.823.800	-7.288.349
		Administrationsbygning i alt	24.503.486	25.038.937
702	16	Inventar		
		Anskaffelsessum primo	3.480.153	3.406.641
		+ Tilgang	0	73.513
		Anskaffelsessum ultimo	3.480.153	3.480.153
		Af- og nedskrivninger primo	-3.322.356	-3.208.666
		Årets af- og nedskrivninger	-113.691	-113.690
		Af- og nedskrivninger ultimo	-3.436.047	-3.322.356
		Inventar i alt	44.107	157.798
704	17	IT-anlæg		
		Anskaffelsessum primo	11.256.299	10.005.830
		+ Tilgang	802.146	1.250.469
		Anskaffelsessum ultimo	12.058.445	11.256.299
		Af- og nedskrivninger primo	-10.468.170	-9.886.343
		Årets af- og nedskrivninger	-849.183	-581.827
		Af- og nedskrivninger ultimo	-11.317.352	-10.468.170
		IT-anlæg i alt	741.093	788.129
715	18	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
		Almennyttig saneringselskabsgaranti	5.000	5.000
		Bolind	10.000	10.000
		AARHUS Bolig	316.045	316.045
		Malernes cooperative b-andele	10.000	10.000
		Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt	341.045	341.045

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2023	2022
716	19	Indskud i Landsbyggefonden		
		Bundne A- og G indskud	11.567.256	11.567.256
		C indskud	81.667	81.667
		Egen trækningsret:		
		Primo saldo	38.512.903	41.846.337
		+ Årets tilgang	7.496.422	6.966.566
		- Årets afgang	-10.542.000	-10.300.000
		Ultimo saldo	35.467.325	38.512.903
		Indestående i alt	47.116.249	50.161.827

Af trækningsretsmidlerne er der pr. 31. december 2023 disponeret over:

Afdeling 001 - Grundtvigsvej	År 2024	2.000.000
Afdeling 002 - Højbjergparken	År 2024	400.000
Afdeling 004 - Frederiksparken	År 2024	1.300.000
Afdeling 010 - Lykkeholms Allé	År 2025	410.000
Afdeling 018 - Ny Vestergårdspark I	År 2030	12.460.000
Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej	År 2024	1.000.000
Afdeling 029 - Kærgårdsparken	År 2024	2.000.000
Afdeling 033 - Abildgade	År 2024	530.000
Afdeling 034 - Vårkjærparken	År 2029	6.220.000
Afdeling 037 - Vejlbj Vest	År 2025/2030	6.670.000
Afdeling 040 - Håndværkerparken I	År 2024	940.000
Afdeling 042 - Egelundsparken	År 2025	2.920.000
Afdeling 043 - Håndværkerparken II	År 2025	1.030.000
Afdeling 044 - Fiskergade	År 2025	650.000
Afdeling 046 - Hirsevænget	År 2024	500.000
Afdeling 047 - Råhøjparken	År 2026	9.500.000
Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	År 2025	5.625.000
Afdeling 050 - Beboerhuset	År 2024	410.000
Afdeling 051 - Rybo	År 2024	400.000
Afdeling 053 - Håndværkerparken V	År 2025	420.000
Afdeling 054 - Bavnebakken	År 2024	2.000.000
Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	År 2025	730.000
Afdeling 063 - Bøgeskovparken	År 2024	2.000.000
Disponeret i alt		60.115.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
721	20	Tilgodehavender afdelinger i drift		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	12.105.682	8.012.571
		Afdeling 004 - Frederiksparken	199.055	0
		Afdeling 009 - Saralystparken II	0	4.065.011
		Afdeling 016 - Høvænget	919.904	1.203.182
		Afdeling 037 - Vejlbj Vest	0	10.808.102
		Afdeling 308 - Kjærslund Institutioner	0	0
		Tilgodehavender afdelinger i drift i alt	13.224.641	24.088.866
722	21	Tilgodehavender afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdeling 085 - Åbyvej, familieboliger	164.140	0
		Afdeling 086 - Åbyvej, seniorboliger	68.206	0
		Mellemregning byggeselskab 3	619.863	0
		Tilgodehavender afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	852.209	0
731	22	Værdipapirer		
		Anskaffelsessum primo	590.183.725	639.236.198
		Korrektion primo	-139.367	-6.712
		+ Tilgang i året	443.085.794	219.955.370
		- Afgang i året	-441.065.040	-226.839.600
		Samlet anskaffelsessum ultimo	592.065.111	632.345.256
		Samlede opskrivninger primo		
		Korrektion opskrivninger primo	0	712
		- Tilbageførte opskr. afhændede aktiver	-598.368	-313.653
		+ Opskrivninger i året	253.426	-1.482.309
		Samlede opskrivninger ultimo	253.426	598.368
		Samlede nedskrivninger primo		
		Korrektion nedskrivninger primo	0	6.000
		- Tilbageførte opskr. afhændede aktiver	15.910.475	3.338.397
		+ af- og nedskrivninger i året	14.415.330	-43.710.679
		Samlede nedskrivninger ultimo	-16.148.515	-46.474.321
		Bogført værdi ultimo	622.045.975	590.183.725

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2023	2022
732	23	Likvide beholdninger (bankbeholdning)		
		Sydbank - PM-aftale	413.418	4.292.941
		Sydbank aftalekonto	50.000.000	0
		Sydbank deponeringskonto	0	269.575
		Nykredit Bank - PM-aftale	144.062	373.101
		Nordea Bank	10.863	10.214
		Sydbank Bank	15.397.655	0
		Likvide beholdninger (bankbeholdning) i alt	65.965.999	4.945.830

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
801	24	Boligorganisationsandele		
		Saldo primo	-5.511.630	-5.511.700
		Boligorganisationsandele i alt	-5.511.630	-5.511.700
803	25	Dispositionsfond		
		1. Saldo primo	-122.993.353	-133.991.218
		Tilgang:		
		3. Rentetilskrivninger	-371.080	-144.649
		4. Ydelser, udamortiserede lån	-37.371.118	-41.731.337
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	-12.494.036	-11.610.944
		Afgang:		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	19.881.892	17.325.951
		22. Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning	3.121.520	2.829.087
		23 Diverse	-5.458.098	-973.933
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	35.547.412	35.003.690
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger	10.542.000	10.300.000
		Saldo ultimo	-109.594.862	-122.993.353
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation	16.511.549	19.595.639
		Kto. 701 - Kto. 811 - Værdi adm. ejendom (kommer fra anlægskartotek)	10.948.102	10.876.220
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kto. 716)	47.116.249	50.161.827
		Disponibel del	-35.018.963	-42.359.667
		Saldo ultimo	-109.594.862	-122.993.353
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	-14.405	-16.389
		Disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	-4.603	-5.644

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
21. Specifikation - Tilskud				
		Afdeling 001 - renovering inkl. kapitaltilførsel	2.461.000	0
		Afdeling 003 - kloak og VVS	121.000	222.000
		Afdeling 006 - Kloak	29.000	23.500
		Afdeling 007 - tagrenovering	81.000	81.000
		Afdeling 009 - tagrenovering	66.000	66.000
		Afdeling 010 - kloak	37.000	52.000
		Afdeling 011 - vinduer	125.000	125.000
		Afdeling 011 - bad og kloak	1.710.000	0
		Afdeling 011 - skadedyr	0	420.047
		Afdeling 016 - renovering	120.000	140.000
		Afdeling 021 - genopretning	19.000	65.000
		Afdeling 024 - renovering	2.719.698	2.834.570
		Afdeling 025 - badeværelser	372.000	0
		Afdeling 026 - MgO-sag	421.722	4.032.000
		Afdeling 026 - badeværelser	1.080.000	0
		Afdeling 028 - badeværelser	102.000	166.000
		Afdeling 029 - kapitaltilførsel	0	200.000
		Afdeling 029 - renovering	3.265.000	0
		Afdeling 033 - kapitaltilførsel	0	200.000
		Afdeling 035 - renovering	1.400.000	1.500.000
		Afdeling 040 - kapitaltilførsel	200.000	0
		Afdeling 042 - fjernvarme	148.000	223.000
		Afdeling 045 - tårnet	4.200	6.782
		Afdeling 045 - glasgang	60.000	60.000
		Afdeling 045 - renovering	534.307	556.167
		Afdeling 057 - klimaskærm	9.000	11.000
		Afdeling 058 - tag/kviste	2.000	5.000
		Afdeling 070 - vinduer	0	347.000
		Afdeling 389 - kvarterhus	517.815	692.144
		Ejendomsfunktionærområdet	886.526	1.314.612
		Selskabslokaler	241.351	249.266
		Andel fællessekretariat BL	366.031	365.829
		Boligsocialt arbejde	2.560.987	2.855.349
		Øvrige	222.256	512.686
		I alt	19.881.892	17.325.951

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
		31. Specifikation - udlån:		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	1.123.026	1.230.425
		Afdeling 006 - Hømosevej	0	15.396
		Afdeling 008 - Byvangen	787.511	826.946
		Afdeling 011 - Vestergårdsparken	214.007	0
		Afdeling 015 - Dalvangen	184.114	192.311
		Afdeling 016 - Høvænget	5.566.652	5.462.692
		Afdeling 024 - Søndervangen	0	1.832.934
		Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	1.776.200	1.776.200
		Afdeling 033 - Abildgade	856.524	856.524
		Afdeling 034 - Vårkjærvej	2.234.465	2.359.330
		Afdeling 036 - Byagerparken	460.285	814.187
		Afdeling 037 - Vejlbj Vest	1.604.359	2.264.896
		Afdeling 045 - Håndværkerparken III	239.358	306.261
		Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	145.354	145.354
		Afdeling 057 - Ingerslev Boulevard	26.742	29.189
		Afdeling 058 - Damtoften	829.591	833.107
		Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	318.364	368.796
		Afdeling 070 - Jegstruphøj	144.997	153.533
		I alt	16.511.549	19.468.080
805	26	Arbejdskapital		
		Saldo primo	-33.870.129	-38.495.080
		Tilgang:		
		+ Årets overskud	-4.728.911	0
		- Årets underskud	0	4.624.951
		Saldo ultimo	-38.599.041	-33.870.129
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	-5.073	-4.513
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		7. Kapitalindsud i sideaktivitetsafdelinger	-341.045	-341.045
		8. Administrationsejendom	-7.652.060	-7.843.362
		Nybyggeri og projekter	-852.209	0
		9. Diverse	-741.093	-788.129
		Disponibel del i alt	-29.012.633	-24.897.593
		Saldo ultimo	-38.599.041	-33.870.129
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	-5.073	-4.452
		Disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	-3.813	-3.273

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2023	2022
821	27	Afdelinger i drift		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	-153.000	0
		Afdeling 002 - Højbjergparken	-6.195.802	-5.971.489
		Afdeling 003 - Runde Gård	-10.909.919	-9.962.239
		Afdeling 004 - Frederiksparken	0	-5.549.466
		Afdeling 005 - Øster Allé	-7.446.461	-7.795.620
		Afdeling 006 - Hømosevej	-559.663	-693.004
		Afdeling 007 - Saralystparken I og III	-15.431.482	-2.172.757
		Afdeling 008 - Byvangen	-11.720.627	-10.395.742
		Afdeling 009 - Saralystparken II	-3.014.561	0
		Afdeling 010 - Lykkeholms Allé	-1.280.905	-1.069.093
		Afdeling 011 - Vestergårdsparken	-2.521.821	-2.737.889
		Afdeling 012 - Grønnegården	-7.521.974	-6.586.096
		Afdeling 013 - Stenkildeparken	-11.833.758	-10.894.923
		Afdeling 015 - Dalvangen	-1.575.861	-1.393.428
		Afdeling 017 - M.P. Hansensvej	-2.059.500	-1.715.849
		Afdeling 018 - Ny Vestergårdspark I	-35.947.055	-9.510.022
		Afdeling 019 - Ny Vestergårdspark II	0	-12.198.366
		Afdeling 020 - Elverdalsparken	-6.372.660	-6.267.637
		Afdeling 021 - Gartnervænget	-381.766	-3.532.924
		Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej	-11.671.161	-10.782.573
		Afdeling 023 - Rundhøj I	-17.316.625	-15.238.774
		Afdeling 024 - Søndervangen	-41.530.636	-36.859.795
		Afdeling 025 - Rundhøj II	-11.513.181	-9.467.007
		Afdeling 026 - Kjærslund	-14.640.616	-1.959.554
		Afdeling 027 - Ny Vestergårdspark III	0	-10.501.458
		Afdeling 028 - Gyvelparken	-4.982.716	-6.503.027
		Afdeling 029 - Kærgårdsparken	-10.108.023	-12.120.348
		Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	-4.772.126	-4.297.599
		Afdeling 033 - Abildgade	-1.486.519	-1.757.511
		Afdeling 034 - Vårkjærparken	-10.464.203	-8.828.905
		Afdeling 035 - Kalkærparken	-31.968.726	-29.924.281
		Afdeling 036 - Byagerparken	-20.551.088	-17.321.428
		Afdeling 037 - Vejlbj Vest	-19.998.539	0
		Afdeling 038 - Tranbjergparken	-48.077.017	-43.791.621
		Afdeling 039 - Hjulbjergvej	-4.822.259	-4.524.516
		Afdeling 040 - Håndværkerparken I	-10.050.332	-13.935.475
		Afdeling 041 - L.A. Ringsvej	-3.723.998	-3.509.112
		Afdeling 042 - Egelundsparken	-9.621.425	-8.374.270
		Afdeling 043 - Håndværkerparken II	-28.135.297	-24.288.488
		Afdeling 044 - Fiskergade	-1.898.461	-1.543.741

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
		Afdeling 045 - Håndværkerparken III	-4.372.254	-4.102.658
		Afdeling 046 - Hirsevænget	-7.714.426	-8.962.558
		Afdeling 047 - Råhøjparken	-16.406.025	-4.174.333
		Afdeling 048 - Gyvelparken	-2.365.709	-2.183.352
		Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	-3.478.910	-3.190.263
		Afdeling 050 - Beboerhuset	-1.184.270	-1.230.263
		Afdeling 051 - Rybo	-1.964.805	-1.605.487
		Afdeling 052 - Katrinebo	-1.718.210	-1.448.173
		Afdeling 053 - Håndværkerparken V	-3.871.074	-4.092.705
		Afdeling 054 - Bavnebakken	-2.260.584	-2.905.460
		Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	-828.274	-637.728
		Afdeling 058 - Damtoften	-1.058.029	-868.540
		Afdeling 059 - Generatoren	-687.445	-961.379
		Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	-13.467.528	-13.057.895
		Afdeling 061 - Stavtrup Vænge	-6.977.360	-6.699.764
		Afdeling 062 - Absalonsgade	-573.453	-423.981
		Afdeling 063 - Bøgeskovparken	-5.314.105	-5.028.534
		Afdeling 064 - Børupvænget	-5.500.176	-5.500.043
		Afdeling 065 - Bofællesskabet Skejbyparken	-484.745	-264.901
		Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	-9.682.202	-8.578.685
		Afdeling 067 - Kunnerhøj	-3.538.880	-3.103.329
		Afdeling 068 - Holme Parkvej	-4.366.510	-4.017.502
		Afdeling 069 - Håndværkerparken VIII	-11.184.680	-9.629.103
		Afdeling 070 - Jestruphøj	-3.147.412	-2.129.575
		Afdeling 071 - Porskjær	-3.983.551	-3.560.372
		Afdeling 072 - Klokkeblomstvej	-4.746.449	-4.296.301
		Afdeling 073 - Frisenholt	-4.935.177	-4.537.988
		Afdeling 074 - Frisenholt	-6.240.600	-5.646.050
		Afdeling 076 - Engelundsvej +55	-4.771.143	-4.111.065
		Afdeling 077 - Hvidmosegård	-3.712.448	-3.308.294
		Afdeling 078 - Engelundsvej	-2.998.110	-3.671.045
		Afdeling 079 - Pilevængen	-1.645.659	-1.658.206
		Afdeling 080 - Salamanderparken	-18.654.320	-17.248.579
		Afdeling 081 - Svaneparken	-7.318.634	-6.493.164
		Afdeling 083 - Brokvarteret	-3.239.620	-4.190.975
		Afdeling 084 - Ceres Allé	0	-2.643.448
		Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj	-310.768	-241.478
		Afdeling 302 - Børnehaven og vuggestue Rundhøj	-1.504.595	-1.406.030
		Afdeling 304 - Øster Allé institutioner	-950.483	-753.909
		Afdeling 305 - Børnehaven Spiren	-910.268	-844.659
		Afdeling 306 - Børnehaven Næshøj	-671.234	-550.299

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2023	2022
		Afdeling 307 - Børnehaven og vuggestuen Tranely	-354.878	-347.963
		Afdeling 308 - Kjærslund Institutioner	0	-3.655.889
		Afdeling 309 - Myrholmsvej	-56.782	-118.302
		Afdeling 310 - Aktivitetscentret Abildhus	-682.973	-613.414
		Afdeling 311 - Byagerparken institutioner	-1.053.063	-979.033
		Afdeling 312 - Vejlbj Vest institutioner	-534.374	-485.323
		Afdeling 313 - Aldersint. Børneinstitutioner Tranbjerg	-265.294	-280.219
		Afdeling 314 - Vuggestuen Hjulbjergvej	-745.900	-601.020
		Afdeling 315 - Vuggestuen Amaliegården, Beder	-688.021	-573.295
		Afdeling 316 - Integreret insitution, Stavtrup	-974.757	-821.761
		Afdeling 317 - Servicefunktion, Skejbyparken	-112.852	-82.020
		Afdeling 389 - Basen	-659.695	-586.512
		Afdelinger i drift i alt	-617.128.475	-533.078.855
824	28	Bankgæld		
		Sydbank	0	-2.930.727
		Bankgæld i alt	0	-2.930.727

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab	Regnskab
			2023	2022
830	29	Anden kortfristet gæld		
		1. Skyldige lønde	-2.890.340	-680.806
		3. Momsafregning	-169.615	-197.594
		4. Reservationsdeposita	-3.000	-3.000
		6. Gæld vedr. beboer (boligstøtte m.v.)	-154.354	-221.982
		7. Øvrige	-1.304.669	-1.658.736
		Afdeling 901 - 904 Egmontgården	72.473	302.170
		Afdeling 906 - Privat Andelsboliger Holme Parkvej	99.131	119.181
		Anden kortfristet gæld i alt	-4.350.373	-2.340.767

Eventualforpligtelser

Der er pr. 1. juli 2021 indgået aftale om drift og leasing af kopimaskiner over 60 mdr.

Restleasingforpligtelser for ovenstående udgør:

Leasingforpligtelser:

Forfald inden for 1 år	228.988	226.745
Forfald 1 - 5 år	572.470	566.863
Forpligtelser i alt	801.458	793.608

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er der udstedt pantebrev på i alt t.DKK 7.559, hvor der er givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på tDKK. 24.503.

Til sikkerhed for organisationens engagement med pengeinstitut, pr. statusdagen stort kt. 0, er der stillet sikkerhed for op til t.DKK. 35.000 i værdipapirbeholdningen stor t.DKK 295.805.

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., d. 30. april 2024



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til organisationsbestyrelsen ALBOA - Almen boligorganisation ALBOA

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen Boligorganisation Aarhus for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 Boards for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsbestyrelsens 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 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.

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, modificerer 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 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.

PÅTEGNING

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 forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, 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 boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

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 en forbindelse.

Aarhus N, den

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3289 5468

Lars Østergaard

Statsaut. revisor

MNE-nr.: MNE26806

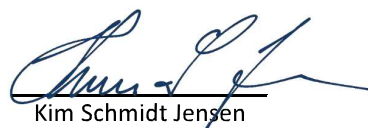
Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 30. april 2024



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

PÅTEGNING

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d.

formand

dirigent

Regnskab for 2023
SPØRGESKEMA

Spørgeskema

Boligorg.	Note	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
1.		Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		X	
2.		Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		X	
3.		Er der foretaget opskrivning på aktiver?		X	
4.		Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
		a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
		b. Udestående fordringer, herunder udlån til afdelinger?		X	
		c. Løbende retssager?		X	
		d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?		X	
		e. Andre forhold?		X	
5.	1	Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	X		
6.		Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
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 mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
8.		Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	
Afdelinger	Note	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
9.		Er der afdelinger:			
		a.			
		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?		X	
		b. 2 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:			
		a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
		b. Løbende retssager?		X	
		c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
		d. Aktiverede projekteringsudgifter?		X	
		e.			
		Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		X	
		f. Andre forhold?		X	
12.		Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
		a. 3 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	X		
		b. 3 Istandsættelse ved fraflytning?	X		
		c. 3 Tab ved fraflytning?		X	
13.		Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

Spørgeskema

Noter

-
1. Der er dækket lejetab i 44 afdelinger for i alt kr. 1.350.794.
Afdeling 1, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 18, 20, 21, 22, 23,24, 25, 26, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 51, 54, 59, 60, 61, 80, 81 og 83.
-
2. **Der er underskudssaldo i følgende afdelinger:**
- | | |
|---|--------|
| Afdeling 050 - Beboerhuset P4 | 30.600 |
| Afdeling 071 - Porskær | 20.455 |
| Afdeling 072 - Klokkeblomstvej | 79.976 |
| Afdeling 308 - Kjærslund institutoner (Solgt) | 64.193 |
-
3. **Følgende afdelinger har jf. de seneste DV-planer for 2023 behov for ekstern låneoptagelse/tilskud til arbejder i afdelingen:**
Afdeling 1, 3, 4, 5, 6, 8, 13, 16, 17, 20, 21, 28, 38, 39, 41, 42, 44, 46, 47, 48, 59, 61, 64, 65, 67 og 77.
- Der vil i alle tilfælde være tale om, at den planlagte nyanskaffelse vil indeholde en procentvis forbedring, som efter reglerne kan/skal finansieres ved ekstern låneoptagelse.
-

Spørgeskema

Forretningsførerens påtegning

Viby J., den 24. april 2024

Peter Hebroe
direktør

Organisationsbestyrelsens påtegning

Viby J., den 24. april 2024

Carsten Bach Mikkelsen
formand

Kim Schmidt Jensen
næstformand

Den uafhængige revisors erklæring**Til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter**

Vi har gennemgået besvarelsen af vedlagte spørgeskema for boligorganisation ALBOA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Besvarelsen udarbejdes med henblik på at informere Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om særlige regnskabsmæssige forhold for Boligselskabet Himmerland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen i Boligselskabet Himmerland har ansvaret for besvarelsen af spørgeskemaet. Vores ansvar er på grundlag af vores gennemgang at udtrykke en konklusion om besvarelsen af spørgeskemaet.

Den udførte gennemgang

Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at besvarelsen ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores gennemgang har været begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til ledelse og medarbejdere samt analytiske handlinger og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Ved vores vurdering af besvarelsen har vi taget udgangspunkt i vores arbejde udført i forbindelse med vores revision af årsregnskabet 1. januar - 31. december 2023. Årsregnskabet har vi forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold og supplerende oplysninger. Vi har endvidere vurderet de af ledelsen udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen. Det er vores opfattelse, at den udførte gennemgang giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at besvarelsen af spørgeskemaet ikke i al væsentlighed afspejler de i spørgeskemaet regnskabsmæssige forhold, som gør sig gældende for ALBOA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Aarhus N, den

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Østergaard
statsaut. revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Lov om almene boliger m.v., Lovbek. 1023 af 21/8 2013 med tilhørende Bek. om drift af almene boliger nr. 1540 af 16/12 2013.

I det omfang denne lovbekendtgørelse ikke fastsætter regler herom, er reglerne i Årsregnskabsloven med særlige tilpasninger der finder anvendelse.

Den anvendte regnskabspraxis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde boligorganisationen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå boligorganisationen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance dagen.

Resultatopgørelsen**Ordinære indtægter**

Administrationsbidrag og lovmæssige gebyrer indregnes i takt med, at de indtjenes.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært i takt med, at serviceydelserne leveres med undtagelse af byggesagshonorar der indregnes efter faktureringsprincippet.

Ordinære udgifter

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontorholdsomkostninger m.v., herunder afskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid.

For boligorganisationen er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Afskrivningsperiode	Scrapværdi
Administrationsbygninger:		
- Bygninger	50 år	60%
- Ombygninger og forbedringsarbejder	50 år	0%
- Særlige installationer	7 - 15 år	0%
Inventar:	5 år	0%
Biler:	5 år	25%
IT-anlæg:	3 - 5 år	0%
Software:	3 år	0%

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab på værdipapirer.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Garantikapital i andre virksomheder

Garantikapital i andre virksomheder, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Forudbetalte udgifter

Forudbetalte udgifter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for lånoptagelsen. Gældsforpligtelserne måles herefter til pålydende værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til gældens pålydende værdi.

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Administrationsomkostninger			
1113		Administrationsbidrag	8.047		
4139		Samlede ordinære udgifter	8.047	0	0
1160		Årets overskud	0	0	0
4170		Udgifter og evt. overskud i alt	8.047	0	0
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
		Andre driftsindtægter			
1219		Indtægter værdipapirer og tilgodehavende, der er anlægsaktiver	8.047	0	0
		Renteindtægter m.v.			
4221					
4239		Samlede ordinære indtægter	8.047	0	0
1260		Årets underskud	0	0	0
4270		Indtægter og evt. underskud i alt	8.047	0	0

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Finansielle anlægsaktiver				
1311	*	Værdipapirer	25.000	25.000
1313	*	Kapitalindsud, sideaktiviteter	316.045	316.045
<hr/>				
4380		Aktiver i alt	341.045	341.045
<hr/>				
PASSIVER				
Egenkapital				
1401	*	Driftskapital	341.045	341.045
4402				
<hr/>				
4450		Passiver i alt	341.045	341.045
<hr/>				

Konto	Noter	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
1219	Indtægter af værdipapirer og tilgodehavende			
	Udbytte Bolind	0	0	0
	Udbytte MC Malerforretning A/S	8.047	0	0
	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavende i alt	8.047	0	0

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2023	Regnskab 2022
1311	Værdipapirer		
	Almennyttigt saneringselskab	5.000	5.000
	Bolind	10.000	10.000
	MC Malerforretning	10.000	10.000
		25.000	25.000
1313	Kapitalindsud, sideaktiviteter		
	AARHUSbolig	316.045	0
		316.045	0
1401	Driftskapital		
	Saldo primo	341.045	25.000
	Årets bevægelser	0	316.045
		341.045	341.045

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Østergaard

BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Revisor

Serienummer: 29cad0e8-c880-43a8-9724-3030a422eafd

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-05-30 10:17:40 UTC



Henning Østergaard Skaarup

Bestyrelse

Serienummer: 4a4d457c-a5b2-4c1e-a0fb-2eb7bc17c7f3

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-30 11:39:47 UTC



Linda Ege

Bestyrelse

Serienummer: cdf2de72-680c-438a-9973-92a2476dedf0

IP: 85.184.xxx.xxx

2024-05-30 12:14:46 UTC



Annie Villadsen

Bestyrelse

Serienummer: 567b7529-8232-4722-873e-f95341d4bae3

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-30 15:31:46 UTC



Tonny Steen Mikkelsen

Bestyrelse

Serienummer: d0ecd206-badc-4e84-b069-82e63b290793

IP: 80.163.xxx.xxx

2024-05-30 16:07:23 UTC



Kim Schmidt Jensen

Bestyrelse

Serienummer: 115e70c7-84ac-4ddf-9b7f-5f6644d22621

IP: 87.57.xxx.xxx

2024-05-31 14:40:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: MYUIE-EBA8Y-Z8UXM-GWFWID-KEWFM-SAVZ6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mads Madsen

Bestyrelse

Serienummer: e23700d4-8050-4994-84fe-f3f0041ee736

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-06-01 18:11:33 UTC



Carsten Bach Mikkelsen

Bestyrelse

Serienummer: 231e2e8d-b080-40d2-978d-ef6c00754eae

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-02 16:52:48 UTC



Jane Østgaard Sørensen

Bestyrelse

Serienummer: 6a03e9de-747d-4753-9fc0-4fc76ae8d59b

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-06-02 19:16:18 UTC



Lone Terkildsen

Bestyrelse

Serienummer: 8f222df6-b3b3-4b00-9469-fa560b2016de

IP: 87.104.xxx.xxx

2024-06-03 14:23:46 UTC



Peter Bratbjerg Hebroe

Direktion

Serienummer: 9f8be321-61a0-4251-adab-264340450381

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-06-03 20:33:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: MYUIE-EBA8Y-Z8UXM-GWFWID-KEWFM-SAVZ6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**