



AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	17
Prioritetsgæld	19

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 45		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 045 - Håndværkerparken III		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Pottemagertoften 181 - 217		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8270 Højbjerg		8000 Aarhus C	
Tlf.: 8740 6700				Tlf.: 89402000	
E-mail: post@alboa.dk				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
815220					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 10P m.fl.					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		34	2.429	1	34,0
Boligoplysninger i alt		34	2.429		34,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	4	138	1	4,0
	2	14	962	1	14,0
	3	12	969	1	12,0
	4	4	360	1	4,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		34	2.429		34,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, individuel		Nej	Vandmåling, kollektiv Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv Nej
		El-måling, individuel		Nej	El-måling, kollektiv Ja
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskeinstallation, fælles Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen Ja
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Ja				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		34	2.015,0	17. januar 1985	1. januar 1986
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		34	2.015,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.037,41	1. januar 2023	54,37	5,53% 132.072

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III
ÅRSBERETNING

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

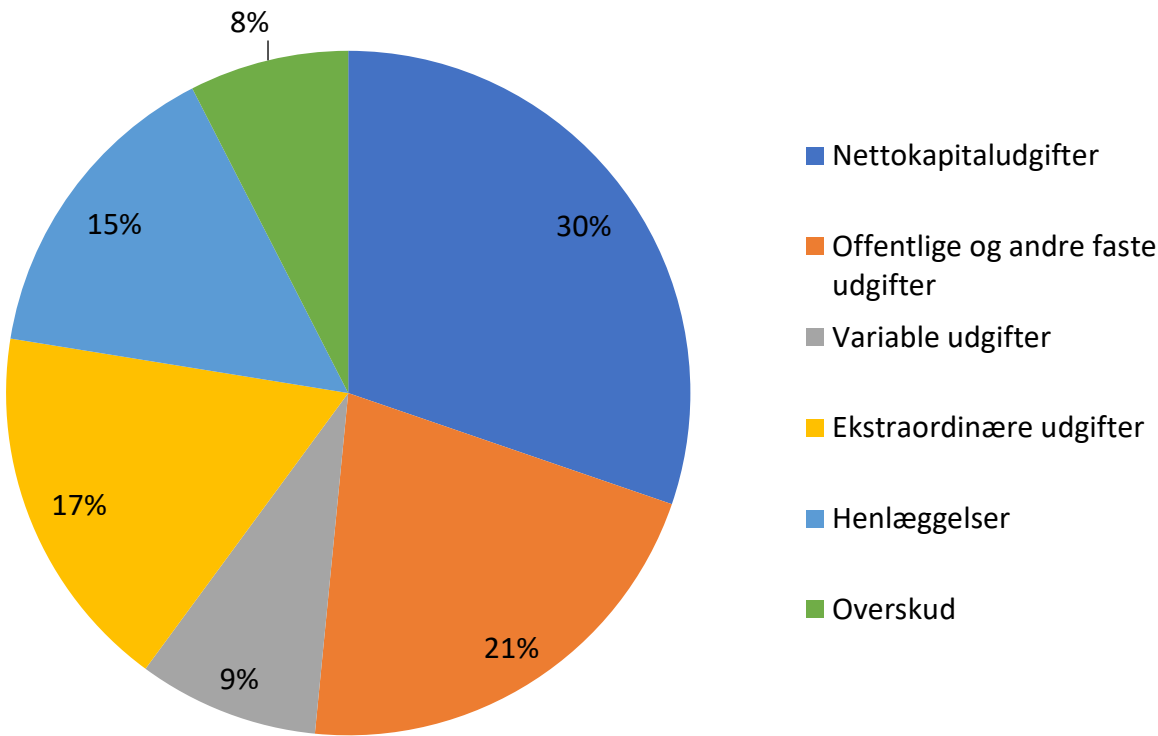
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 251.366.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.010.018	1.011.000	982
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	710.597	796.000	85.403
114-119	Variable udgifter i alt	284.994	329.000	44.006
120-124	Henlæggelser i alt	498.000	498.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	582.499	623.000	40.501
Udgifter i alt		3.086.108	3.257.000	170.892
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	-2.556.732	-2.552.000	4.732
202	Renter	-76.754	-6.000	70.754
203	Andre ordinære indtægter	-417.708	-415.000	2.708
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-286.280	-284.000	2.280
Indtægter i alt		-3.337.474	-3.257.000	80.474
Årets resultat		-251.366		251.366

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	70.754
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse elprisen	61.396
Ekstraordinære udgifter i alt - Ydelser vedr. lån til bygningsskader: - Mindre ydelse end budgetteret	46.088
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Besparelse elprisen - ingen rep. opvaskemaskine	17.043
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Færre udgifter end budgetteret	14.953
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Mindre udgifter til trivsel, afd.bestyrelsen	11.740
Øvrige poster	29.393
I alt	251.366

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

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	-2.520.666
Korrektion tidligere år	1.956
Forbrug 2023 jf. konto 116	366.798
Henlagt 2023 jf. konto 120	-468.000
Kursregulering 2023	-100.059
Indestående pr. 31.12.2023	-2.719.971

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-170.634
Forbrug 2023 jf. konto 117	37.283
Henlagt 2023 jf. konto 121	-30.000
Indestående pr. 31.12.2023	-163.351

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-116.688
Indestående pr. 31.12.2023	-116.688

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2023	-1.154.595
Indestående pr. 31.12.2023	-1.154.595

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. 146.000.
Målet er nået.
I 2024 henlægges der kr. 30.000.

Konto 405:

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

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

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	1.010.018	1.011.000	1.015.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	234.202	243.000	245.000
107		Vandafgift	111.018	119.000	119.000
109	2	Renovation	58.692	67.000	69.000
110		Forsikringer	49.362	48.000	54.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	113.604	175.000	167.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	143.720	144.000	150.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	23.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	710.597	796.000	827.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	90.104	87.000	90.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	34.625	38.000	49.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	53.048	68.000	68.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	366.798	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-366.798	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	37.283	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-37.283	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	2. Andel i fællesfaciliteters drift	66.157	71.000	71.000
	9	3. Drift af møde- og selskabslokaler	11.595	17.000	19.000
	10	9. Drift af Tårnet	16.205	23.000	25.000
119	11	Diverse udgifter	13.260	25.000	26.000
119.9		Variable udgifter i alt	284.994	329.000	348.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	468.000	468.000	550.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	30.000	30.000	30.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.503.609	2.634.000	2.770.000

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

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	105.344	105.000	106.000
		Renter	21.095	30.000	29.000
		Bidrag	9.285	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	135.723	135.000	135.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	28.218	30.000	29.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader:			
		Afdrag	321.546	322.000	321.000
		Renter	-3.064	23.000	23.000
		Bidrag	25.785	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	65.646	111.000	120.000
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader:	409.912	456.000	464.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	21.758	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-21.758	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	-2.433	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	2.433	0	0
131	14	Andre renter	8.646	2.000	8.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	582.499	623.000	636.000
139		Udgifter i alt	3.086.108	3.257.000	3.406.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	251.366	0	0
140		Overskud i alt	251.366	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.337.474	3.257.000	3.406.000

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

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	-2.519.868	-2.520.000	-2.635.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-36.864	-32.000	-37.000
202	15	Renter	-76.754	-6.000	-67.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-316.416	-318.000	-318.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-43.292	-39.000	-42.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-58.000	-58.000	-45.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-3.051.194	-2.973.000	-3.144.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	17	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-286.280	-284.000	-262.000
209		Indtægter i alt	-3.337.474	-3.257.000	-3.406.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-3.337.474	-3.257.000	-3.406.000

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	28.197.042	28.197.042
		1. Kontantværdi pr. 31. december	33.000.000	
		2. Heraf grundværdi	11.006.900	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	28.197.042	28.197.042
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	3.265.266	3.353.233
	20	2. Bygningsskaderenovering m.v.	8.319.727	8.641.273
304.9		Anlægsaktiver i alt	39.782.035	40.191.547
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	13.417
	22	6. Andre debitorer	143.301	127.795
	23	7. Forudbetalte udgifter	13.540	1.921
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.372.254	4.102.658
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.529.096	4.245.791
310		Aktiver i alt	44.311.132	44.437.338

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-2.719.971	-2.520.666
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-211.295	-216.298
405	26	Tab ved fraflytninger	-116.688	-116.688
406	27	Andre henlæggelser	-1.154.595	-1.154.595
406.9		Henlæggelser i alt	-4.202.550	-4.008.248
407	28	Opsamlet resultat	-342.123	-148.757
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-4.544.673	-4.157.005
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-422.898	-635.114
		4. Landsbyggefonden	-3.821.418	-3.821.418
		7. Dispositionsfonden	-239.358	-306.261
409		Beboerindskud	-422.696	-422.696
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-23.290.672	-23.011.553
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-28.197.042	-28.197.042
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-3.029.001	-3.134.345
		2. Bygningsskader	-8.319.727	-8.641.273
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-27.600	-26.900
417		Langfristet gæld i alt	-39.573.370	-39.999.560
Kortfristetgæld				
421	29	Skyldige omkostninger	-181.014	-184.666
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-3.471	-21.122
425		Anden kortfristet gæld:		
	31	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-8.603	-74.986
426		Kortfristetgæld i alt	-193.088	-280.773
		Gæld i alt	-39.766.458	-40.280.333
430		Passiver i alt	-44.311.132	-44.437.338

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

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:			
101.1		Afdrag	279.119	287.000	281.000
101.2		Renter	10.622	18.000	22.000
101.3		Bidrag	13.083	0	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-36.889	-38.000	-32.000
		Indexlån:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	248.028	248.000	248.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	496.056	496.000	496.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.010.018	1.011.000	1.015.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	58.672	64.000	67.000
109.2		Affaldsposer	0	1.000	1.000
109.3		Øvrige renovation	20	2.000	1.000
		Renovation i alt	58.692	67.000	69.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	137.600	138.000	144.000
112.1		Tillægsydelse	6.120	6.000	6.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>143.720</i>	<i>144.000</i>	<i>150.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	23.000
		Bidrag til foreningen i alt	143.720	144.000	173.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	84.238	80.000	84.000
114.7		IT varmemesterkontor	1.983	2.000	2.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	3.883	5.000	4.000
		Renholdelse i alt	90.104	87.000	90.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	1.837	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	252	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	6.579	68.000	68.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	114	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	18.811	0	0
115.6		Materiel	25.455	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	53.048	68.000	68.000

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	9.159	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	77.960	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	37.580	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	162.247	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	45.718	0	0
116.6		Materiel	34.134	0	0
		Forbrug i alt	366.798	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-366.798	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	254	1.000	1.000
		Andel fællesfaciliteters drift	173	1.000	1.000
		Årstidsarrangementer HVP	1.154	2.000	2.000
		Tilskud Rumlepotten	40.000	40.000	40.000
		Andel drift P4	23.256	23.000	23.000
		Driftsudgifter solceller	1.320	4.000	4.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	66.157	71.000	71.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-30.175	-29.000	-30.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	35.982	42.000	41.000
	9	Drift af møde- og selskabslokaler			
		Renholdelse, vedligeholdelse	0	5.000	6.000
		Øvrige udgifter	11.595	12.000	13.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	11.595	17.000	19.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	11.595	17.000	19.000
	10	Drift af Tårnet			
		Drift af Tårnet	16.205	23.000	25.000
		Drift af Tårnet i alt	16.205	23.000	25.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	63.782	82.000	85.000

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	5.070	5.000	6.000
119.2		Trivselsformål	4.661	8.000	8.000
119.3		Afdelingsmøder	1.519	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.000	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	10	4.000	4.000
		Diverse udgifter i alt	13.260	25.000	26.000
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	192,67	192,67	226,43
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	468.000	468.000	550.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	468.000	468.000	550.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	12,35	12,35	12,35
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	30.000	30.000	30.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	30.000	30.000	30.000
131	14	Andre renter			
		Andre renter	8.646	2.000	8.000
		Andre renter i alt	8.646	2.000	8.000

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		INDTÆGTER			
202	15	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-68.108	-4.000	-59.000
		Andre renter	-8.646	-2.000	-8.000
		Renter i alt	-76.754	-6.000	-67.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispostionsfond - øvrige	-252.227	-248.000	-248.000
		Tilskud dispostionsfond - øvrige	-60.000	-60.000	-60.000
		Tilskud dispostionsfond - øvrige	0	-9.000	-9.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-4.190	-1.000	-1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-316.416	-318.000	-318.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-30.175	-29.000	-30.000
203.3		Indtægt fra solcelleanlæg	-13.117	-10.000	-12.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-58.000	-58.000	-45.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-417.708	-415.000	-405.000
204	17	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	-286.280	-284.000	-262.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	-286.280	-284.000	-262.000

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	22.087.497	22.087.497
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	6.109.545	6.109.545
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	28.197.042	28.197.042
303.1	19	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	3.353.233	3.434.239
		+ Årets tilgang	45.595	55.300
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-105.344	-104.629
		- Årets afskrivninger	-28.218	-31.678
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	3.265.266	3.353.233
303.2	20	Bygningsskaderenovering m.v.		
		Saldo primo	8.641.273	8.962.934
		Indeksregulering primo		
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-321.546	-321.661
		Bygningsskaderenovering m.v. i alt	8.319.727	8.641.273
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	0	13.417
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	13.417
305.6	22	Andre debitorer		
		Afdragsordninger	139.526	121.550
		Vaskeriafregninger	89	271
		Øvrige debitorer	3.687	5.974
		Andre debitorer i alt	143.301	127.795
305.7	23	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	10.984	0
		Øvrige forudbetalte udgifter	2.556	1.921
		Forudbetalte forbrug i alt	13.540	1.921

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-2.520.666	-2.412.957
		Årets forbrug (konto 116)	366.798	60.507
		Korrektion primo saldo	1.956	0
		Årets henlæggelser (konto 120)	-468.000	-468.000
		Kursregulering	-100.059	299.784
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-2.719.971	-2.520.666
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-170.634	-186.184
		Årets forbrug (konto 117.1)	37.283	45.550
		Årets henlæggelser (konto 121)	-30.000	-30.000
		Saldo primo (Tårnet)	-45.665	-43.385
		Årets henlæggelser (Tårnet)	-2.280	-2.280
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-211.295	-216.298
405	26	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-116.688	-116.688
		Tab ved fraflytninger i alt	-116.688	-116.688
406	27	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	-1.154.595	-1.154.595
		Andre henlæggelser i alt	-1.154.595	-1.154.595
407	28	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-148.757	-148.744
		Årets overskud (konto 140)	-251.366	-36.014
		Overført til drift (konto 203.6)	58.000	36.000
		Opsamlet resultat i alt	-342.123	-148.757

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
421	29	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-28.184	-9.876
		Afsat beløb til byggeregnskab	-55.091	-71.261
		Feriepengeforpligtelser	-3.107	-2.690
		Skyldige lønde	-415	-545
		Individuelle køkkenrenovering	-2.304	-2.304
		El	-25.911	-31.245
		Vand	0	-1.011
		Øvrige skyldige	-66.003	-65.734
		Skyldige omkostninger i alt	-181.014	-184.666
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-3.471	-21.122
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-3.471	-21.122
425.3	31	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	-8.603	-74.986
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-8.603	-74.986

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 045 - Håndværkerparken III 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.

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 sikker-

PÅTEGNING

hed, 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. 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

PÅTEGNING

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 045 - Håndværkerparken III

		Restgæld				Afdrag/		Årets		Afdrags-		Rentebidrag/	Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark		18212015006	16.000	3.980,34	0,00	0,00	1.157,87	0,00	295,45	48,00	0,00	0,00	2.822,47	2026
RD oprindelig kontantlån			16.000	3.980,34	0,00	0,00	1.157,87	0,00	295,45	48,00	0,00	0,00	2.822,47	
Realkredit Danmark		18212015008	4.345.000	631.133,51	0,00	0,00	211.058,05	0,00	-1.770,61	13.035,00	34.743,73	2.145,73	420.075,46	2025
RD oprindelig flexlån			4.345.000	631.133,51	0,00	0,00	211.058,05	0,00	-1.770,61	13.035,00	34.743,73	2.145,73	420.075,46	
Landsbyggefonden		G.84.164	3.821.418	3.821.418,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.821.418,00	2046
LBF oprindelig obligationslån			3.821.418	3.821.418,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.821.418,00	
Dispositionsfonden		10450001	745.171	306.260,90	0,00	0,00	66.902,70	0,00	12.097,31	0,00	0,00	0,00	239.358,20	2060
Oprindelig dispositionsfond			745.171	306.260,90	0,00	0,00	66.902,70	0,00	12.097,31	0,00	0,00	0,00	239.358,20	
Nykredit Realkredit A/S	Helhedsplan 2017-2019	363634901	3.428.000	3.134.344,73	0,00	0,00	105.343,55	0,00	21.094,81	9.284,69	0,00	0,00	3.029.001,18	2050
Forbedring kontantlån			3.428.000	3.134.344,73	0,00	0,00	105.343,55	0,00	21.094,81	9.284,69	0,00	0,00	3.029.001,18	
Selvfinansering	Ovenlysvinduer	10450004	160.130	23.601,00	0,00	0,00	4.251,76	0,00	932,24	0,00	0,00	0,00	19.349,24	2038
Selvfinansering	Nyt køkkengulv	10450006	28.150	5.066,75	0,00	0,00	2.199,86	0,00	200,14	0,00	0,00	0,00	2.866,89	2025
Selvfinansering	Køkken+gulv	10450007	370.809	190.220,13	45.595,00	0,00	21.766,30	0,00	7.513,70	0,00	0,00	0,00	214.048,83	2032
Selvfinans. - individuelle forbedringer			559.089	218.887,88	45.595,00	0,00	28.217,92	0,00	8.646,08	0,00	0,00	0,00	236.264,96	
Nykredit Realkredit A/S	Helhedsplan 2017-2019	363634902	9.550.000	8.641.272,82	0,00	0,00	321.545,55	0,00	-3.063,91	25.785,00	0,00	-65.645,64	8.319.727,27	2049
Byggeskade flexlån			9.550.000	8.641.272,82	0,00	0,00	321.545,55	0,00	-3.063,91	25.785,00	0,00	-65.645,64	8.319.727,27	
Landsbyggefonden		1549	400.000	0,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	2099
Særstøttelån			400.000	0,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	
LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 363634902														