



AFDELING 083 - CERESBROEN
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 083 - CERESBROEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 83		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 083 - Ceresbroen		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Lone Kellermanns Gade 8-14		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Ceres Allé 11 B		8000 Aarhus C	
Tlf.: 8740 6700		8000 Aarhus C		Tlf.: 89402000	
E-mail: post@alboa.dk				E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk	
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
4777, 5810					
Matrikeltekst					
850 Marselisborg, Aarhus Grunde, 4ac Århus markjorder					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		73	5.766	1	73,0
Boligoplysninger i alt		73	5.766		73,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	5	205	1	5,0
	2	18	1.172	1	18,0
	3	39	3.257	1	39,0
	4	10	1.017	1	10,0
	5	1	115	1	1,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		73	5.766		73,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv Nej
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv Nej
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	Nej				
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		73	5.766,0	1. marts 2023, 1. juni 2023	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri					
Boliger i tæt / lav byggeri					
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.147,31		0,00	0,00% 0,00

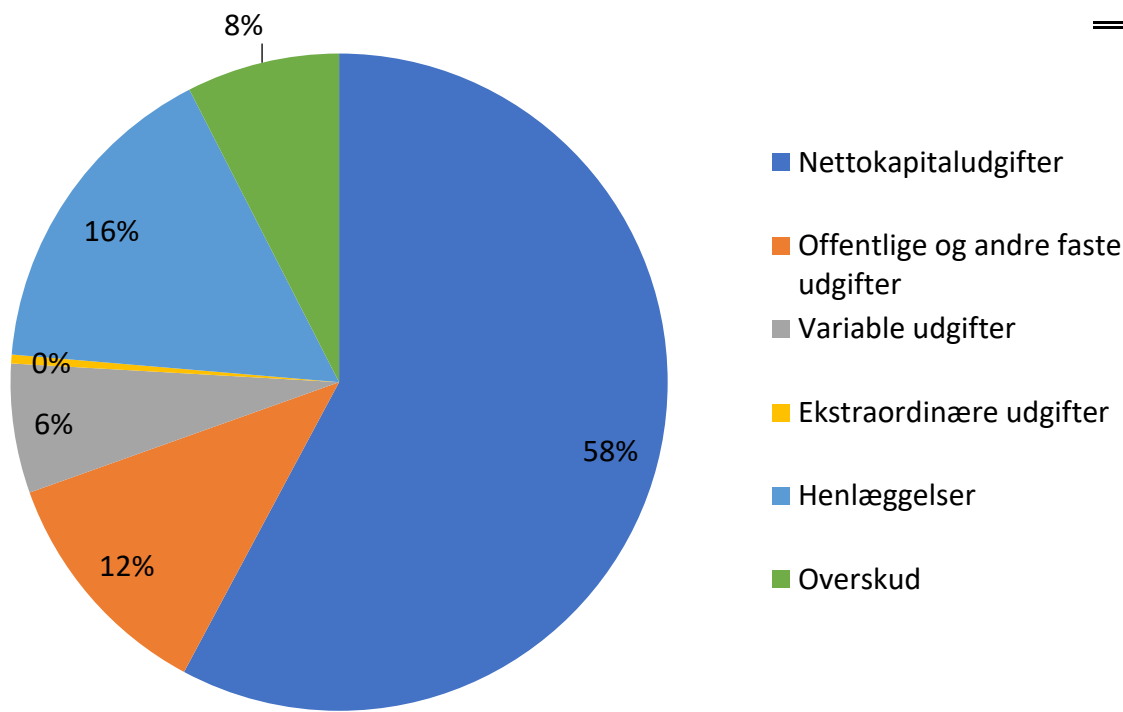
AFDELING 083 - CERESBROEN
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 513.692.				
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	3.943.736	3.949.000	5.264
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	799.870	1.121.000	321.130
114-119	Variable udgifter i alt	433.742	445.000	11.258
120-124	Henlæggelser i alt	1.100.000	1.100.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	29.623	0	-29.623
Udgifter i alt		6.306.971	6.615.000	308.029
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	6.615.384	6.615.000	-384
202	Renter	41.293	0	-41.293
203	Andre ordinære indtægter	1.191	0	-1.191
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	162.794	0	-162.794
Indtægter i alt		6.820.662	6.615.000	-205.662
Årets resultat		513.692		513.692

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering	313.374
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Flere afløsertimer end budget, ejerlaug, gartner og trappevask	-240.149
Ekstraordinære indtægter i alt - Korrektion vedr. tidligere år - For meget afsat til ejendomsskat 2023	162.794
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Mindre elforbrug 28.910 kWh, besparelse pr. kWh kr. 0,82	103.397
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Ejerlaug bogført under konto 114	102.000
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Større prisstigninger fra Kredsløb end forudsat	-101.247
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Færre udgifter end budgetteret	99.847
Ordinære indtægter i alt - Renter - 0,61% af mellemregningen	41.293
Øvrige poster	32.382
I alt	513.692

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 083 - CERESBROEN

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	810.282
Forbrug 2024 jf. konto 116	-99.019
Henlagt 2024 jf. konto 120	1.000.000
Kursregulering 2024	259.351
Indestående pr. 31.12.2024	1.970.614

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	71.000
Forbrug 2024 jf. konto 117	-38.029
Henlagt 2024 jf. konto 121	100.000
Indestående pr. 31.12.2024	132.971

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	1.439.807
Årets overskud (konto 140)	513.692
Indestående pr. 31.12.2024	1.953.499

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. 404.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 200.000.

AFDELING 083 - CERESBROEN
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	3.943.736	3.949.000	4.069.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	89.626	403.000	90.000
107		Vandafgift	63	0	0
109	2	Renovation	176.247	75.000	144.000
110		Forsikringer	77.251	80.000	81.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	46.676	145.000	133.000
		3. Målerpasning m.m.	4.928	10.000	11.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	329.595	330.000	339.000
	4	2. Dispositionsfond	48.326	50.000	52.000
	5	4. Tillægsydelse	27.160	28.000	22.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	799.870	1.121.000	872.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	226.586	125.000	164.000
		2. Rengøring af trappeopgang	59.100	0	77.000
		3. Ejerforening/Gårdlaug	50.000	0	0
		4. Vedligeholdelse af udearealer	29.463	0	25.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	75.153	175.000	300.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	99.019	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-99.019	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	38.029	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-38.029	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	-44.000	58.000	60.000
119	10	Diverse udgifter	37.440	87.000	87.000
119.9		Variable udgifter i alt	433.742	445.000	713.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.000.000	1.000.000	1.242.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	200.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.277.348	6.615.000	7.096.000

AFDELING 083 - CERESBROEN
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-11.829	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	11.829	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	-265	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	265	0	0
134	13	Korrektioner vedr. tidligere år	29.623	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	29.623	0	0
139		Udgifter i alt	6.306.971	6.615.000	7.096.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	513.692	0	0
140		Overskud i alt	513.692	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	6.820.662	6.615.000	7.096.000

AFDELING 083 - CERESBROEN
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	6.615.384	6.615.000	6.615.000
202	14	Renter	41.293	0	0
203	15	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	0	0	1.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	1.191	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	480.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	6.657.868	6.615.000	7.096.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	16	Korrektion vedr. tidligere år	162.794	0	0
209		Indtægter i alt	6.820.662	6.615.000	7.096.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	6.820.662	6.615.000	7.096.000

AFDELING 083 - CERESBROEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	129.085.680	74.845.680
		3. Heraf grundværdi	25.272.400	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	129.085.680	74.845.680
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	0	49.850.800
304.9		Anlægsaktiver i alt	129.085.680	124.696.480
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	47.909
	20	4. Fraflytninger	4.958	0
	21	6. Andre debitorer	166	1.358
307		Likvide beholdninger:		
	22	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.375.838	3.239.620
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.380.962	3.288.886
310		Aktiver i alt	133.466.642	127.985.366

AFDELING 083 - CERESBROEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.970.614	810.282
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	132.971	71.000
406.9	25	Henlæggelser i alt	2.103.585	881.282
407	26	Opsamlet resultat	1.953.499	1.439.807
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	4.057.084	2.321.089
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	112.154.211	114.753.025
		4. Landsbyggefonden	10.326.880	5.987.680
409		Beboerindskud	2.581.800	2.581.800
411		Afskrivningskonto for ejendommen	4.022.789	1.423.975
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	129.085.680	124.746.480
417		Langfristet gæld i alt	129.085.680	124.746.480
Kortfristetgæld				
421	27	Skyldige omkostninger	176.076	740.212
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	89.257	16.765
425		Anden kortfristet gæld:		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	58.545	160.820
426		Kortfristetgæld i alt	323.878	917.797
		Gæld i alt	129.409.558	125.664.277
430		Passiver i alt	133.466.642	127.985.366

AFDELING 083 - CERESBROEN
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:			
101.1		Afdrag	2.598.814	3.949.000	2.673.000
101.2		Renter	3.208.362	0	3.448.000
101.3		Bidrag	313.678	0	0
102.1		Rentesikring fra Staten	-299.881	0	-2.052.000
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-1.877.237	0	0
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	3.943.736	3.949.000	4.069.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	176.247	75.000	144.000
		Renovation i alt	176.247	75.000	144.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	329.595	330.000	339.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	48.326	50.000	52.000
	5	Tillæggydelser			
112.4		4. Tillæggydelser	27.160	28.000	22.000
		Bidrag til foreningen i alt	405.081	408.000	413.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	195.926	103.000	152.000
114.7		IT varmemesterkontor	3.934	0	6.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	26.726	22.000	6.000
		Renholdelse i alt	226.586	125.000	164.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	3.638	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	5.716	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	48.793	175.000	300.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	2.653	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	14.353	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	75.153	175.000	300.000

AFDELING 083 - CERESBROEN
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			
116.2		Bygning, klimaskærm	1.150	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	20.554	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	71.195	0	0
116.6		Materiel	6.120	0	0
		Forbrug i alt	99.019	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-99.019	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		Kontingent Grundejerforening/Fællesråd	-44.000	58.000	60.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	-44.000	58.000	60.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	-44.000	58.000	60.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	-44.000	58.000	60.000
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	12.089	12.000	12.000
119.2		Trivselsformål	-71.000	5.000	5.000
119.3		Afdelingsmøder	13.838	4.000	4.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.400	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	80.114	60.000	60.000
		Diverse udgifter i alt	37.440	87.000	87.000
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	173,43	173,43	215,40
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.000.000	1.000.000	1.242.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.000.000	1.000.000	1.242.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	17,34	17,34	34,69
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	200.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	200.000
134	13	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		LKG Ejerlaug 2023	29.623	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	29.623	0	0

AFDELING 083 - CERESBROEN
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	14	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	41.293	0	0
		Renter i alt	41.293	0	0
203	15	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	0	0	1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	0	0	1.000
203.3		Indtægt fra solcelleanlæg	1.191	0	0
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	480.000
		Andre ordinære indtægter i alt	1.191	0	481.000
206	16	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		For meget afsat ejendomsskat LKG 2023	162.794	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	162.794	0	0

AFDELING 083 - CERESBROEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	129.085.680	74.845.680
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	129.085.680	74.845.680
303.1	18	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	0	118.720.644
		+ Forbedringsarbejder i året	0	10.315.036
		Samlet anskaffelsessum ultimo	0	129.035.680
		Afdrag	0	
		Tilskud i året 2023	0	-79.184.880
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	0	49.850.800
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	49.850.800	0
		+ Forbedringsarbejder i året	50.000	0
		- Tilskud i året	-49.900.800	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	0	
		Forbedringsarbejder i alt	0	49.850.800
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.				
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	0	47.909
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	47.909
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	4.958	0
		Fraflytninger i alt	4.958	0
305.6	21	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	625
		Øvrige debitorer	0	733
		Engangsbeløb	166	0
		Andre debitorer i alt	166	1.358
307.1	22	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	4.375.838	3.239.620
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	4.375.838	3.239.620

AFDELING 083 - CERESBROEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	810.282	0		
		Årets forbrug (konto 116)	-99.019	0		
		Årets henlæggelser (konto 120)	1.000.000	564.000		
		Kursregulering	259.351	246.282		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.970.614	810.282		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	0	246.282	259.351	505.633
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			71.000	0
		Årets forbrug (konto 117.1)			-38.029	0
		Årets henlæggelser (konto 121)			100.000	71.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			132.971	71.000
406.9	25	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			209.431	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			1.894.154	
		Henlæggelser i alt			2.103.585	
407	26	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			1.439.807	0
		Årets overskud (konto 140)			513.692	1.439.807
		Opsamlet resultat i alt			1.953.499	1.439.807
421	27	Skyldige omkostninger				
		Bygge- og varekreditorer			51.457	102.433
		Feriepengeforpligtelser			3.347	0
		Varme			2.666	0
		El			9.807	8.282
		Vand			19.177	11.456
		Øvrige skyldige			89.623	618.041
		Skyldige omkostninger i alt			176.076	740.212
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.				
		Forudbetalt leje			89.257	16.765
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt			89.257	16.765
425.3	29	Afsluttede forbrugsregnskaber				
		Afsluttede varmeregnskaber			17.206	98.487
		Afsluttede vandregnskaber			41.339	62.334
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt			58.545	160.820

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 083 - Ceresbroen 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 083 - Ceresbroen

			Restgæld				Afdrag/	Årets			Afdrags-	Rentebidrag/	Index-	Restgæld		
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	Udløbsår	
Nykredit Realkredit A/S		396218501	48.816.000	48.587.341,75	0,00	0,00	1.057.928,03	0,00	1.476.733,25	131.803,20	299.880,70	753.189,52	0,00	47.529.413,72	2052	
Nykredit Realkredit A/S		396220801	67.361.000	66.165.683,11	0,00	0,00	1.540.885,50	0,00	1.731.629,18	181.874,72	0,00	1.124.047,44	0,00	64.624.797,61	2052	
NK oprindelig flexlån			116.177.000	114.753.024,86	0,00	0,00	2.598.813,53	0,00	3.208.362,43	313.677,92	299.880,70	1.877.236,96	0,00	112.154.211,33		
Landsbyggefonden		2020050	5.987.680	5.987.680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.987.680,00	2099	
LR oprindelig kontantlån			5.987.680	5.987.680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.987.680,00		
Landsbyggefonden		2020062	4.339.200	0,00	4.339.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.339.200,00	2099	
LBF oprindelig obligationslån			4.339.200	0,00	4.339.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.339.200,00		
Selvfinansering		10830001	49.900.800	49.850.800,00	50.000,00	49.900.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024	
Igangværende byggesager			49.900.800	49.850.800,00	50.000,00	49.900.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		