



AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	15
Prioritetsgæld	18

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 10		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 010 - Lykkesholms Allé		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Lykkesholms Allé 1 - 15 og 2 - 4a		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Bjørnholms Allé 1 - 27		8000 Aarhus C	
Tlf.: 8740 6700		8260 Viby J		Tlf.: 89402000	
E-mail: post@alboa.dk				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
		32420			
Matrikeltekst					
		14 fk m.fl. Viby by, Viby			
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		25	1.948	1	25,0
Boligoplysninger i alt		25	1.948		25,0
Boliger fordelt på antal rum					
	3	22	1.672	1	22,0
	4	3	276	1	3,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		1	0	1/5	0,2
Lejemålsoplysninger i alt		26	1.948		25,2
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedslivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
Antal lejemål		Bruttoetageareal (m ²)		Tilsagnsdato for offentlig støtte	
				Skæringsdato byggeregnskab/drift	
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		25	1.948,0	01-01-1953	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri					
Boliger i tæt / lav byggeri		25	1.948,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	
				Forhøjelse	
				På årsbasis	
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		944,50	1. januar 2023	42,10	4,66%
					80.020

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

ÅRSBERETNING

	Regnskab 2023	Budget 2023	Afvigelse
--	------------------	----------------	-----------

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 90.280.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	53.199	53.000	-199
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	615.972	610.000	-5.972
114-119	Variable udgifter i alt	241.664	275.000	33.336
120-124	Henlæggelser i alt	639.000	639.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	423.036	407.000	-16.036
Udgifter i alt		1.972.871	1.984.000	11.129

Indtægter

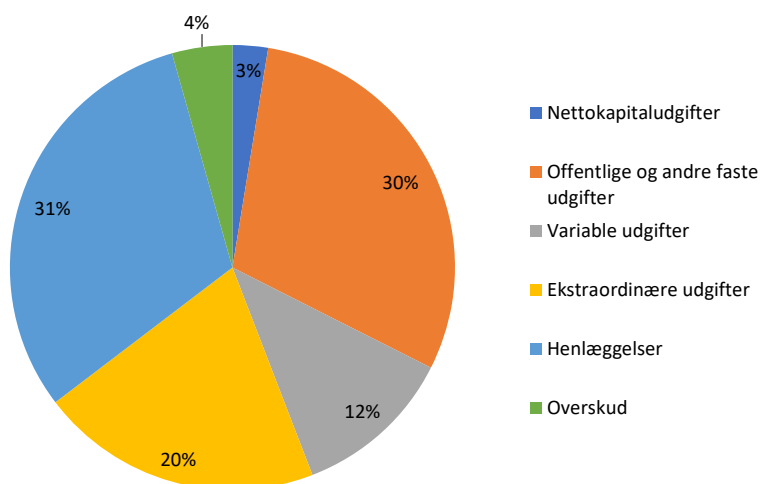
201	Boligafgifter og leje	-1.898.708	-1.884.000	14.708
202	Renter	-39.062	-9.000	30.062
203	Andre ordinære indtægter	-61.954	-91.000	-29.046
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-63.428	0	63.428
Indtægter i alt		-2.063.151	-1.984.000	79.151

Årets resultat	-90.280	90.280
-----------------------	----------------	---------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	30.062
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Resultatkontoen er tømt.	-29.046
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Beregnet ud fra 5 års gns.	18.219
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besp.på afløser timer. Medarbejder skifte mindre løn.	16.992
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besp.på 0,65 kr. pr. kwh. Mindre forbrug på 729 kwh.	4.303
Øvrige poster	49.751
I alt	90.280

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

Ved rentetilskrivning på afdelingens ufinansierede lån, samt dispositionsfondslån er der brugt en rentesats på 3,95%, svarende til diskontoen +1%, mod en budgetteret rente på 1,5%.

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.

I 2023 har afdelingen fået 4,13% i rente, heraf er 40% renteindtægter, som er bogført på konto 202.100 renter af mellem-regningen, 60% er overført til afdelingens henlæggelser via konto 401.041 kursregulering.

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2023	-1.039.743
Forbrug 2023 jf. konto 116	367.418
Henlagt 2023 jf. konto 120	-599.000
Kursregulering 2023	-29.039
Indestående pr. 31.12.2023	-1.300.363

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	0
Forbrug 2023 jf. konto 117	3.780
Henlagt 2023 jf. konto 121	-40.000
Indestående pr. 31.12.2023	-36.220

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-43.844
Indestående pr. 31.12.2023	-43.844

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. 117.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 60.000.

Konto 405:

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

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	53.199	53.000	53.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	247.204	247.000	247.000
109	2	Renovation	59.726	58.000	56.000
110		Forsikringer	33.475	32.000	37.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	9.353	15.000	15.000
		3. Målerpasning m.m.	5.344	4.000	6.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	112.860	113.000	119.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	17.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	1.424	1.000	1.000
		2. G-indskud	146.587	140.000	154.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	615.972	610.000	652.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	148.008	165.000	165.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	43.781	62.000	62.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	367.418	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-367.418	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	3.780	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-3.780	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	28.116	26.000	27.000
	9	3. Drift af møde- og selskabslokaler	3.539	1.000	1.000
119	10	Diverse udgifter	18.220	21.000	23.000
119.9		Variable udgifter i alt	241.664	275.000	278.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	599.000	599.000	599.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	40.000	40.000	60.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.549.835	1.577.000	1.642.000

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	287.476	287.000	290.000
		Renter	58.510	78.000	75.000
		Bidrag	19.430	0	0
		<u>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.</u>	<u>365.416</u>	<u>365.000</u>	<u>365.000</u>
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	38.324	37.000	39.000
130		1. Tab ved fraflytninger	1.245	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-1.245	0	0
131	13	Andre renter	19.296	5.000	20.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	423.036	407.000	424.000
139		Udgifter i alt	1.972.871	1.984.000	2.066.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	90.280	0	0
140		Overskud i alt	90.280	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.063.151	1.984.000	2.066.000

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-1.839.888	-1.840.000	-1.939.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-57.620	-43.000	-58.000
		7. Garager/carporte	-1.200	-1.000	-1.000
202	14	Renter	-39.062	-9.000	-35.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-37.504	-38.000	-14.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-18.899	-19.000	-19.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-5.551	-34.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-1.999.724	-1.984.000	-2.066.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	16	Korrektion vedr. tidligere år	-63.428	0	0
209		Indtægter i alt	-2.063.151	-1.984.000	-2.066.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-2.063.151	-1.984.000	-2.066.000

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	1.224.347	1.224.347
		1. Kontantværdi pr. 31. december	15.500.000	
		2. Heraf grundværdi	10.057.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	1.224.347	1.224.347
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	6.789.393	7.115.193
304.9		Anlægsaktiver i alt	8.013.740	8.339.540
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	19	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	2.798	0
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	5.310	20.606
	21	4. Fraflytninger	464	0
	22	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	8.408
	23	6. Andre debitorer	82.081	2.917
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.280.905	1.069.093
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.371.559	1.101.025
310		Aktiver i alt	9.385.299	9.440.564

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.300.363	-1.039.743
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-36.220	0
405	26	Tab ved fraflytninger	-43.844	-43.844
406.9		Henlæggelser i alt	-1.380.427	-1.083.587
407	27	Opsamlet resultat	-90.280	-5.551
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-1.470.707	-1.089.137
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	-106.750	-106.750
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-1.117.597	-1.117.597
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-1.224.347	-1.224.347
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-6.296.868	-6.584.344
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-153.791	-153.791
417		Langfristet gæld i alt	-7.675.005	-7.962.482
Kortfristetgæld				
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-19.071	-20.979
421	29	Skyldige omkostninger	-186.455	-362.021
422		Mellemregning med fraflyttere	0	-840
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-18.857	-5.105
425		Anden kortfristet gæld:		
	31	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-15.203	0
426		Kortfristetgæld i alt	-239.586	-388.946
		Gæld i alt	-7.914.592	-8.351.427
430		Passiver i alt	-9.385.299	-9.440.564

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
1		Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	17.733	18.000	18.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	35.466	35.000	35.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			53.199	53.000	53.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	57.248	54.000	52.000
109.2		Affaldsposer	2.438	3.000	3.000
109.3		Øvrige renovation	41	1.000	1.000
Renovation i alt			59.726	58.000	56.000
Bidrag til foreningen					
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	108.360	108.000	114.000
112.1		Tillægsydelse	4.500	5.000	5.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>112.860</i>	<i>113.000</i>	<i>119.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	17.000
Bidrag til foreningen i alt			112.860	113.000	136.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	139.545	155.000	154.000
114.7		IT varmemesterkontor	2.920	2.000	2.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	5.543	8.000	9.000
Renholdelse i alt			148.008	165.000	165.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	7.085	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	1.179	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	6.331	62.000	62.000
115.5		Bygning, tekniske installationer	19.464	0	0
115.6		Materiel	9.722	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			43.781	62.000	62.000
7		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	28.536	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	171.689	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	21.900	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	5.000	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	58.125	0	0
116.6		Materiel	82.168	0	0

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Forbrug i alt	367.418	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-367.418	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1	8	Drift af fællesvaskerier			
		El, vand og varme	6.932	8.000	8.000
		Opkrævning ekstern	18.834	15.000	16.000
		Administrationsgebyr vaskekort	2.350	2.000	2.000
		Øvrige udgifter	0	1.000	1.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	28.116	26.000	27.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-18.899	-19.000	-19.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	9.217	7.000	8.000
118.3	9	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	352	1.000	1.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	932	0	0
		Øvrige udgifter	2.255	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	3.539	1.000	1.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	3.539	1.000	1.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	12.756	8.000	9.000
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	3.964	4.000	4.000
119.2		Trivselsformål	6.543	7.000	8.000
119.3		Afdelingsmøder	931	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	4.205	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	2.577	1.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	18.220	21.000	23.000
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	307,49	307,49	307,49
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	599.000	599.000	599.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	599.000	599.000	599.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	20,53	20,53	30,80
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	40.000	40.000	60.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	40.000	40.000	60.000
131	13	Andre renter			
		Andre renter	19.296	5.000	20.000
		Andre renter i alt	19.296	5.000	20.000

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	14	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-19.766	-4.000	-15.000
		Andre renter	-19.296	-5.000	-20.000
		Renter i alt	-39.062	-9.000	-35.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	-37.000	-37.000	-13.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-504	-1.000	-1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-37.504	-38.000	-14.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-18.899	-19.000	-19.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-5.551	-34.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-61.954	-91.000	-33.000
206	16	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-63.428	0	0

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	1.224.347	1.224.347
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	1.224.347	1.224.347
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	7.115.193	7.249.707
		+ Årets tilgang	0	189.877
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-287.476	-285.309
		- Årets afskrivninger	-38.324	-39.081
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	6.789.393	7.115.193
305.1	19	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	2.798	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	2.798	0
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Vandregnskaber	5.310	20.606
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	5.310	20.606
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	464	0
		Fraflytninger i alt	464	0
305.5	22	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	0	8.408
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	8.408
305.6	23	Andre debitorer		
		Forsikringssager	78.721	0
		Vaskeriafregninger	3.010	2.917
		Engangsbeløb	350	0
		Andre debitorer i alt	82.081	2.917
PASSIVER				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-1.039.743	-1.537.478
		Årets forbrug (konto 116)	367.418	1.019.702
		Årets henlæggelser (konto 120)	-599.000	-599.000
		Kursregulering	-29.039	77.033
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-1.300.363	-1.039.743
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	0	-286.679
		Årets forbrug (konto 117.1)	3.780	326.679

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
		Årets henlæggelser (konto 121)	-40.000	-40.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-36.220	0
405	26	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-43.844	-43.844
		Tab ved fraflytninger i alt	-43.844	-43.844
407	27	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-5.551	-99.313
		Årets underskud (konto 210)	0	13.762
		Årets overskud (konto 140)	-90.280	0
		Overført til drift (konto 203.6)	5.551	80.000
		Opsamlet resultat i alt	-90.280	-5.551
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede vandregnskaber	-19.071	-20.979
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-19.071	-20.979
421	29	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-66.366	-173.285
		Afsat beløb til byggeregnskab	-116.103	-179.531
		Feriepengeforpligtelser	-2.065	-3.713
		Skyldige lønde	0	-2.425
		El	-1.910	-2.928
		Øvrige skyldige	-11	-139
		Skyldige omkostninger i alt	-186.455	-362.021
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-18.857	-5.105
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-18.857	-5.105
425.3	31	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	-15.203	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-15.203	0

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 10. april 2024



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 010 - Lykkesholms Allé for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, 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 2023, samt af resultatet af afdelingens 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 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

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 undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 24. april 2024



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 11. juni 2024

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 010 - Lykkesholms Allé

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld		Afdrag/ afskrivning	Årets overskud	Rente	Bidrag	Afdrags- bidrag	Rentebidrag/ ydelsesstøtte	Index- regulering	Restgæld ultimo	Udløbsår
			Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang							
Nykredit Realkredit A/S	Varmeinst	57689412	1.650.000	1.550.082,86	0,00	0,00	58.173,12	0,00	4.584,91	0,00	0,00	1.491.909,74	2047
Nykredit Realkredit A/S	Bad 2004	57689413	592.000	520.112,79	0,00	0,00	41.597,76	0,00	1.513,58	0,00	0,00	478.515,03	2035
Nykredit Realkredit A/S	Kbæk 2018-2019	57689414	3.250.000	3.104.413,54	0,00	0,00	91.610,08	0,00	9.210,44	0,00	0,00	3.012.803,46	2051
Realkredit Danmark	Vinduer 2006	14274926005	1.696.000	1.409.734,58	0,00	0,00	96.095,15	0,00	4.121,20	0,00	0,00	1.313.639,43	2037
Forbedring kontantån			7.188.000	6.584.343,77	0,00	0,00	287.476,11	0,00	19.430,13	0,00	0,00	6.296.867,66	
Selvfinansiering	Køkken	10100006	717.709	530.849,19	0,00	0,00	38.324,02	0,00	0,00	0,00	0,00	492.525,17	2034
Selvfinans. - individuelle forbedringer			717.709	530.849,19	0,00	0,00	38.324,02	0,00	0,00	0,00	0,00	492.525,17	