



AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	18
Prioritetsgæld	21

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

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:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Ja	Vaskeinstallation, fælles	Ja
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Ja
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	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. m²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:	995,27	1. januar 2024		50,77	5,38%
					98.892

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ ÅRSBERETNING

	Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
--	------------------	----------------	-----------

Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 22.833.

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	689.461	652.000	-37.461
114-119	Variable udgifter i alt	275.078	278.000	2.922
120-124	Henlæggelser i alt	659.000	659.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	451.851	424.000	-27.851
Udgifter i alt		2.128.589	2.066.000	-62.589

Indtægter

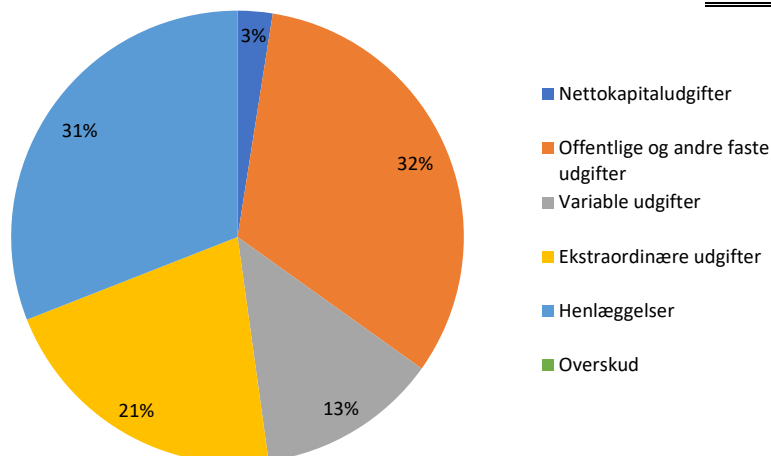
201	Boligafgifter og leje	1.998.300	1.998.000	-300
202	Renter	29.925	35.000	5.075
203	Andre ordinære indtægter	33.686	33.000	-686
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	43.844	0	-43.844
Indtægter i alt		2.105.755	2.066.000	-39.755

Årets resultat	-22.833	-22.833
-----------------------	----------------	----------------

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Ekstraordinære indtægter i alt - Korrektion vedr. tidligere år - Ovf. Fra kto.405 til dækn. af mgl. Henlæggelser	43.844
Variable udgifter i alt - Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning): - Dækkes af driften pga. mgl. Henlæggelser	-43.293
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Beregnet ud fra 5 års gennemsnit.	33.315
Ekstraordinære udgifter i alt - Korrektioner vedr. tidligere år - Grundskyld - skyldig 2022-2023.	-28.980
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering i 2024.	-25.159
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Prisstigninger samt ændret i beholdere.	-18.502
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Besparelse på afløsertimer.	11.887
Øvrige poster	4.057
I alt	-22.833

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

Ved rentetilskrivning på afdelingens ufinansierede lån, samt dispositionsfondslån er der brugt en rentesats på 4,32%, svarende til den gennemsnitlige diskonto +1%, mod en budgetteret rente på 4%.

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 2024 har afdelingen fået 4,41% i rente, heraf er 14 % renteindtægter, som er bogført på konto 202.100 renter af mellem-regningen og 86% er overført til afdelingens henlæggelser via konto 401.041 kursregulering.

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2024	1.300.363
Forbrug 2024 jf. konto 116	-398.614
Henlagt 2024 jf. konto 120	599.000
Kursregulering 2024	54.320
Indestående pr. 31.12.2024	1.555.069

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	36.220
Forbrug 2024 jf. konto 117	-96.220
Henlagt 2024 jf. konto 121	60.000
Indestående pr. 31.12.2024	0

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	43.844
Overført til 206.400 pga. manglende henlæggelser konto 402	-43.844

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	90.280
Årets underskud (konto 210)	-22.833
Indestående pr. 31.12.2024	67.447

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. 500 pr. kvm.

Der skal henstå kr. 195.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 90.000.

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 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<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	272.159	247.000	274.000
109	2	Renovation	74.502	56.000	81.000
110		Forsikringer	34.996	37.000	37.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	11.047	15.000	12.000
		3. Målerpasning m.m.	5.561	6.000	8.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	113.778	114.000	117.000
	4	2. Dispositionsfond	16.682	17.000	18.000
	5	4. Tillægsydelse	4.640	5.000	4.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	1.424	1.000	1.000
		2. G-indskud	154.671	154.000	162.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	689.461	652.000	714.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	153.114	165.000	164.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	28.685	62.000	50.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	398.614	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-398.614	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	139.513	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-96.220	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	32.048	27.000	30.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	489	0	1.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	1.071	1.000	1.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	0	0	1.000
119	13	Diverse udgifter	16.377	23.000	23.000
119.9		Variable udgifter i alt	275.078	278.000	270.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	599.000	599.000	584.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	60.000	60.000	90.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.676.738	1.642.000	1.711.000

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	289.664	290.000	350.000
		Renter	56.322	75.000	72.000
		Bidrag	18.565	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	364.551	365.000	422.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	37.043	39.000	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	242	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-242	0	0
131	16	Andre renter	21.277	20.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år	28.980	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	451.851	424.000	422.000
139		Udgifter i alt	2.128.589	2.066.000	2.133.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.128.589	2.066.000	2.133.000

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	1.938.780	1.939.000	2.024.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	58.320	58.000	58.000
		7. Garager/carporte	1.200	1.000	1.000
202	18	Renter	29.925	35.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	13.702	14.000	1.000
		2. Drift af fællesvaskeri	19.984	19.000	19.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	30.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.061.912	2.066.000	2.133.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	20	Korrektion vedr. tidligere år	43.844	0	0
209		Indtægter i alt	2.105.755	2.066.000	2.133.000
210		Årets underskud overført	22.833	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.128.589	2.066.000	2.133.000

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	21	Ejendommens anskaffelsessum	1.224.347	1.224.347
		1. Vurderingsdato		1. oktober 2020
		2. Kontantværdi pr. 31. december		15.500.000
		3. Heraf grundværdi		10.057.100
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	1.224.347	1.224.347
303		Forbedringsarbejde:		
	22	1. Forbedringsarbejder m.v.	6.462.686	6.789.393
304.9		Anlægsaktiver i alt	7.687.033	8.013.740
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	23	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	2.798
	24	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	30.535	5.310
	25	4. Fraflytninger	0	464
	26	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	11.481	0
	27	6. Andre debitorer	51.117	82.081
	28	7. Forudbetalte udgifter	1.491	0
307		Likvide beholdninger:		
	29	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.514.154	1.280.905
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.608.778	1.371.559
310		Aktiver i alt	9.295.810	9.385.299

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	30	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.555.069	1.300.363
402	31	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	0	36.220
405	32	Tab ved fraflytninger	0	43.844
406.9	33	Henlæggelser i alt	1.555.069	1.380.427
407	34	Opsamlet resultat	67.447	90.280
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	1.622.516	1.470.707
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	6.007.204	6.296.868
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	153.791	153.791
417		Langfristet gæld i alt	7.385.342	7.675.005
Kortfristetgæld				
419	35	Uafsluttede forbrugsregnskaber	18.228	19.071
421	36	Skyldige omkostninger	266.430	186.455
423	37	Deposita og forudbetalt leje m.v.	3.295	18.857
425		Anden kortfristet gæld:		
	38	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	15.203
426		Kortfristetgæld i alt	287.953	239.586
		Gæld i alt	7.673.295	7.914.592
430		Passiver i alt	9.295.810	9.385.299

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<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	72.450	52.000	78.000
109.2		Affaldsposer	2.011	3.000	3.000
109.3		Øvrige renovation	41	1.000	0
Renovation i alt			74.502	56.000	81.000
Bidrag til foreningen					
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	113.778	114.000	117.000
4		Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	16.682	17.000	18.000
5		Tillægsydelse			
112.4		4. Tillægsydelse	4.640	5.000	4.000
Bidrag til foreningen i alt			135.100	136.000	139.000
6		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	145.534	154.000	150.000
114.7		IT varmemesterkontor	2.880	2.000	6.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	4.700	9.000	8.000
Renholdelse i alt			153.114	165.000	164.000
7		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	8.281	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	9.796	62.000	50.000
115.5		Bygning, tekniske installationer	686	0	0
115.6		Materiel	9.923	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			28.685	62.000	50.000

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	24.733	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	30.844	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	142.168	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	144.872	0	0
116.6		Materiel	55.998	0	0
		Forbrug i alt	398.614	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-398.614	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1	9	Drift af fællesvaskerier			
		El, vand og varme	9.877	8.000	9.000
		Opkrævning eksternt	19.771	16.000	19.000
		Administrationsgebyr vaskekort	2.400	2.000	2.000
		Øvrige udgifter	0	1.000	0
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	32.048	27.000	30.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-19.984	-19.000	-19.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	12.064	8.000	11.000
118.2	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
		Hjertestarter, service, abonnement	489	0	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	489	0	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	489	0	1.000
118.3	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		El, vand og varme	272	1.000	1.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	168	0	0
		Øvrige udgifter	631	0	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	1.071	1.000	1.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	1.071	1.000	1.000
118.4	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		Øvrige udgifter	0	0	1.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	0	0	1.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	0	0	1.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	13.624	9.000	14.000

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	4.140	4.000	4.000
119.2		Trivselsformål	4.476	8.000	8.000
119.3		Afdelingsmøder	1.647	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.996	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	3.118	2.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	16.377	23.000	23.000
	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	307,49	307,49	299,79
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	599.000	599.000	584.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	599.000	599.000	584.000
	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	30,80	30,80	46,20
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	60.000	60.000	90.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	60.000	60.000	90.000
	16	Andre renter			
131		Andre renter	21.277	20.000	0
		Andre renter i alt	21.277	20.000	0
	17	Korrektioner vedr. tidligere år			
134		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Grundskyld - skyldig beløb 2022-2023	28.980	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	28.980	0	0

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	18	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	8.648	15.000	0
		Andre renter	21.277	20.000	0
		Renter i alt	29.925	35.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	13.000	13.000	0
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	702	1.000	1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	13.702	14.000	1.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	19.984	19.000	19.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	30.000
		Andre ordinære indtægter i alt	33.686	33.000	50.000
206	20	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	43.844	0	0

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	21	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	1.224.347	1.224.347
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	1.224.347	1.224.347
303.1	22	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	492.525	7.115.193
		Samlet anskaffelsessum ultimo	492.525	7.115.193
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-37.043	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-37.043	0
		Afdrag 2023	0	-287.476
		Afskrivninger 2023	0	-38.324
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	455.482	6.789.393
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	6.296.868	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	6.296.868	0
		Afdrag	-289.664	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-289.664	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	6.007.204	
		Forbedringsarbejder i alt	6.462.686	6.789.393

Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024.

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.1	23	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	2.798
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	2.798
305.3	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Vandregnskaber	30.535	5.310
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	30.535	5.310
305.4	25	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	0	464
		Fraflytninger i alt	0	464
305.5	26	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	11.481	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	11.481	0
305.6	27	Andre debitorer		
		Forsikringssager	43.652	78.721
		Vaskeriafregninger	3.752	3.010
		Engangsbeløb	3.713	350
		Andre debitorer i alt	51.117	82.081
305.7	28	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	533	0
		Øvrige forudbetalte udgifter	959	0
		Forudbetalte forbrug i alt	1.491	0
307.1	29	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	1.514.154	1.280.905
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	1.514.154	1.280.905

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
401	30	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	1.300.363	1.039.743
		Årets forbrug (konto 116)	-398.614	-367.418
		Årets henlæggelser (konto 120)	599.000	599.000
		Kursregulering	54.320	29.039
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.555.069	1.300.363
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-77.033	29.039
			54.320	6.326
402	31	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	36.220	0
		Årets forbrug (konto 117.1)	-96.220	-3.780
		Årets henlæggelser (konto 121)	60.000	40.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	0	36.220
405	32	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	43.844	43.844
		Årets forbrug (konto 130)	-43.844	0
		Tab ved fraflytninger i alt	0	43.844
406.9	33	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	316.923	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	1.238.146	
		Henlæggelser i alt	1.555.069	
407	34	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	90.280	5.551
		Årets underskud (konto 210)	-22.833	0
		Årets overskud (konto 140)	0	90.280
		Overført til drift (konto 203.6)	0	-5.551
		Opsamlet resultat i alt	67.447	90.280

AFDELING 010 - LYKKESHOLMS ALLÉ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
419	35	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede vandregnskaber	18.228	19.071
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	18.228	19.071
421	36	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	94.159	66.366
		Afsat beløb til byggeregnskab	116.103	116.103
		Feriepengeforpligtelser	5.113	2.065
		Skyldige løndele	521	0
		El	2.944	1.910
		Øvrige skyldige	47.590	11
		Skyldige omkostninger i alt	266.430	186.455
423	37	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	3.295	18.857
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	3.295	18.857
425.3	38	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	0	15.203
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	15.203

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 10. april 2025



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til afdelingsbestyrelsen i ALBOA Almen Boligorganisation Aarhus

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling 010 - Lykkesholms Allé for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks 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 driften af boligafdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligafdelingen og forvaltning af de

PÅTEGNING

midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder udenfor de udvalgte emner.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den

Beierholm

Godkendt 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. 30. april 2025



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 3. juni 2025

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 010 - Lykkesholms Allé

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld		Afdrag/			Årets		Restgæld		
			Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S	Varmeinst	57689412	1.650.000	1.491.909,74	0,00	0,00	58.635,46	0,00	11.647,94	4.409,87	1.433.274,28	2047
Nykredit Realkredit A/S	Bad 2004	57689413	592.000	478.515,03	0,00	0,00	41.740,54	0,00	1.586,74	1.388,63	436.774,49	2035
Nykredit Realkredit A/S	Kloak 2018-2019	57689414	3.250.000	3.012.803,46	0,00	0,00	92.767,24	0,00	37.440,76	8.934,31	2.920.036,22	2051
Realkredit Danmark	Vinduer 2006	14274928005	1.696.000	1.313.639,43	0,00	0,00	96.520,60	0,00	5.646,44	3.832,43	1.217.118,83	2037
Forbedring kontantlån			7.188.000	6.296.867,66	0,00	0,00	289.663,84	0,00	56.321,88	18.565,24	6.007.203,82	
Selvfinansering	Køkken	10100006	717.709	492.525,17		0,00	37.042,91	0,00	21.277,09	0,00	455.482,26	2024
Selvfinans. - individuelle forbedringer			717.709	492.525,17	0,00	0,00	37.042,91	0,00	21.277,09	0,00	455.482,26	