AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

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		8000 Aarhus C
	8270 Højbjerg	Tlf.: 89402000
Tlf.: 8740 6700		E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk
E-mail: post@alboa.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	Ja
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:	1.084,71	1. januar 2024	47,30	4,56%	114.888

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 97.396.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.012.009	1.015.000	2.991
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	761.966	827.000	65.034
114-119	Variable udgifter i alt	345.700	348.000	2.300
120-124	Henlæggelser i alt	580.000	580.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	587.612	636.000	48.388
	Udgifter i alt	**3.287.286**	**3.406.000**	**118.714**

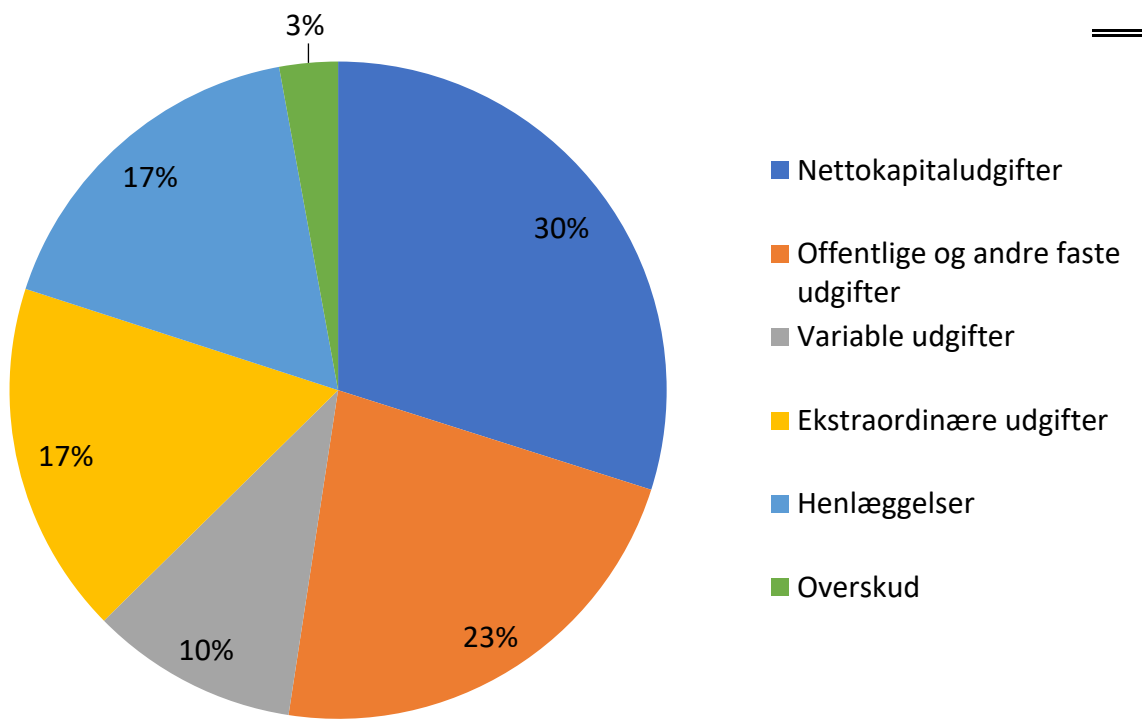
Indtægter

201	Boligafgifter og leje	2.676.420	2.672.000	-4.420
202	Renter	37.981	67.000	29.019
203	Andre ordinære indtægter	405.861	405.000	-861
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	264.420	262.000	-2.420
	Indtægter i alt	**3.384.682**	**3.406.000**	**21.318**
	Årets resultat	**97.396**		**97.396**

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ekstraordinære udgifter i alt - Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. - Lavere ydelse på lån kto. 125/127	135.000
Ekstraordinære udgifter i alt - Ydelser vedr. lån til bygningsskader - Lavere ydelse på lån kto. 125/127	-80.312
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering 2024	49.698
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Overskridelse skyldes bl.a. udskiftning af isolering/plader i karnap	-43.749
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besp. 0,73 kr. pr. kWh, merforbrug 2.156 kWh	36.300
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Gartneraftale	23.041
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Enhedspris pr. beholder har været dyrere end budgetteret	-18.381
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Merpris 4 kr. pr. m3, mindre forbrug 52 m3	-4.782
Øvrige poster	581
I alt	**97.396**

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



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	2.719.971
Forbrug 2024 jf. konto 116	-254.259
Henlagt 2024 jf. konto 120	550.000
Kursregulering 2024	171.369
Indestående pr. 31.12.2024	3.187.081

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	163.351
Forbrug 2024 jf. konto 117	-35.756
Henlagt 2024 jf. konto 121	30.000
Indestående pr. 31.12.2024	157.595

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	116.688
Indestående pr. 31.12.2024	116.688

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2024	1.154.595
Forbrug 2024	-264.420
Driftslån 2024	264.420
Indestående pr. 31.12.2024	1.154.595

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	342.123
Årets overskud (konto 140)	97.396
Overført til drift (konto 203.6)	-45.000
Indestående pr. 31.12.2024	394.519

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. 350 pr. kvm.
Der skal henstå kr. 170.000.
Målet er ikke nået.
I 2025 henlægges der kr. 40.000.

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 2024	Budget 2024 ej revideret	Budget 2025 ej revideret
		UDGIFTER			
		Ordinære udgifter			
105.9	**1**	**Afdrag og renter på kreditforeningslån**	**1.012.009**	**1.015.000**	**1.016.000**
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter	195.302	245.000	195.000
107		Vandafgift	123.782	119.000	129.000
109	2	Renovation	87.381	69.000	92.000
110		Forsikringer	51.493	54.000	54.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	130.700	167.000	142.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	144.480	144.000	158.000
	4	2. Dispositionsfond	22.508	23.000	24.000
	5	4. Tillægsydelser	6.320	6.000	5.000
113.9		**Offentlige og andre faste udgifter i alt**	**761.966**	**827.000**	**799.000**
		Variable udgifter			
114	6	Renholdelse	89.497	90.000	96.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	26.462	49.000	21.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	111.749	68.000	68.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	254.259	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-254.259	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	35.756	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-35.756	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	66.900	71.000	70.000
	10	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	16.122	19.000	19.000
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	656	0	0
	12	9. Drift af Tårnet	16.539	25.000	24.000
119	13	Diverse udgifter	17.774	26.000	26.000
119.9		**Variable udgifter i alt**	**345.700**	**348.000**	**324.000**
		Henlæggelser			
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	550.000	550.000	613.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	30.000	30.000	40.000
124.9		**Samlede ordinære udgifter**	**2.699.674**	**2.770.000**	**2.792.000**

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	*ej revideret*
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	0	106.000	107.000
		Renter	0	29.000	28.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	0	135.000	135.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	30.966	29.000	35.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader			
		Afdrag	427.493	321.000	321.000
		Renter	17.427	23.000	23.000
		Bidrag	34.753	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	64.639	120.000	130.000
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader	544.312	464.000	474.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-928	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	928	0	0
131	16	Andre renter	10.698	8.000	6.000
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år	1.636	0	0
137		**Ekstraordinære udgifter i alt**	**587.612**	**636.000**	**650.000**
139		**Udgifter i alt**	**3.287.286**	**3.406.000**	**3.442.000**
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	97.396	0	0
140		**Overskud i alt**	**97.396**	**0**	**0**
150		**Udgifter og evt. overskud i alt**	**3.384.682**	**3.406.000**	**3.442.000**

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	*ej revideret*
		INDTÆGTER			
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	2.634.756	2.635.000	2.687.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	41.664	37.000	41.000
202	18	Renter	37.981	67.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	316.063	318.000	312.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	44.798	42.000	42.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	45.000	45.000	118.000
203.9		**Ordinære indtægter i alt**	**3.120.262**	**3.144.000**	**3.200.000**
		Ekstraordinære indtægter			
204	20	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	264.420	262.000	242.000
209		**Indtægter i alt**	**3.384.682**	**3.406.000**	**3.442.000**
220		**Indtægter og evt. underskud i alt**	**3.384.682**	**3.406.000**	**3.442.000**

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse		Regnskab 2024	Regnskab 2023
		AKTIVER			
301	21	Ejendommens anskaffelsessum		28.197.042	28.197.042
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020		
		2. Kontantværdi pr. 31. december	33.000.000		
		3. Heraf grundværdi	11.006.900		
302.9		**Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering**		**28.197.042**	**28.197.042**
303		Forbedringsarbejde:			
	22	1. Forbedringsarbejder m.v.		250.800	3.265.266
	23	2. Bygningsskaderenovering m.v.		10.921.235	8.319.727
304	24	Andre anlægsaktiver		950.700	0
304.9		**Anlægsaktiver i alt**		**40.319.777**	**39.782.035**
		Omsætningsaktiver			
305		Tilgodehavender:			
	25	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		3.483	0
		2. Beboerindskud		11.000	0
	26	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		17.336	0
	27	6. Andre debitorer		108.865	143.301
	28	7. Forudbetalte udgifter		18.086	13.540
307		Likvide beholdninger:			
	29	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		4.856.070	4.372.254
309.9		**Omsætningsaktiver i alt**		**5.014.840**	**4.529.096**
310		**Aktiver i alt**		**45.334.617**	**44.311.132**

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
		PASSIVER		
		Henlæggelser		
401	30	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.187.081	2.719.971
402	31	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	207.820	211.295
405	32	Tab ved fraflytninger	116.688	116.688
406	33	Andre henlæggelser	1.154.595	1.154.595
406.9	**34**	**Henlæggelser i alt**	**4.666.184**	**4.202.550**
407	35	Opsamlet resultat	394.519	342.123
407.9		**Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-**	**5.060.703**	**4.544.673**
		Langfristet gæld		
		Finansiering af anskaffelsessum		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	211.259	422.898
		4. Landsbyggefonden	3.821.418	3.821.418
		7. Dispositionsfonden	170.698	239.358
409		Beboerindskud	422.696	422.696
411		Afskrivningskonto for ejendommen	23.570.971	23.290.672
412.9		**Finansiering af anskaffelsessum i alt**	**28.197.042**	**28.197.042**
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	0	3.029.001
		2. Bygningsskader	10.921.235	8.319.727
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	26.600	27.600
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån	950.700	0
417		**Langfristet gæld i alt**	**40.095.577**	**39.573.370**
		Kortfristetgæld		
421	36	Skyldige omkostninger	140.644	181.014
422		Mellemregning med fraflyttere	629	0
423	37	Deposita og forudbetalt leje m.v.	19.969	3.471
425		Anden kortfristet gæld:		
	38	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	17.095	8.603
426		**Kortfristetgæld i alt**	**178.337**	**193.088**
		Gæld i alt	**40.273.914**	**39.766.458**
430		**Passiver i alt**	**45.334.617**	**44.311.132**

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	*ej revideret*
		UDGIFTER			
	1	**Afdrag og renter på kreditforeningslån**			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	280.299	281.000	285.000
101.2		Renter	9.442	22.000	22.000
101.3		Bidrag	13.083	0	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-34.899	-32.000	-35.000
		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	**1.012.009**	**1.015.000**	**1.016.000**
	2	**Renovation**			
109.1		Renovationsafgift	87.075	67.000	91.000
109.2		Affaldsposer	0	1.000	0
109.3		Øvrige renovation	306	1.000	1.000
		Renovation i alt	**87.381**	**69.000**	**92.000**
		Bidrag til foreningen			
	3	**Administrationsbidrag**			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	144.480	144.000	158.000
	4	**Dispositionsfondsbidrag**			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	22.508	23.000	24.000
	5	**Tillægydelser**			
112.4		4. Tillægsydelser	6.320	6.000	5.000
		Bidrag til foreningen i alt	**173.308**	**173.000**	**187.000**
	6	**Renholdelse**			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	84.745	84.000	91.000
114.7		IT varmemesterkontor	1.720	2.000	2.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	3.032	4.000	3.000
		Renholdelse i alt	**89.497**	**90.000**	**96.000**
	7	**Almindelig vedligeholdelse**			
115.1		Terræn	300	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	61.317	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	7.544	68.000	68.000
115.5		Bygning, tekniske installationer	16.850	0	0
115.6		Materiel	25.737	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	**111.749**	**68.000**	**68.000**

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	*ej revideret*
	8	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**			
116.1		Terræn	21.477	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	53.708	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	71.083	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	52.203	0	0
116.6		Materiel	55.788	0	0
		Forbrug i alt	**254.259**	**0**	**0**
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-254.259	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	**0**	**0**	**0**
		Særlige aktiviteter			
118.2	**9**	**Andel i fællesfaciliteters drift**			
		El, vand og varme	0	1.000	1.000
		Andel fællesfaciliteters drift	0	1.000	0
		Årstidsarrangementer HVP	1.154	2.000	2.000
		Genbrugspladsen (Kun HVP og afd. 35)	1.633	0	1.000
		Tilskud Rumlepotten	40.000	40.000	40.000
		Andel drift P4	23.256	23.000	24.000
		Driftsudgifter solceller	858	4.000	2.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	66.900	71.000	70.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-30.711	-30.000	-30.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	**36.189**	**41.000**	**40.000**
118.3	**10**	**Drift af Fælleshus/selskabslokale**			
		Renholdelse, vedligeholdelse	3.452	6.000	6.000
		Øvrige udgifter	12.670	13.000	13.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	16.122	19.000	19.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	**16.122**	**19.000**	**19.000**

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	*ej revideret*
118.4	**11**	**Drift af ejendomsfunktionærfunktionen**			
		El, vand og varme	299	0	0
		Renholdelse, vedligeholdelse	357	0	0
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	656	0	0
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	**656**	**0**	**0**
118.9	**12**	**Drift af Tårnet**			
		Drift af Tårnet	16.539	25.000	24.000
		Drift af Tårnet i alt	**16.539**	**25.000**	**24.000**
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	**69.506**	**85.000**	**83.000**
	13	**Diverse udgifter**			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	5.299	6.000	6.000
119.2		Trivselsformål	9.160	8.000	8.000
119.3		Afdelingsmøder	2.276	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	0	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	1.038	4.000	4.000
		Diverse udgifter i alt	**17.774**	**26.000**	**26.000**
120	**14**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**			
		Henlæggelsesbeløb pr. m^2	226,43	226,43	252,37
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	550.000	550.000	613.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	**550.000**	**550.000**	**613.000**
121	**15**	**Istandsættelse ved fraflytning A-ordning**			
		Henlæggelsesbeløb pr. m^2	12,35	12,35	16,47
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	30.000	30.000	40.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	**30.000**	**30.000**	**40.000**
131	**16**	**Andre renter**			
		Andre renter	10.698	8.000	6.000
		Andre renter i alt	**10.698**	**8.000**	**6.000**
134	**17**	**Korrektioner vedr. tidligere år**			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Div. posteringer fra afd. 35, 2020-2023 mgl. fordeling	1.322	0	0
		Miljørent, rengøring af vm kontor marts 2023	315	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	**1.636**	**0**	**0**

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	*ej revideret*
		INDTÆGTER			
202	**18**	**Renter**			
		Forrentning af den løbende mellemregning	27.284	59.000	0
		Andre renter	10.698	8.000	0
		Renter i alt	**37.981**	**67.000**	**0**
203	**19**	**Andre ordinære indtægter**			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispostionsfond - øvrige	251.812	248.000	248.000
		Tilskud dispostionsfond - øvrige	60.000	60.000	60.000
		Tilskud dispostionsfond - øvrige	0	9.000	3.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	4.251	1.000	1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	**316.063**	**318.000**	**312.000**
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	30.711	30.000	30.000
203.3		Indtægt fra solcelleanlæg	14.087	12.000	12.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	45.000	45.000	118.000
		Andre ordinære indtægter i alt	**405.861**	**405.000**	**472.000**
204	**20**	**Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte**			
		Driftssikring	264.420	262.000	242.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	**264.420**	**262.000**	**242.000**

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
		AKTIVER		
301.1	**21**	**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	**22**	**1. Forbedringsarbejder m.v.**		
		Anskaffelsessum primo	236.265	3.353.233
		+ Forbedringsarbejder i året	45.501	45.595
		Samlet anskaffelsessum ultimo	**281.766**	**3.398.828**
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-30.966	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	**-30.966**	**0**
		Afdrag 2023	0	-105.344
		Afskrivninger 2023	0	-28.218
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	**250.800**	**3.265.266**
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	3.029.001	0
		+ Forbedringsarbejder i året	-3.029.001	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	**0**	
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	**0**	
		Forbedringsarbejder i alt	**250.800**	**3.265.266**

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.

Der er for indeværende år anført en negativ tilgang på kontoen for afdelingens forbedringsarbejder under konto 303.1. Dette skyldes den nye kontoplan. Saldoen vedrørende Landsbyggefondssager er fra 2024 flyttet fra afdelingens forbedringsarbejder konto 303.1 til byggeskaderenovering konto 303.2.

303.2	**23**	**2. Bygningsskaderenovering m.v.**		
		Projekt - klimaskærm		
		Anskaffelsessum primo	8.319.727	8.641.273
		+ Renoveringsarbejder i året	3.029.001	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	**11.348.728**	**8.641.273**
		Afdrag og afskrivninger primo	0	
		Afdrag	-427.493	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	**-427.493**	
		Afskrivninger 2023	0	-321.546
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	**10.921.235**	**8.319.727**

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
304.1	**24**	**Andre anlægsaktiver**		
		Særstøttelån	950.700	0
		Andre anlægsaktiver i alt	**950.700**	**0**
305.1	**25**	**Tilgodehavende husleje inkl. forbrug**		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	3.483	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	**3.483**	**0**
305.3	**26**	**Uafsluttede forbrugsregnskaber**		
		Varmeregnskaber	17.336	0
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	**17.336**	**0**
305.6	**27**	**Andre debitorer**		
		Afdragsordninger	107.150	139.526
		Vaskeriafregninger	0	89
		Øvrige debitorer	1.714	3.687
		Andre debitorer i alt	**108.865**	**143.301**
305.7	**28**	**Forudbetalte forbrug**		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	10.984
		Øvrige forudbetalte udgifter	18.086	2.556
		Forudbetalte forbrug i alt	18.086	13.540
307.1	**29**	**Værdipapirer og likvide beholdninger**		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	4.856.070	4.372.254
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	4.856.070	4.372.254

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
		PASSIVER		
401	**30**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**		
		Saldo primo	2.719.971	2.520.666
		Årets forbrug (konto 116)	-254.259	-366.798
		Korrektion primo saldo	0	-1.956
		Årets henlæggelser (konto 120)	550.000	468.000
		Kursregulering	171.369	100.059
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	**3.187.081**	**2.719.971**

Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
Kursregulering	-299.784	100.059	171.369	-28.355

402	**31**	**Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)**		
		Saldo primo	163.351	170.634
		Årets forbrug (konto 117.1)	-35.756	-37.283
		Årets henlæggelser (konto 121)	30.000	30.000
		Saldo primo (Tårnet)	47.945	45.665
		Årets henlæggelser (Tårnet)	2.280	2.280
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	**207.820**	**211.295**
405	**32**	**Tab ved fraflytninger**		
		Saldo primo	116.688	116.688
		Tab ved fraflytninger i alt	**116.688**	**116.688**
406	**33**	**Andre henlæggelser**		
		Saldo primo	1.154.595	1.154.595
		Årets forbrug	-264.420	0
		Driftslån	264.420	0
		Andre henlæggelser i alt	**1.154.595**	**1.154.595**
406.9	**34**	**Henlæggelser i alt**		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	834.221	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	3.831.963	
		Henlæggelser i alt	**4.666.184**	
407	**35**	**Opsamlet resultat**		
		Saldo primo	342.123	148.757
		Årets overskud (konto 140)	97.396	251.366
		Overført til drift (konto 203.6)	-45.000	-58.000
		Opsamlet resultat i alt	**394.519**	**342.123**

AFDELING 045 - HÅNDVÆRKERPARKEN III

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	**36**	**Skyldige omkostninger**		
		Bygge- og varekreditorer	61.050	28.184
		Afsat beløb til byggeregnskab	43.308	55.091
		Feriepengeforpligtelser	3.323	3.107
		Skyldige løndele	599	415
		Individuelle køkkenrenovering	2.304	2.304
		El	24.641	25.911
		Vand	2.257	0
		Øvrige skyldige	3.160	66.003
		Skyldige omkostninger i alt	**140.644**	**181.014**
423	**37**	**Deposita og forudbetalt leje m.v.**		
		Forudbetalt leje	19.969	3.471
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	**19.969**	**3.471**
425.3	**38**	**Afsluttede forbrugsregnskaber**		
		Afsluttede varmeregnskaber	17.095	8.603
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	**17.095**	**8.603**

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 045 - Håndværkerparken III 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 revsisorers 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 betrages 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 bestmmelserne 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 årsregn-
regnskabet 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 forvaltninge af de

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 kristiske 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 045 - Håndværkerparken III

Långiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	Restgæld primo	Tilgang	Afgang	Afdrag/ afskrivning	Årets overskud	Rente	Bidrag	Afdrags-bidrag	Rentebidrag/ ydelsesstøtte	Restgæld ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark		18212015006	16.000	2.822,47	0,00	0,00	1.257,18	0,00	196,14	48,00	0,00	0,00	1.565,29	2026
RD oprindelig kontantlån			**16.000**	**2.822,47**	**0,00**	**0,00**	**1.257,18**	**0,00**	**196,14**	**48,00**	**0,00**	**0,00**	**1.565,29**	
Realkredit Danmark		18212015008	4.345.000	420.075,46	0,00	0,00	210.381,79	0,00	-1.094,35	13.035,00	22.958,57	11.940,65	209.693,67	2025
RD oprindelig flexlån			**4.345.000**	**420.075,46**	**0,00**	**0,00**	**210.381,79**	**0,00**	**-1.094,35**	**13.035,00**	**22.958,57**	**11.940,65**	**209.693,67**	
Landsbyggefonden		84164	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	Opr. anskaf. sum og energi	10450001	745.171	239.358,20	0,00	0,00	68.659,73	0,00	10.340,27	0,00	0,00	0,00	170.698,47	2060
Oprindelig dispositionsfond			**745.171**	**239.358,20**	**0,00**	**0,00**	**68.659,73**	**0,00**	**10.340,27**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**170.698,47**	
Selvfinansering	Ovenlysvinduer	10450004	160.130	19.349,24	0,00	0,00	4.348,11	0,00	835,89	0,00	0,00	0,00	15.001,13	2038
Selvfinansering	Nyt køkkengulv	10450006	28.150	2.866,89	0,00	0,00	2.276,15	0,00	123,85	0,00	0,00	0,00	590,74	2025
Selvfinansering	Køkken+gulv 2013	10450007	416.309	214.048,83	45.501,00	0,00	24.342,02	0,00	9.737,98	0,00	0,00	0,00	235.207,81	2032
Selvfinans. - individuelle forbedringer			**604.589**	**236.264,96**	**45.501,00**	**0,00**	**30.966,28**	**0,00**	**10.697,72**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**250.799,68**	
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm	363634901	3.428.000	3.029.001,18	0,00	3.029.001,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2099
Forbedring kontantlån			**3.428.000,00**	**3.029.001,18**	**0,00**	**3.029.001,18**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	
Nykredit Realkredit A/S	Klimaskærm	363634901	3.428.000	0,00	3.029.001,18	0,00	106.063,40	0,00	20.374,96	8.967,84	0,00	0,00	2.922.937,78	2050
Byggeskade kontantlån			**3.428.000,00**	**0,00**	**3.029.001,18**	**0,00**	**106.063,40**	**0,00**	**20.374,96**	**8.967,84**	**0,00**	**0,00**	**2.922.937,78**	
Nykredit Realkredit A/S	Helhedsplan 2017-2019	363634902	9.550.000	8.319.727,27	0,00	0,00	321.429,94	0,00	-2.948,30	25.785,00	0,00	-64.638,96	7.998.297,33	2049
Byggeskade flexlån			**9.550.000**	**8.319.727,27**	**0,00**	**0,00**	**321.429,94**	**0,00**	**-2.948,30**	**25.785,00**	**0,00**	**-64.638,96**	**7.998.297,33**	
Landsbyggefonden	Klimaskærm 2023-2024	10450013	550.700	550.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.700,00	2099
Landsbyggefonden	Helhedsplan 2017-2019	1549	400.000	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	2099
Særstøttelån			**950.700**	**950.700,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**950.700,00**	

LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 363634902