



AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 011 - VESTERGÅRDS-PARKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 11		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 011 - Vestergårdsparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Ormslevvej 63 - 69, Vestergårdsvej 19 - 37		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Nordbyvej 6 - 22		8000 Aarhus C	
		8260 Viby J		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.					
352387					
Matrikeltekst					
16 ag Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		156	12.481	1	156,0
Boligoplysninger i alt		156	12.481		156,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	12	516	1	12,0
	2	48	3.432	1	48,0
	3	62	5.213	1	62,0
	4	29	2.764	1	29,0
	5	5	556	1	5,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		1	101	1 pr. påbegyndt 60 m ²	2,0
- Garager/carporte		34	0	1/5	6,8
- P-pladser		5	0	1/5	1,0
Lejemålsoplysninger i alt		196	12.582		165,8
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:		Nej	Vandmåling, kollektiv
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv
		Varmemåling, individuel		Ja	Varmemåling, kollektiv
		El-måling, individuel		Ja	El-måling, kollektiv
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:		Nej	Vaskeinstallation, fælles
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrengnet vandsys.(rent/grønt)		Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Kildesortering af affald inde i boligen
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Kildesort. af affald uden for boligen
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
	Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift	
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	156	12.441,0		01-01-1954	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri	156	12.441,0			
Boliger i tæt / lav byggeri	0	0,0			
Boligafgifter		Ændringsdato	Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		835,38	1. januar 2023	4,49%	455.496
			1. februar 2023		-168.456

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN ÅRSBERETNING

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

Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 0.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	303.026	303.000	-26
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.150.006	3.268.000	117.994
114-119	Variable udgifter i alt	1.749.177	1.647.000	-102.177
120-124	Henlæggelser i alt	2.480.000	2.480.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	4.690.213	4.357.000	-333.213
Udgifter i alt		12.372.422	12.055.000	-317.422

Indtægter

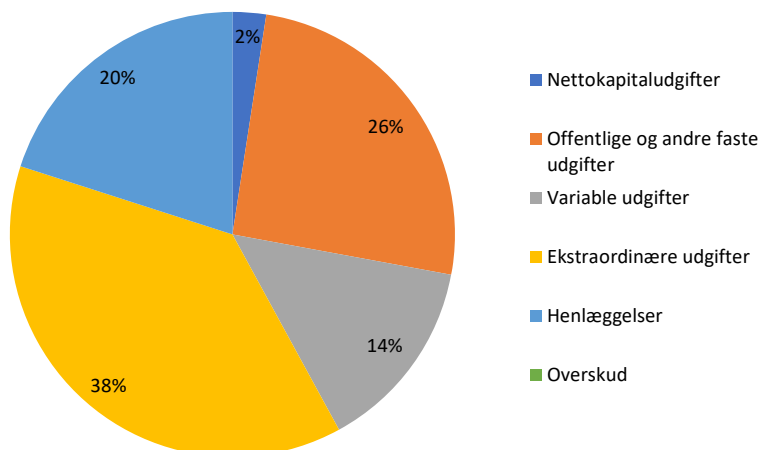
201	Boligafgifter og leje	-10.855.900	-11.006.000	-150.100
202	Renter	-92.352	-62.000	30.352
203	Andre ordinære indtægter	-1.117.508	-737.000	380.508
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-306.663	-250.000	56.663
Indtægter i alt		-12.372.422	-12.055.000	317.422

Årets resultat	0	0
-----------------------	----------	----------

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Tilskud vinduessag, samt langtidssyg ejendomsfunktionær	380.508
Ekstraordinære indtægter i alt - Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte - Mindre i driftstabslån (nul-løsning)	-163.552
Ordinære indtægter i alt - Boligafgifter og leje - Husleje nedsat grundet betalingsvaskeri	-150.100
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Mindre elforbrug 9.000 kWh, besparelse pr. kWh kr. 1,22	143.700
Ekstraordinære udgifter i alt - Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. - Højere ydelse til Nykreditlån - Kloak/VVS	-105.944
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Merudgifter til vand og varme vaskeri og selskabslokale	-64.612
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Merforbrug af afl.timer ifm sygdom	-58.188
Øvrige poster	18.188
I alt	0

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

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	-14.933.642
Forbrug 2023 jf. konto 116	10.868.465
Henlagt 2023 jf. konto 120	-2.130.000
Kursregulering 2023	-18.536
Indestående pr. 31.12.2023	-6.213.713

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-663.529
Forbrug 2023 jf. konto 117	559.419
Henlagt 2023 jf. konto 121	-350.000
Indestående pr. 31.12.2023	-454.110

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-376.852
Indestående pr. 31.12.2023	-376.852

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. 755.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 300.000.

Konto 405:

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

AFDELING 011 - VESTERGÅRDS PARKEN
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	303.026	303.000	303.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	652.420	652.000	652.000
107		Vandafgift	11.457	10.000	10.000
109	2	Renovation	242.684	265.000	258.000
110		Forsikringer	246.093	241.000	271.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	162.481	307.000	339.000
		3. Målerpasning m.m.	19.819	19.000	20.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	765.180	765.000	803.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	114.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	113.688	114.000	114.000
		2. G-indskud	936.185	895.000	983.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.150.006	3.268.000	3.564.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.257.026	1.171.000	1.241.000
		2. Rengøring af trappeopgang	103.161	131.000	120.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	253.364	264.000	264.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	10.868.465	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-10.868.465	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	559.419	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-559.419	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	80.927	21.000	84.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	0	3.000	3.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	19.685	12.000	9.000
119	11	Diverse udgifter	35.014	45.000	52.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.749.177	1.647.000	1.773.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.130.000	2.130.000	2.430.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	350.000	350.000	300.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.682.210	7.698.000	8.370.000

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN
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	2.416.407	3.765.000	2.381.000
		Renter	1.711.569	260.000	1.758.000
		Bidrag	223.183	0	0
		<u>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.</u>	<u>4.351.159</u>	<u>4.025.000</u>	<u>4.139.000</u>
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	182.243	226.000	188.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	16.392	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-16.392	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	38.940	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-38.940	0	0
131	14	Andre renter	102.811	52.000	97.000
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	54.000	54.000	54.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.690.213	4.357.000	4.478.000
139		Udgifter i alt	12.372.422	12.055.000	12.848.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.372.422	12.055.000	12.848.000

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN
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	-10.440.375	-10.594.000	-11.129.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-282.718	-276.000	-282.000
		4. Erhverv	-56.619	-61.000	-55.000
		6. Kældre m.v.	-26.364	-24.000	-26.000
		7. Garager/carporte	-49.824	-51.000	-51.000
202	15	Renter	-92.352	-62.000	-214.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-971.910	-722.000	-717.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-128.648	0	-110.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-10.900	-11.000	-10.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-6.050	-4.000	-4.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-12.065.760	-11.805.000	-12.598.000
Ekstraordinære indtægter					
204	17	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-86.448	-250.000	-250.000
206	18	Korrektion vedr. tidligere år	-220.215	0	0
209		Indtægter i alt	-12.372.422	-12.055.000	-12.848.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-12.372.422	-12.055.000	-12.848.000

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	19	Ejendommens anskaffelsessum	6.869.631	6.869.631
		1. Kontantværdi pr. 31. december	96.000.000	
		2. Heraf grundværdi	26.542.700	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	6.869.631	6.869.631
303		Forbedringsarbejde:		
	20	1. Forbedringsarbejder m.v.	70.418.897	82.381.745
304	21	Andre anlægsaktiver	214.007	127.559
304.9		Anlægsaktiver i alt	77.502.535	89.378.935
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	22	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	13.782	13.457
		2. Beboerindskud	12.616	11.943
	23	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	405.395	386.517
	24	4. Fraflytninger	37.016	21.583
	25	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	257.469	1.207
	26	6. Andre debitorer	173.558	39.764
	27	7. Forudbetalte udgifter	0	60.565
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.521.821	2.737.889
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.421.657	3.272.926
310		Aktiver i alt	80.924.192	92.651.860

AFDELING 011 - VESTERGÅRDS PARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-6.213.713	-14.933.642
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-454.110	-663.529
405	30	Tab ved fraflytninger	-376.852	-376.852
406.9		Henlæggelser i alt	-7.044.675	-15.974.023
407	31	Opsamlet resultat	107.916	161.916
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-6.936.759	-15.812.107
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-135.467	-150.281
409		Beboerindskud	-213.410	-213.410
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-6.520.754	-6.505.940
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-6.869.631	-6.869.631
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-62.790.307	-65.206.715
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-1.446.415	-1.417.284
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	-214.007	-127.559
417		Langfristet gæld i alt	-71.320.360	-73.621.189
Kortfristetgæld				
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-413.516	-374.685
421	33	Skyldige omkostninger	-1.996.552	-2.690.585
422		Mellemregning med fraflyttere	-21.208	-14.545
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-123.072	-104.600
425		Anden kortfristet gæld:		
	35	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-112.725	-34.149
426		Kortfristetgæld i alt	-2.667.073	-3.218.565
		Gæld i alt	-73.987.433	-76.839.753
430		Passiver i alt	-80.924.192	-92.651.860

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

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	14.813	15.000	16.000
101.2		Renter	7.331	8.000	7.000
101.3		Bidrag	842	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	93.347	93.000	93.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	186.693	187.000	187.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	303.026	303.000	303.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	209.549	241.000	234.000
109.2		Affaldsposer	15.836	6.000	6.000
109.3		Øvrige renovation	17.299	18.000	18.000
		Renovation i alt	242.684	265.000	258.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	712.940	713.000	749.000
112.1		Tillægsydelse	52.240	52.000	54.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>765.180</i>	<i>765.000</i>	<i>803.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	114.000
		Bidrag til foreningen i alt	765.180	765.000	917.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	1.184.018	1.097.000	1.164.000
114.7		IT varmemesterkontor	24.746	23.000	26.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	48.262	51.000	51.000
		Renholdelse i alt	1.257.026	1.171.000	1.241.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	17.741	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	10.648	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	143.675	264.000	264.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	20.037	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	22.765	0	0
115.6		Materiel	38.498	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	253.364	264.000	264.000

AFDELING 011 - VESTERGÅRDPARKEN

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	39.814	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	152.177	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	238.917	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	101.153	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	10.275.886	0	0
116.6		Materiel	60.517	0	0
		Forbrug i alt	10.868.465	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-10.868.465	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1	8	Drift af fællesvaskerier			
		El, vand og varme	62.416	21.000	48.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	0	0	20.000
		Administrationsgebyr vaskekort	13.442	0	15.000
		Øvrige udgifter	5.069	0	1.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	80.927	21.000	84.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-128.648	0	-110.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	-47.721	21.000	-26.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	0	3.000	3.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	0	3.000	3.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-10.900	-11.000	-10.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	-10.900	-8.000	-7.000
118.3	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	16.851	6.000	3.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	2.438	5.000	5.000
		Øvrige udgifter	396	1.000	1.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	19.685	12.000	9.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-6.050	-4.000	-4.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	13.635	8.000	5.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	-44.986	21.000	-28.000

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

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	24.733	25.000	26.000
119.2		Trivselsformål	1.000	6.000	6.000
119.3		Afdelingsmøder	3.961	5.000	7.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	4.522	6.000	6.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	0	0	4.000
119.9		Øvrige udgifter	797	3.000	3.000
		Diverse udgifter i alt	35.014	45.000	52.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	169,30	169,30	193,14
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	2.130.000	2.130.000	2.430.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.130.000	2.130.000	2.430.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	27,82	27,82	23,84
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	350.000	350.000	300.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	350.000	350.000	300.000
	14	Andre renter			
131		Andre renter	102.811	52.000	97.000
		Andre renter i alt	102.811	52.000	97.000

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

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	-12.617	-33.000	-141.000
		Andre renter	-79.735	-29.000	-73.000
		Renter i alt	-92.352	-62.000	-214.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	-125.000	0	-125.000
		Tilskud dispositionsfond - øvrige	-710.000	-710.000	-585.000
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-136.910	-12.000	-7.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-971.910	-722.000	-717.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-128.648	0	-110.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-10.900	-11.000	-10.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-6.050	-4.000	-4.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-1.117.508	-737.000	-841.000
204	17	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	-86.448	-250.000	-250.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	-86.448	-250.000	-250.000
206	18	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Afsat husleje i 2022 til ydelse på Nykredit kloak/VVS	-220.215	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-220.215	0	0

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	19	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	6.869.631	6.869.631
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	6.869.631	6.869.631
303.1	20	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	82.381.745	60.114.542
		+ Årets tilgang/afgang	5.235.802	24.319.297
		- Årets tilskud	-14.600.000	-420.047
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-2.416.407	-1.406.454
		- Årets afskrivninger	-182.243	-225.594
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	70.418.897	82.381.745
304.1	21	Andre anlægsaktiver		
		Andre driftsstøttelån	214.007	127.559
		Andre anlægsaktiver i alt	214.007	127.559
305.1	22	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	13.782	13.457
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	13.782	13.457
305.3	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	269.132	283.538
		Vandregnskaber	136.263	102.979
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	405.395	386.517
305.4	24	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	2.188	9.343
		Tilgodehavende hos kommunen	34.828	12.240
		Fraflytninger i alt	37.016	21.583
305.5	25	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	257.469	1.207
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	257.469	1.207

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
305.6	26	Andre debitorer		
		Forsikringssager	121.686	30.737
		Afdragsordninger	6.091	7.921
		Vaskeriafregninger	28.148	0
		Øvrige debitorer	17.050	0
		Engangsbeløb	484	506
		Lokalesamlekonto	100	600
		Andre debitorer i alt	173.558	39.764
305.7	27	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	60.565
		Forudbetalte forbrug i alt	0	60.565

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-14.933.642	-14.979.748
		Årets forbrug (konto 116)	10.868.465	1.104.357
		Årets henlæggelser (konto 120)	-2.130.000	-2.500.000
		Kursregulering	-18.536	1.441.748
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-6.213.713	-14.933.642
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-663.529	-906.818
		Årets forbrug (konto 117.1)	559.419	593.289
		Årets henlæggelser (konto 121)	-350.000	-350.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-454.110	-663.529
405	30	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-376.852	-376.852
		Tab ved fraflytninger i alt	-376.852	-376.852
407	31	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	161.916	161.916
		Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133)	-54.000	0
		Opsamlet resultat i alt	107.916	161.916
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-279.119	-255.120
		Uafsluttede vandregnskaber	-134.397	-119.565
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-413.516	-374.685
421	33	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-1.527.940	-2.234.676
		Afsat beløb til byggeregnskab	-166.342	0
		Feriepengeforpligtelser	-116.197	-40.071
		Skyldige løndele	0	-13.217
		Individuelle køkkenrenovering	-145.346	-122.271
		EI	-36.863	-58.457
		Øvrige skyldige	-3.865	-221.894
		Skyldige omkostninger i alt	-1.996.552	-2.690.585
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-121.797	-103.050
		Diverse deposita	-1.275	-1.550
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-123.072	-104.600

AFDELING 011 - VESTERGÅRDPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
425.3	35	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	-34.149
		Afsluttede vandregnskaber	-112.725	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-112.725	-34.149

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 011 - Vestergårdsparken for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter en resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at forsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

PÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

PÅTEGNING

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

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

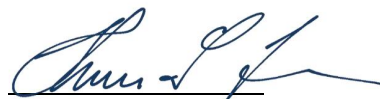
Organisationsbestyrelsens påtegning:

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 011 – Vestergårdsparken

Lånegiver	Lånenr.	Formål	Restgæld			Arets			Aldrags-			Index-			Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primø	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelestsætte	regulering	ultimo		
Realkredit Danmark	14278700001		421.000	150.280,73	0,00	0,00	0,00	14.813,44	0,00	7.331,16	842,00	0,00	0,00	0,00	135.467,29	2030
RD oprindelig obligationslån																
			421.000	150.280,73	0,00	0,00	14.813,44	0,00	7.331,16	842,00	0,00	0,00	0,00	0,00	135.467,29	
Nykredit Realkredit A/S	888700015	Bad, VVS, kloak	45.150.000	45.150.000,00	0,00	0,00	999.134,97	0,00	1.529.014,25	145.657,40	0,00	0,00	0,00	0,00	44.150.865,03	2052
Nykredit Realkredit A/S	888700011	Tagbeklædning 2005	746.000	570.942,78	0,00	0,00	40.950,25	0,00	10.332,79	1.666,94	0,00	0,00	0,00	0,00	529.992,53	2035
Nykredit Realkredit A/S	888700012	Renovering af bad 1994	4.953.000	3.029.292,52	0,00	0,00	706.578,53	0,00	14.796,19	27.241,52	0,00	0,00	0,00	0,00	2.322.703,99	2027
Nykredit Realkredit A/S	888700013	Vinduer 2013-2014	17.146.000	15.535.311,76	0,00	0,00	596.733,44	0,00	152.752,52	45.936,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.938.578,32	2046
Forbedring kontantlån																
			67.995.000	64.285.537,06	0,00	0,00	2.343.397,19	0,00	1.706.895,75	220.501,86	0,00	0,00	0,00	0,00	61.942.139,87	
Nykredit Realkredit A/S	888700014	Køkken 2016	1.120.000	921.177,53	0,00	0,00	73.010,26	0,00	4.672,94	2.681,48	0,00	0,00	0,00	0,00	848.167,27	2035
Individuelle forbedringer																
			1.120.000	921.177,53	0,00	0,00	73.010,26	0,00	4.672,94	2.681,48	0,00	0,00	0,00	0,00	848.167,27	
Selvfinansiering	10110007	Køkken	2.289.736	1.632.761,38	160.629,44	0,00	113.152,83	0,00	87.832,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.680.237,99	2030
Selvfinansiering	10110001	Køkken	16.426	3.999,26	0,00	0,00	1.210,03	0,00	157,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.789,23	2026
Selvfinans. - individuelle forbedringer																
			2.306.162	1.636.760,64	160.629,44	0,00	114.362,86	0,00	87.990,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.683.027,22	
Selvfinansiering *)	10110010	Kloak & VVS	62.368.936	15.163.074,66	2.663.925,34	14.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.227.000,00	2024
Igangværende byggesager																
			62.368.936	15.163.074,66	2.663.925,34	14.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.227.000,00	
Selvfinansiering	10110013	Belægning/storskraldeplads	2.320.628	0,00	2.320.627,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.320.627,74	2043
Selvfinansiering	10110014	Brandsikring loft i køtlder	90.620	0,00	90.619,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.619,89	2030
Selvfinansiering	10110009	Nedgravet affald	759.215	375.194,62	0,00	0,00	67.879,82	0,00	14.820,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	307.314,80	2030
Selvfinans. afdelingens forbedringsarb.																
			3.170.463	375.194,62	2.411.247,63	0,00	67.879,82	0,00	14.820,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.718.562,43	
Dispositionsfonden	10110012	Driftlån ved underskud	214.007	127.559,21	86.447,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	214.006,96	2030
Særsættelån - dispositionsfonden																
			214.007	127.559,21	86.447,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	214.006,96	

*) Afgang: Disp fond mio. kr. 1, henbælgelser mio kr. 10, egen trækningsret mio kr. 3,6