



**AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN**  
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN  
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

| 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                     |                                             |
| Tlf.: 8740 6700                                                                            |           | 8260 Viby J                                |                                          | Tlf.: 89402000                    |                                             |
| E-mail: post@alboa.dk                                                                      |           |                                            |                                          | E-mail: aarhus.kommune@aarhus.dk  |                                             |
| Hjemmeside: www.alboa.dk                                                                   |           |                                            |                                          |                                   |                                             |
| CVR-nr.: 2946 2518                                                                         |           |                                            |                                          |                                   |                                             |
| BBR-ejendomsnr.                                                                            |           |                                            |                                          |                                   |                                             |
| 352387                                                                                     |           |                                            |                                          |                                   |                                             |
| Matrikeltekst                                                                              |           |                                            |                                          |                                   |                                             |
| 16 ag Viby by, Viby                                                                        |           |                                            |                                          |                                   |                                             |
| Lejemål                                                                                    | Antal rum | Antal lejemål                              | Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> ) | 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         | 49                                         | 3.515                                    | 1                                 | 49,0                                        |
|                                                                                            | 3         | 61                                         | 5.130                                    | 1                                 | 61,0                                        |
|                                                                                            | 4         | 29                                         | 2.764                                    | 1                                 | 29,0                                        |
|                                                                                            | 5         | 5                                          | 556                                      | 1                                 | 5,0                                         |
| Andre lejemål                                                                              |           |                                            |                                          |                                   |                                             |
| - Erhvervslejemål                                                                          |           | 1                                          | 101                                      | 1 pr. påbegyndt 60 m²             | 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:                                                                         |           | Forbrugsmåling:                            |                                          |                                   |                                             |
| Beboerhus                                                                                  | Nej       | Vandmåling, individuel                     |                                          | Nej                               | Vandmåling, kollektiv Ja                    |
| Særskilte selskabs-/mødelokaler                                                            | Ja        | 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 Ja                |
| Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie                                             | Nej       | Regnvand, nedsivningsanlæg                 |                                          | Nej                               | Vaskemaskine i de enkelte boliger Nej       |
| Centralvarme, eget anlæg Naturgas                                                          | Nej       | Regnvand, genanvendelse                    |                                          | Nej                               | Kildesortering af affald inde i boligen Nej |
| Ovne                                                                                       | Nej       | Spildevand, rodzoneanlæg                   |                                          | Nej                               | Kildesort. af affald uden for boligen Ja    |
| Elpaneler                                                                                  | Nej       | Spildevand, bioværk                        |                                          | Nej                               |                                             |
| Solvarmeanlæg                                                                              | Nej       |                                            |                                          |                                   |                                             |
| Varmepumpeanlæg                                                                            | Nej       |                                            |                                          |                                   |                                             |
| Biogasanlæg                                                                                | Nej       |                                            |                                          |                                   |                                             |
|                                                                                            |           | Antal lejemål                              | Bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )       | 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 <sup>2</sup>               | Forhøjelse                        | På årsbasis                                 |
| Leje pr. m <sup>2</sup> på balancetidspunktet:                                             |           | 891,44                                     | 1. januar 2024                           | 56,06                             | 6,71% 699.696                               |

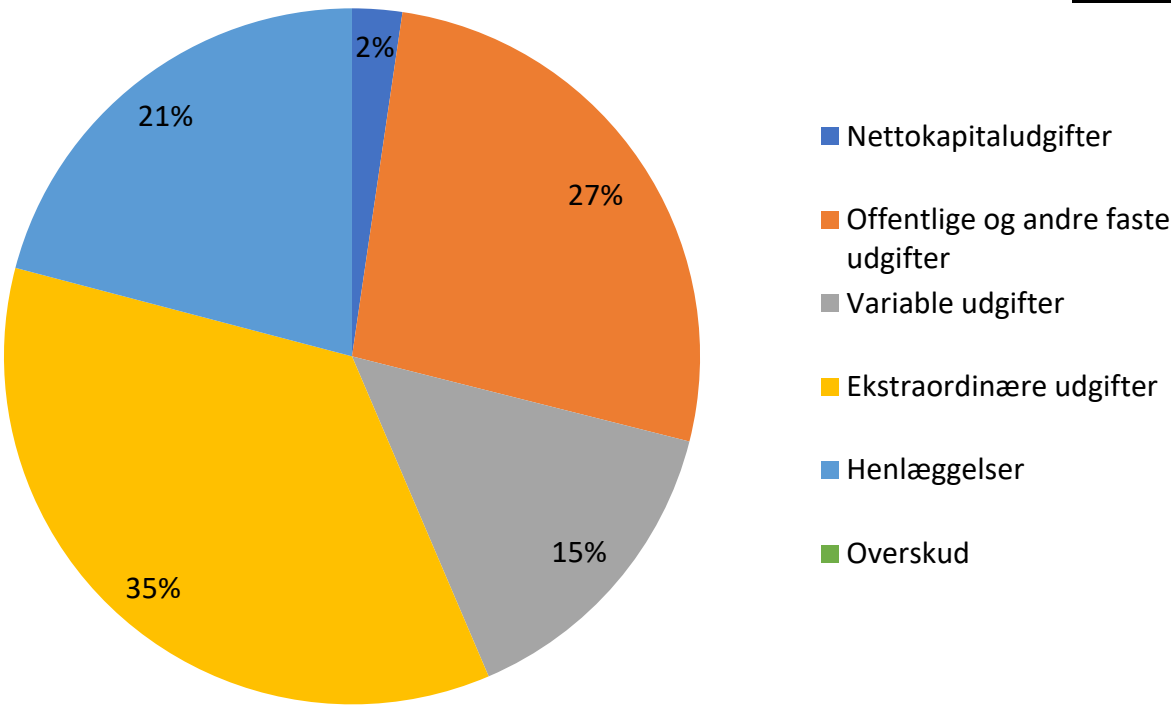
AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN  
ÅRSBERETNING

|                                                                                                                                                                 |                                          | Regnskab<br>2024 | Budget<br>2024 | Afvigelse |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|----------------|-----------|
| Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 39.755.<br>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 | 3.475.003        | 3.564.000      | 88.997    |
| 114-119                                                                                                                                                         | Variable udgifter i alt                  | 1.911.553        | 1.773.000      | -138.553  |
| 120-124                                                                                                                                                         | Henlæggelser i alt                       | 2.730.000        | 2.730.000      | 0         |
| 125-136                                                                                                                                                         | Ekstraordinære udgifter i alt            | 4.636.943        | 4.478.000      | -158.943  |
| Udgifter i alt                                                                                                                                                  |                                          | 13.056.525       | 12.848.000     | -208.525  |
| Indtægter                                                                                                                                                       |                                          |                  |                |           |
| 201                                                                                                                                                             | Boligafgifter og leje                    | 11.563.374       | 11.543.000     | -20.374   |
| 202                                                                                                                                                             | Renter                                   | 101.501          | 214.000        | 112.499   |
| 203                                                                                                                                                             | Andre ordinære indtægter                 | 1.101.895        | 841.000        | -260.895  |
| 204-208                                                                                                                                                         | Ekstraordinære indtægter i alt           | 250.000          | 250.000        | 0         |
| Indtægter i alt                                                                                                                                                 |                                          | 13.016.770       | 12.848.000     | -168.770  |
| Årets resultat                                                                                                                                                  |                                          | -39.755          |                | -39.755   |

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

|                                                                                                                                       |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Mindre elforbrug 26.579 kWh, mindrepris pr. kWh kr. 0,82      | 162.166  |
| Ordinære indtægter i alt - Renter - Budgetteret med rente på 2%, faktisk 0,61%                                                        | -112.499 |
| Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Større prisstigninger fra Kredsløb end budgetteret                            | -77.689  |
| Ekstraordinære udgifter i alt - Korrektioner vedr. tidligere år - Trappevask 2 mdr. 2023 (tkr. 30), for lidt afsat byggesag (tkr. 35) | -65.287  |
| Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Merindtægt fra vaskeri                                                          | 63.999   |
| Øvrige poster                                                                                                                         | -10.445  |
| I alt                                                                                                                                 | -39.755  |

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



## AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

### 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     | 6.213.713  |
| Forbrug 2024 jf. konto 116 | -1.507.616 |
| Henlagt 2024 jf. konto 120 | 2.430.000  |
| Kursregulering 2024        | 76.128     |
| Indestående pr. 31.12.2024 | 7.212.225  |

##### 402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Indestående primo 2024     | 454.110  |
| Forbrug 2024 jf. konto 117 | -327.663 |
| Henlagt 2024 jf. konto 121 | 300.000  |
| Indestående pr. 31.12.2024 | 426.447  |

##### 405 Tab ved fraflytninger

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Indestående primo 2024     | 376.852 |
| Indestående pr. 31.12.2024 | 376.852 |

##### 407 Opsamlet resultat

|                                                 |          |
|-------------------------------------------------|----------|
| Indestående primo 2024                          | -107.916 |
| Årets underskud (konto 210)                     | -39.755  |
| Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133) | 54.000   |
| Indestående pr. 31.12.2024                      | -93.671  |

#### 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. 881.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 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 - VESTERGÅRDSPARKEN

RESULTATOPGØRELSE

| Konto                              | Note | Beskrivelse                                         | Regnskab<br>2024 | Budget<br>2024 | Budget<br>2025 |
|------------------------------------|------|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
|                                    |      |                                                     |                  | ej revideret   | ej revideret   |
| UDGIFTER                           |      |                                                     |                  |                |                |
| Ordinære udgifter                  |      |                                                     |                  |                |                |
| 105.9                              | 1    | Afdrag og renter på kreditforeningslån              | 303.026          | 303.000        | 303.000        |
| Offentlige og andre faste udgifter |      |                                                     |                  |                |                |
| 106                                |      | Ejendomsskatter                                     | 670.687          | 652.000        | 714.000        |
| 107                                |      | Vandafgift                                          | 71               | 10.000         | 12.000         |
| 109                                | 2    | Renovation                                          | 335.689          | 258.000        | 363.000        |
| 110                                |      | Forsikringer                                        | 257.831          | 271.000        | 270.000        |
| 111                                |      | Afdelingens energiforbrug:                          |                  |                |                |
|                                    |      | 1. El og varme til fællesarealer                    | 190.056          | 339.000        | 283.000        |
|                                    |      | 3. Målerpasning m.m.                                | 6.778            | 20.000         | 21.000         |
| 112                                |      | Bidrag til foreningen:                              |                  |                |                |
|                                    | 3    | 1. Administrationsbidrag                            | 748.587          | 749.000        | 771.000        |
|                                    | 4    | 2. Dispositionsfond                                 | 109.760          | 114.000        | 119.000        |
|                                    | 5    | 4. Tillægsydelse                                    | 54.040           | 54.000         | 42.000         |
| 113                                |      | Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:    |                  |                |                |
|                                    |      | 1. A-indskud                                        | 113.688          | 114.000        | 114.000        |
|                                    |      | 2. G-indskud                                        | 987.815          | 983.000        | 1.037.000      |
| 113.9                              |      | Offentlige og andre faste udgifter i alt            | 3.475.003        | 3.564.000      | 3.746.000      |
| Variable udgifter                  |      |                                                     |                  |                |                |
| 114                                | 6    | Renholdelse                                         | 1.391.371        | 1.241.000      | 1.158.000      |
|                                    |      | 2. Rengøring af trappeopgang                        | 109.843          | 120.000        | 116.000        |
|                                    |      | 4. Vedligeholdelse af udearealer                    | 3.585            | 0              | 0              |
| 115                                | 7    | Almindelig vedligeholdelse                          | 232.476          | 264.000        | 240.000        |
| 116                                | 8    | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser |                  |                |                |
|                                    |      | 1. Afholdte udgifter                                | 1.507.616        | 0              | 0              |
|                                    |      | 2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser           | -1.507.616       | 0              | 0              |
| 117.1                              |      | Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):         |                  |                |                |
|                                    |      | 1. Afholdte udgifter                                | 327.663          | 0              | 0              |
|                                    |      | 2. Heraf dækkes af henlæggelser                     | -327.663         | 0              | 0              |
| 118                                |      | Særlige aktiviteter:                                |                  |                |                |
|                                    | 9    | 1. Drift af fællesvaskeri                           | 91.034           | 84.000         | 83.000         |
|                                    | 10   | 2. Andel i fællesfaciliteters drift                 | 19.410           | 3.000          | 0              |
|                                    | 11   | 3. Drift af Fælleshus/selskabslokale                | 18.320           | 9.000          | 22.000         |
|                                    | 12   | 4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen            | 11.716           | 0              | 11.000         |
| 119                                | 13   | Diverse udgifter                                    | 33.797           | 52.000         | 49.000         |
| 119.9                              |      | Variable udgifter i alt                             | 1.911.553        | 1.773.000      | 1.679.000      |
| Henlæggelser                       |      |                                                     |                  |                |                |
| 120                                | 14   | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 2.430.000        | 2.430.000      | 2.350.000      |
| 121                                | 15   | Istandsættelse ved fraflytning A-ordning            | 300.000          | 300.000        | 300.000        |
| 124.9                              |      | Samlede ordinære udgifter                           | 8.419.582        | 8.370.000      | 8.378.000      |



AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

RESULTATOPGØRELSE

| Konto | Note | Beskrivelse                                    | Regnskab<br>2024  | Budget<br>2024      | Budget<br>2025      |
|-------|------|------------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
|       |      |                                                |                   | <i>ej revideret</i> | <i>ej revideret</i> |
|       |      | <b>Ekstraordinære udgifter</b>                 |                   |                     |                     |
| 125   |      | Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. |                   |                     |                     |
|       |      | Afdrag                                         | 2.380.689         | 2.381.000           | 2.422.000           |
|       |      | Renter                                         | 1.550.865         | 1.758.000           | 1.711.000           |
|       |      | Bidrag                                         | 206.774           | 0                   | 0                   |
|       |      | Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. | 4.138.327         | 4.139.000           | 4.133.000           |
| 126   |      | Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.        | 191.877           | 188.000             | 228.000             |
| 129   |      | 1. Tab ved lejeledighed m.v.                   | 13.362            | 0                   | 0                   |
|       |      | 2. Dækket af Dispositionsfonden                | -13.362           | 0                   | 0                   |
| 130   |      | 1. Tab ved fraflytninger                       | 65.082            | 0                   | 0                   |
|       |      | 2. Dækket af Dispositionsfonden                | -65.082           | 0                   | 0                   |
| 131   | 16   | Andre renter                                   | 112.675           | 97.000              | 77.000              |
| 133   |      | Afvikling af:                                  |                   |                     |                     |
| 133   |      | 1. Underskud fra tidligere år                  | 54.000            | 54.000              | 54.000              |
| 134   | 17   | Korrektioner vedr. tidligere år                | 65.287            | 0                   | 0                   |
| 136   | 18   | Beboerrådgiver                                 | 74.775            | 0                   | 119.000             |
| 137   |      | <b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>           | <b>4.636.943</b>  | <b>4.478.000</b>    | <b>4.611.000</b>    |
| 139   |      | <b>Udgifter i alt</b>                          | <b>13.056.525</b> | <b>12.848.000</b>   | <b>12.989.000</b>   |
| 150   |      | <b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>         | <b>13.056.525</b> | <b>12.848.000</b>   | <b>12.989.000</b>   |

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

RESULTATOPGØRELSE

| Konto | Note | Beskrivelse                                        | Regnskab<br>2024 | Budget<br>2024      | Budget<br>2025      |
|-------|------|----------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
|       |      |                                                    |                  | <i>ej revideret</i> | <i>ej revideret</i> |
|       |      | INDTÆGTER                                          |                  |                     |                     |
|       |      | Ordinære indtægter                                 |                  |                     |                     |
| 201   |      | Boligafgifter og leje                              |                  |                     |                     |
|       |      | 1. Almene familieboliger                           | 11.126.052       | 11.126.000          | 11.376.000          |
|       |      | 1.1 Kollektiv råderet i familieboliger             | 301.998          | 282.000             | 302.000             |
|       |      | 4. Erhverv                                         | 58.908           | 58.000              | 61.000              |
|       |      | 6. Kældre m.v.                                     | 26.427           | 26.000              | 26.000              |
|       |      | 7. Garager/carporte                                | 49.989           | 51.000              | 51.000              |
| 202   | 19   | Renter                                             | 101.501          | 214.000             | 46.000              |
| 203   | 20   | Andre ordinære indtægter                           |                  |                     |                     |
|       |      | 1. Tilskud fra foreningen                          | 905.196          | 717.000             | 711.000             |
|       |      | 2. Drift af fællesvaskeri                          | 173.999          | 110.000             | 150.000             |
|       |      | 3. Andel af fællesfaciliteters drift               | 14.200           | 10.000              | 10.000              |
|       |      | 4. Drift af møde- og selskabslokaler               | 8.500            | 4.000               | 6.000               |
| 203.9 |      | Ordinære indtægter i alt                           | 12.766.770       | 12.598.000          | 12.739.000          |
|       |      | Ekstraordinære indtægter                           |                  |                     |                     |
| 204   | 21   | Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte | 250.000          | 250.000             | 250.000             |
| 209   |      | Indtægter i alt                                    | 13.016.770       | 12.848.000          | 12.989.000          |
| 210   |      | Årets underskud overført                           | 39.755           | 0                   | 0                   |
| 220   |      | Indtægter og evt. underskud i alt                  | 13.056.525       | 12.848.000          | 12.989.000          |

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

BALANCE

| Konto             | Note | Beskrivelse                                 | Regnskab<br>2024 | Regnskab<br>2023 |
|-------------------|------|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| AKTIVER           |      |                                             |                  |                  |
| 301               | 22   | Ejendommens anskaffelsessum                 | 6.869.631        | 6.869.631        |
|                   |      | 1. Vurderingsdato                           | 1. oktober 2020  |                  |
|                   |      | 2. Kontantværdi pr. 31. december            | 96.000.000       |                  |
|                   |      | 3. Heraf grundværdi                         | 26.542.700       |                  |
| 302.9             |      | Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering | 6.869.631        | 6.869.631        |
| 303               |      | Forbedringsarbejde:                         |                  |                  |
|                   | 23   | 1. Forbedringsarbejder m.v.                 | 68.473.956       | 70.418.897       |
| 304               | 24   | Andre anlægsaktiver                         | 464.007          | 214.007          |
| 304.9             |      | Anlægsaktiver i alt                         | 75.807.594       | 77.502.535       |
| Omsætningsaktiver |      |                                             |                  |                  |
| 305               |      | Tilgodehavender:                            |                  |                  |
|                   | 25   | 1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug      | 30.976           | 13.782           |
|                   |      | 2. Beboerindskud                            | 8.421            | 12.616           |
|                   | 26   | 3. Uafsluttede forbrugsregnskaber           | 520.666          | 405.395          |
|                   | 27   | 4. Fraflytninger                            | 44.810           | 37.016           |
|                   | 28   | 5. Afsluttede forbrugsregnskaber            | 313.683          | 257.469          |
|                   | 29   | 6. Andre debitorer                          | 33.226           | 173.558          |
| 307               |      | Likvide beholdninger:                       |                  |                  |
|                   | 30   | 3. Tilgodehavende hos boligorganisationen   | 1.588.884        | 2.521.821        |
| 309.9             |      | Omsætningsaktiver i alt                     | 2.540.666        | 3.421.657        |
| 310               |      | Aktiver i alt                               | 78.348.260       | 80.924.192       |



AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

BALANCE

| Konto                           | Note | Beskrivelse                                         | Regnskab<br>2024 | Regnskab<br>2023 |
|---------------------------------|------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| PASSIVER                        |      |                                                     |                  |                  |
| Henlæggelser                    |      |                                                     |                  |                  |
| 401                             | 31   | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 7.212.225        | 6.213.713        |
| 402                             | 32   | Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)          | 426.447          | 454.110          |
| 405                             | 33   | Tab ved fraflytninger                               | 376.852          | 376.852          |
| 406.9                           | 34   | Henlæggelser i alt                                  | 8.015.524        | 7.044.675        |
| 407                             | 35   | Opsamlet resultat                                   | -93.671          | -107.916         |
| 407.9                           |      | Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-              | 7.921.853        | 6.936.759        |
| Langfristet gæld                |      |                                                     |                  |                  |
| Finansiering af anskaffelsessum |      |                                                     |                  |                  |
| 408                             |      | Oprindelig prioritetsgæld:                          |                  |                  |
|                                 |      | 1. Realkredit Danmark                               | 119.904          | 135.467          |
| 409                             |      | Beboerindskud                                       | 213.410          | 213.410          |
| 411                             |      | Afskrivningskonto for ejendommen                    | 6.536.317        | 6.520.754        |
| 412.9                           |      | Finansiering af anskaffelsessum i alt               | 6.869.631        | 6.869.631        |
| 413                             |      | Andre lån:                                          |                  |                  |
|                                 |      | 1. Forbedringsarbejder                              | 60.409.618       | 62.790.307       |
| 414                             |      | Andre beboerindskud:                                |                  |                  |
|                                 |      | 2. Forhøjet indskud ved genudlejning                | 1.478.819        | 1.446.415        |
| 415                             |      | Driftsstøttelån:                                    |                  |                  |
|                                 |      | 1. Driftstabslån                                    | 464.007          | 214.007          |
| 417                             |      | Langfristet gæld i alt                              | 69.222.075       | 71.320.360       |
| Kortfristetgæld                 |      |                                                     |                  |                  |
| 419                             | 36   | Uafsluttede forbrugsregnskaber                      | 429.855          | 413.516          |
| 421                             | 37   | Skyldige omkostninger                               | 499.015          | 1.996.552        |
| 422                             |      | Mellemregning med fraflyttere                       | 22.783           | 21.208           |
| 423                             | 38   | Deposita og forudbetalt leje m.v.                   | 150.125          | 123.072          |
| 425                             |      | Anden kortfristet gæld:                             |                  |                  |
|                                 | 39   | 3. Afsluttede forbrugsregnskaber                    | 102.554          | 112.725          |
| 426                             |      | Kortfristetgæld i alt                               | 1.204.332        | 2.667.073        |
|                                 |      | Gæld i alt                                          | 70.426.407       | 73.987.433       |
| 430                             |      | Passiver i alt                                      | 78.348.260       | 80.924.192       |

## NOTER

*ej revideret*      *ej revideret*

## UDGIFTER

|                                              |                                                               |           |           |           |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1                                            | Afdrag og renter på kreditforeningslån                        |           |           |           |
|                                              | Nominallån:                                                   |           |           |           |
| 101.1                                        | Afdrag                                                        | 15.563    | 16.000    | 17.000    |
| 101.2                                        | Renter                                                        | 6.581     | 7.000     | 6.000     |
| 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                                             | 313.194   | 234.000   | 335.000   |
| 109.2                                        | Affaldsposer                                                  | 2.869     | 6.000     | 10.000    |
| 109.3                                        | Øvrige renovation                                             | 19.626    | 18.000    | 18.000    |
| Renovation i alt                             |                                                               | 335.689   | 258.000   | 363.000   |
| Bidrag til foreningen                        |                                                               |           |           |           |
| 3                                            | Administrationsbidrag                                         |           |           |           |
|                                              | Grundydelse pr. lejemålsenhed                                 | 4.515     | 4.515     | 4.650     |
| 112.1                                        | Administrationsbidrag                                         | 748.587   | 749.000   | 771.000   |
| 4                                            | Dispositionsfondsbidrag                                       |           |           |           |
|                                              | Grundydelse pr. lejemålsenhed                                 | 662       | 685       | 715       |
| 112.2                                        | 2. Dispositionsfond                                           | 109.760   | 114.000   | 119.000   |
| 5                                            | Tillægydelser                                                 |           |           |           |
| 112.4                                        | 4. Tillægsydelser                                             | 54.040    | 54.000    | 42.000    |
| Bidrag til foreningen i alt                  |                                                               | 912.387   | 917.000   | 932.000   |
| 6                                            | Renholdelse                                                   |           |           |           |
| 114.1                                        | Løn ejendomsfunktionær                                        | 1.328.483 | 1.164.000 | 1.076.000 |
| 114.7                                        | IT varmemesterkontor                                          | 21.683    | 26.000    | 41.000    |
| 114.9                                        | Øvrige renholdelsesudgifter                                   | 41.205    | 51.000    | 41.000    |
| Renholdelse i alt                            |                                                               | 1.391.371 | 1.241.000 | 1.158.000 |
| 7                                            | Almindelig vedligeholdelse                                    |           |           |           |
| 115.1                                        | Terræn                                                        | 14.257    | 0         | 0         |
| 115.2                                        | Bygning, klimaskærm                                           | 40.480    | 0         | 0         |
| 115.3                                        | Bygning, bolig-/erhvervsenhed                                 | 105.318   | 264.000   | 240.000   |
| 115.4                                        | Bygning, fælles indvendig                                     | -4.720    | 0         | 0         |
| 115.5                                        | Bygning, tekniske installationer                              | 26.858    | 0         | 0         |
| 115.6                                        | Materiel                                                      | 50.282    | 0         | 0         |
| Almindelig vedligeholdelse i alt             |                                                               | 232.476   | 264.000   | 240.000   |

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

| Konto  | Note | Beskrivelse                                               | Regnskab<br>2024 | Budget<br>2024      | Budget<br>2025      |
|--------|------|-----------------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
|        |      |                                                           |                  | <i>ej revideret</i> | <i>ej revideret</i> |
|        | 8    | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser       |                  |                     |                     |
| 116.1  |      | Terræn                                                    | 562.717          | 0                   | 0                   |
| 116.2  |      | Bygning, klimaskærm                                       | 157.137          | 0                   | 0                   |
| 116.3  |      | Bygning, bolig-/erhvervsenhed                             | 455.063          | 0                   | 0                   |
| 116.4  |      | Bygning, fælles indvendig                                 | 28.863           | 0                   | 0                   |
| 116.5  |      | Bygning, tekniske installationer                          | 226.180          | 0                   | 0                   |
| 116.6  |      | Materiel                                                  | 77.657           | 0                   | 0                   |
|        |      | Forbrug i alt                                             | 1.507.616        | 0                   | 0                   |
| 116.10 |      | Heraf dækkes af tidligere henlæggelser                    | -1.507.616       | 0                   | 0                   |
|        |      | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt | 0                | 0                   | 0                   |
|        |      | Særlige aktiviteter                                       |                  |                     |                     |
| 118.1  | 9    | Drift af fællesvaskerier                                  |                  |                     |                     |
|        |      | El, vand og varme                                         | 74.547           | 48.000              | 67.000              |
|        |      | Renholdelse/vedl./rengøringsart.                          | 0                | 20.000              | 0                   |
|        |      | Administrationsgebyr vaskekort                            | 14.976           | 15.000              | 15.000              |
|        |      | Øvrige udgifter                                           | 1.512            | 1.000               | 1.000               |
|        |      | Drift af fællesvaskeri (udgifter)                         | 91.034           | 84.000              | 83.000              |
|        |      | Indtægt fra fællesvaskeri                                 | -173.999         | -110.000            | -150.000            |
|        |      | Drift af fællesvaskerier i alt                            | -82.965          | -26.000             | -67.000             |
| 118.2  | 10   | Andel i fællesfaciliteters drift                          |                  |                     |                     |
|        |      | El, vand og varme                                         | 79               | 3.000               | 0                   |
|        |      | Andel fællesfaciliteters drift                            | 19.331           | 0                   | 0                   |
|        |      | Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)               | 19.410           | 3.000               | 0                   |
|        |      | Indtægt fra fællesfaciliteters drift                      | -14.200          | -10.000             | -10.000             |
|        |      | Andel i fællesfaciliteters drift i alt                    | 5.210            | -7.000              | -10.000             |
| 118.3  | 11   | Drift af Fælleshus/selskabslokale                         |                  |                     |                     |
|        |      | El, vand og varme                                         | 18.320           | 3.000               | 19.000              |
|        |      | Renholdelse, vedligeholdelse                              | 0                | 5.000               | 3.000               |
|        |      | Øvrige udgifter                                           | 0                | 1.000               | 0                   |
|        |      | Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)              | 18.320           | 9.000               | 22.000              |
|        |      | Indtægt fra møde- og selskabslokale                       | -8.500           | -4.000              | -6.000              |
|        |      | Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt                   | 9.820            | 5.000               | 16.000              |
| 118.4  | 12   | Drift af ejendomsfunktionærfunktionen                     |                  |                     |                     |
|        |      | El, vand og varme                                         | 9.796            | 0                   | 9.000               |
|        |      | Øvrige udgifter                                           | 1.920            | 0                   | 2.000               |
|        |      | Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)          | 11.716           | 0                   | 11.000              |
|        |      | Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt               | 11.716           | 0                   | 11.000              |
|        |      | Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)                | -56.218          | -28.000             | -50.000             |

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

| Konto | Note | Beskrivelse                                               | Regnskab<br>2024 | Budget<br>2024      | Budget<br>2025      |
|-------|------|-----------------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
|       |      |                                                           |                  | <i>ej revideret</i> | <i>ej revideret</i> |
|       | 13   | Diverse udgifter                                          |                  |                     |                     |
| 119.1 |      | Kontingent til Boligselskabernes Landsforening            | 25.834           | 26.000              | 27.000              |
| 119.2 |      | Trivselsformål                                            | 0                | 6.000               | 6.000               |
| 119.3 |      | Afdelingsmøder                                            | 3.770            | 7.000               | 7.000               |
| 119.4 |      | Afdelingsbestyrelsen                                      | 2.400            | 6.000               | 6.000               |
| 119.5 |      | Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet      | 0                | 4.000               | 0                   |
| 119.6 |      | Øvrige udgifter                                           | 1.793            | 3.000               | 3.000               |
|       |      | Diverse udgifter i alt                                    | 33.797           | 52.000              | 49.000              |
| 120   | 14   | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser       |                  |                     |                     |
|       |      | Henlæggelsesbeløb pr. m <sup>2</sup>                      | 193,14           | 193,14              | 186,78              |
|       |      | Henl. til planlagt og periodisk vedl.                     | 2.430.000        | 2.430.000           | 2.350.000           |
|       |      | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt | 2.430.000        | 2.430.000           | 2.350.000           |
| 121   | 15   | Istandsættelse ved fraflytning A-ordning                  |                  |                     |                     |
|       |      | Henlæggelsesbeløb pr. m <sup>2</sup>                      | 23,84            | 23,84               | 23,84               |
|       |      | Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)      | 300.000          | 300.000             | 300.000             |
|       |      | Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt            | 300.000          | 300.000             | 300.000             |
| 131   | 16   | Andre renter                                              |                  |                     |                     |
|       |      | Andre renter                                              | 112.675          | 97.000              | 77.000              |
|       |      | Andre renter i alt                                        | 112.675          | 97.000              | 77.000              |
| 134   | 17   | Korrektioner vedr. tidligere år                           |                  |                     |                     |
|       |      | Korrektioner vedr. tidligere år                           |                  |                     |                     |
|       |      | Trappevask januar og maj 2023                             | 30.280           | 0                   | 0                   |
|       |      | For lidt afsat byggesag                                   | 35.007           | 0                   | 0                   |
|       |      | Korrektioner vedr. tidligere år i alt                     | 65.287           | 0                   | 0                   |
| 136   | 18   | Beboerrådgiver                                            |                  |                     |                     |
|       |      | Beboerrådgiver                                            | 74.775           | 0                   | 119.000             |
|       |      | Beboerrådgiver i alt                                      | 74.775           | 0                   | 119.000             |

AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

| Konto     | Note | Beskrivelse                                                     | Regnskab<br>2024 | Budget<br>2024      | Budget<br>2025      |
|-----------|------|-----------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
|           |      |                                                                 |                  | <i>ej revideret</i> | <i>ej revideret</i> |
| INDTÆGTER |      |                                                                 |                  |                     |                     |
| 202       | 19   | <b>Renter</b>                                                   |                  |                     |                     |
|           |      | Forrentning af den løbende mellemregning                        | 12.120           | 141.000             | 0                   |
|           |      | Andre renter                                                    | 89.381           | 73.000              | 46.000              |
|           |      | <b>Renter i alt</b>                                             | <b>101.501</b>   | <b>214.000</b>      | <b>46.000</b>       |
| 203       | 20   | <b>Andre ordinære indtægter</b>                                 |                  |                     |                     |
|           |      | <b>Tilskud fra foreningen</b>                                   |                  |                     |                     |
|           |      | Tilskud dispositionsfond - beboerrådgiver                       | 74.775           | 0                   | 119.000             |
|           |      | Tilskud dispostionsfond - øvrige                                | 125.000          | 125.000             | 125.000             |
|           |      | Tilskud dispostionsfond - øvrige                                | 585.000          | 585.000             | 460.000             |
|           |      | Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)             | 120.420          | 7.000               | 7.000               |
|           |      | <b>Tilskud fra foreningen i alt</b>                             | <b>905.196</b>   | <b>717.000</b>      | <b>711.000</b>      |
| 203.2     |      | Indtægt fra fællesvaskeri                                       | 173.999          | 110.000             | 150.000             |
| 203.3     |      | Indtægt fra fællesfaciliteters drift                            | 14.200           | 10.000              | 10.000              |
| 203.4     |      | Indtægt fra møde- og selskabslokale                             | 8.500            | 4.000               | 6.000               |
|           |      | <b>Andre ordinære indtægter i alt</b>                           | <b>1.101.895</b> | <b>841.000</b>      | <b>877.000</b>      |
| 204       | 21   | <b>Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte</b>       |                  |                     |                     |
|           |      | Driftssikring                                                   | 250.000          | 250.000             | 250.000             |
|           |      | <b>Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt</b> | <b>250.000</b>   | <b>250.000</b>      | <b>250.000</b>      |



AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

| Konto   | Note | Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                           | Regnskab<br>2024 | Regnskab<br>2023 |
|---------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| AKTIVER |      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                  |
| 301.1   | 22   | Ejendommens anskaffelsessum                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                  |
|         |      | Ejendommens anskaffelsessum primo                                                                                                                                                                                                                                     | 6.869.631        | 6.869.631        |
|         |      | Ejendommens anskaffelsessum i alt                                                                                                                                                                                                                                     | 6.869.631        | 6.869.631        |
| 303.1   | 23   | 1. Forbedringsarbejder m.v.                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                  |
|         |      | Anskaffelsessum primo                                                                                                                                                                                                                                                 | 2.531.194        | 82.381.745       |
|         |      | + Forbedringsarbejder i året                                                                                                                                                                                                                                          | 314.034          | 5.235.802        |
|         |      | Samlet anskaffelsessum ultimo                                                                                                                                                                                                                                         | 2.845.229        | 87.617.547       |
|         |      | Afdrag                                                                                                                                                                                                                                                                | -73.393          |                  |
|         |      | Afskrivninger                                                                                                                                                                                                                                                         | -122.453         | 0                |
|         |      | Afdrag og afskrivninger ultimo                                                                                                                                                                                                                                        | -195.846         | 0                |
|         |      | Tilskud i året 2023                                                                                                                                                                                                                                                   | 0                | -14.600.000      |
|         |      | Afdrag 2023                                                                                                                                                                                                                                                           | 0                | -2.416.407       |
|         |      | Afskrivninger 2023                                                                                                                                                                                                                                                    | 0                | -182.243         |
|         |      | Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt                                                                                                                                                                                                                      | 2.649.383        | 70.418.897       |
|         |      | Projekt - forbedringsarbejder                                                                                                                                                                                                                                         |                  |                  |
|         |      | Anskaffelsessum primo                                                                                                                                                                                                                                                 | 67.887.702       | 0                |
|         |      | + Forbedringsarbejder i året                                                                                                                                                                                                                                          | 313.592          | 0                |
|         |      | Samlet anskaffelsessum ultimo                                                                                                                                                                                                                                         | 68.201.294       | 0                |
|         |      | Indeksregulering primo                                                                                                                                                                                                                                                | 0                |                  |
|         |      | Samlet indeksregulering ultimo                                                                                                                                                                                                                                        | 0                |                  |
|         |      | Afdrag                                                                                                                                                                                                                                                                | -2.376.720       | 0                |
|         |      | Afdrag og afskrivning ultimo                                                                                                                                                                                                                                          | -2.376.720       | 0                |
|         |      | Projekt - forbedringsarbejder i alt                                                                                                                                                                                                                                   | 65.824.574       |                  |
|         |      | Forbedringsarbejder i alt                                                                                                                                                                                                                                             | 68.473.956       | 70.418.897       |
| 304.1   | 24   | 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.<br>Andre anlægsaktiver |                  |                  |
|         |      | Andre driftsstøttelån                                                                                                                                                                                                                                                 | 464.007          | 214.007          |
|         |      | Andre anlægsaktiver i alt                                                                                                                                                                                                                                             | 464.007          | 214.007          |
| 305.1   | 25   | Tilgodehavende husleje inkl. forbrug                                                                                                                                                                                                                                  |                  |                  |
|         |      | 1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug                                                                                                                                                                                                                                | 30.976           | 13.782           |
|         |      | Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt                                                                                                                                                                                                                            | 30.976           | 13.782           |
| 305.3   | 26   | Uafsluttede forbrugsregnskaber                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                  |
|         |      | Varmeregnskaber                                                                                                                                                                                                                                                       | 375.022          | 269.132          |
|         |      | Vandregnskaber                                                                                                                                                                                                                                                        | 145.644          | 136.263          |
|         |      | Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt                                                                                                                                                                                                                                  | 520.666          | 405.395          |

# AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

## NOTER

| Konto | Note | Beskrivelse                                       | Regnskab<br>2024 | Regnskab<br>2023 |
|-------|------|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 305.4 | 27   | <b>Fraflytninger</b>                              |                  |                  |
|       |      | Tilgodehavende ved fraflyttere                    | 1.516            | 2.188            |
|       |      | Tilgodehavende hos kommunen                       | 43.294           | 34.828           |
|       |      | <b>Fraflytninger i alt</b>                        | <b>44.810</b>    | <b>37.016</b>    |
| 305.5 | 28   | <b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>              |                  |                  |
|       |      | Afsluttede varmeregnskaber                        | 313.683          | 257.469          |
|       |      | <b>Afsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>        | <b>313.683</b>   | <b>257.469</b>   |
| 305.6 | 29   | <b>Andre debitorer</b>                            |                  |                  |
|       |      | Forsikringssager                                  | 4.644            | 121.686          |
|       |      | Afdragsordninger                                  | 0                | 6.091            |
|       |      | Vaskeriafregninger                                | 27.782           | 28.148           |
|       |      | Øvrige debitorer                                  | 0                | 17.050           |
|       |      | Engangsbeløb                                      | 0                | 484              |
|       |      | Lokalesamlekonto                                  | 800              | 100              |
|       |      | <b>Andre debitorer i alt</b>                      | <b>33.226</b>    | <b>173.558</b>   |
| 307.1 | 30   | <b>Værdipapirer og likvide beholdninger</b>       |                  |                  |
|       |      | 3. Stats- eller realkreditobligationer            | 1.588.884        | 2.521.821        |
|       |      | <b>Værdipapirer og likvide beholdninger i alt</b> | <b>1.588.884</b> | <b>2.521.821</b> |

## AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

## NOTER

| Konto    | Note | Beskrivelse                                                      | Regnskab<br>2024 | Regnskab<br>2023             |
|----------|------|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|
| PASSIVER |      |                                                                  |                  |                              |
| 401      | 31   | <b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>       |                  |                              |
|          |      | Saldo primo                                                      | 6.213.713        | 14.933.642                   |
|          |      | Årets forbrug (konto 116)                                        | -1.507.616       | -10.868.465                  |
|          |      | Årets henlæggelser (konto 120)                                   | 2.430.000        | 2.130.000                    |
|          |      | Kursregulering                                                   | 76.128           | 18.536                       |
|          |      | <b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b> | <b>7.212.225</b> | <b>6.213.713</b>             |
|          |      |                                                                  |                  |                              |
|          |      | <b>Udviklingen i kursreguleringen</b>                            | <b>2022</b>      | <b>2023</b>                  |
|          |      |                                                                  | <b>2024</b>      | <b>Samlet<br/>påvirkning</b> |
|          |      | Kursregulering                                                   | -1.441.748       | 18.536                       |
|          |      |                                                                  | 76.128           | -1.347.084                   |
| 402      | 32   | <b>Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)</b>                |                  |                              |
|          |      | Saldo primo                                                      | 454.110          | 663.529                      |
|          |      | Årets forbrug (konto 117.1)                                      | -327.663         | -559.419                     |
|          |      | Årets henlæggelser (konto 121)                                   | 300.000          | 350.000                      |
|          |      | <b>Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt</b>          | <b>426.447</b>   | <b>454.110</b>               |
| 405      | 33   | <b>Tab ved fraflytninger</b>                                     |                  |                              |
|          |      | Saldo primo                                                      | 376.852          | 376.852                      |
|          |      | <b>Tab ved fraflytninger i alt</b>                               | <b>376.852</b>   | <b>376.852</b>               |
| 406.9    | 34   | <b>Henlæggelser i alt</b>                                        |                  |                              |
|          |      | 1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år                          | 1.474.036        |                              |
|          |      | 2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år                         | 6.541.488        |                              |
|          |      | <b>Henlæggelser i alt</b>                                        | <b>8.015.524</b> |                              |
| 407      | 35   | <b>Opsamlet resultat</b>                                         |                  |                              |
|          |      | Saldo primo                                                      | -107.916         | -161.916                     |
|          |      | Årets underskud (konto 210)                                      | -39.755          | 0                            |
|          |      | Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133)                  | 54.000           | 54.000                       |
|          |      | <b>Opsamlet resultat i alt</b>                                   | <b>-93.671</b>   | <b>-107.916</b>              |
| 419      | 36   | <b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>                            |                  |                              |
|          |      | Uafsluttede varmeregnskaber                                      | 286.566          | 279.119                      |
|          |      | Uafsluttede vandregnskaber                                       | 143.289          | 134.397                      |
|          |      | <b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>                      | <b>429.855</b>   | <b>413.516</b>               |



AFDELING 011 - VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

| Konto | Note | Beskrivelse                                    | Regnskab<br>2024 | Regnskab<br>2023 |
|-------|------|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 421   | 37   | <b>Skyldige omkostninger</b>                   |                  |                  |
|       |      | Bygge- og varekreditorer                       | 239.355          | 1.527.940        |
|       |      | Afsat beløb til byggeregnskab                  | 0                | 166.342          |
|       |      | Feriepengeforpligtelser                        | 39.383           | 116.197          |
|       |      | Skyldige løndele                               | 3.848            | 0                |
|       |      | Individuelle køkkenrenovering                  | 168.641          | 145.346          |
|       |      | El                                             | 40.801           | 36.863           |
|       |      | Øvrige skyldige                                | 6.987            | 3.865            |
|       |      | <b>Skyldige omkostninger i alt</b>             | <b>499.015</b>   | <b>1.996.552</b> |
| 423   | 38   | <b>Deposita og forudbetalt leje m.v.</b>       |                  |                  |
|       |      | Forudbetalt leje                               | 148.925          | 121.797          |
|       |      | Diverse deposita                               | 1.200            | 1.275            |
|       |      | <b>Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt</b> | <b>150.125</b>   | <b>123.072</b>   |
| 425.3 | 39   | <b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>           |                  |                  |
|       |      | Afsluttede vandregnskaber                      | 102.554          | 112.725          |
|       |      | <b>Afsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>     | <b>102.554</b>   | <b>112.725</b>   |

## 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 011 - Vestergårdsparken 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 011 - Vestergårdsparken

| Lånegiver                                | Formål                     | Lånenr.     | Restgæld     |               | Tilgang    | Afgang     | Afdrag/      | Årets    | Restgæld     |            |               | Udløbsår |
|------------------------------------------|----------------------------|-------------|--------------|---------------|------------|------------|--------------|----------|--------------|------------|---------------|----------|
|                                          |                            |             | Hovedstol    | primo         |            |            | afskrivning  | overskud | Rente        | Bidrag     | ultimo        |          |
| Realkredit Danmark                       |                            | 14278700001 | 421.000      | 135.467,29    | 0,00       | 0,00       | 15.563,38    | 0,00     | 6.581,22     | 842,00     | 119.903,91    | 2030     |
| RD oprindelig obligationslån             |                            |             | 421.000      | 135.467,29    | 0,00       | 0,00       | 15.563,38    | 0,00     | 6.581,22     | 842,00     | 119.903,91    |          |
| Nykredit Realkredit A/S                  | Tagbeklædning 2005         | 88870011    | 746.000      | 529.992,53    | 0,00       | 0,00       | 41.717,08    | 0,00     | 9.565,96     | 1.543,22   | 488.275,45    | 2035     |
| Nykredit Realkredit A/S                  | Renovering af bad 1994     | 88870012    | 4.953.000    | 2.322.703,99  | 0,00       | 0,00       | 710.367,72   | 0,00     | 11.007,00    | 27.241,52  | 1.612.336,27  | 2027     |
| Nykredit Realkredit A/S                  | Vinduer 2013-2014          | 88870013    | 17.146.000   | 14.938.578,32 | 0,00       | 0,00       | 602.708,76   | 0,00     | 146.777,20   | 44.139,09  | 14.335.869,56 | 2046     |
| Nykredit Realkredit A/S                  | Bad, VVS, kloak 2021/2022  | 88870015    | 45.150.000   | 44.150.865,03 | 0,00       | 0,00       | 952.502,63   | 0,00     | 1.379.223,97 | 131.388,03 | 43.198.362,40 | 2052     |
| Forbedring kontantlån                    |                            |             | 67.995.000   | 61.942.139,87 | 0,00       | 0,00       | 2.307.296,19 | 0,00     | 1.546.574,13 | 204.311,86 | 59.634.843,68 |          |
| Nykredit Realkredit A/S                  | Køkken 2016                | 88870014    | 1.120.000    | 848.167,27    | 0,00       | 0,00       | 73.392,71    | 0,00     | 4.290,49     | 2.462,03   | 774.774,56    | 2035     |
| Individuelle forbedringer                |                            |             | 1.120.000    | 848.167,27    | 0,00       | 0,00       | 73.392,71    | 0,00     | 4.290,49     | 2.462,03   | 774.774,56    |          |
| Selvfinansering                          | Køkken                     | 10110007    | 2.603.770    | 1.680.237,98  | 314.034,26 | 0,00       | 121.205,79   | 0,00     | 99.278,98    | 0,00       | 1.873.066,45  | 2044     |
| Selvfinansering                          | Køkken                     | 10110001    | 16.426       | 2.789,23      | 0,00       | 0,00       | 1.247,50     | 0,00     | 120,50       | 0,00       | 1.541,73      | 2026     |
| Selvfinans. - individuelle forbedringer  |                            |             | 2.620.196    | 1.683.027,21  | 314.034,26 | 0,00       | 122.453,29   | 0,00     | 99.399,48    | 0,00       | 1.874.608,18  |          |
| Selvfinansering                          | Kloak & VVS                | 10110010    | 62.388.936   | 3.227.000,00  | 0,00       | 0,00       | 0,00         | 0,00     | 0,00         | 0,00       | 3.227.000,00  | 2050     |
| Igangværende byggesager                  |                            |             | 62.388.936   | 3.227.000,00  | 0,00       | 0,00       | 0,00         | 0,00     | 0,00         | 0,00       | 3.227.000,00  |          |
| Selvfinansering                          | Belægning/storskraldeplads | 10110013    | 2.319.822    | 2.320.627,74  | 0,00       | 315.375,00 | 0,00         | 0,00     | 0,00         | 0,00       | 2.005.252,74  | 2043     |
| Selvfinansering                          | Brandsikring loft i kælder | 10110014    | 90.620       | 90.619,89     | 0,00       | 0,00       | 0,00         | 0,00     | 0,00         | 0,00       | 90.619,89     | 2032     |
| Selvfinansering                          | Nedgravet affald           | 10110009    | 1.388.182    | 307.314,80    | 628.966,56 | 0,00       | 69.424,00    | 0,00     | 13.276,00    | 0,00       | 866.857,36    | 2030     |
| Selvfinans. afdelingens forbederingsarb. |                            |             | 3.798.624,00 | 2.718.562,43  | 628.966,56 | 315.375,00 | 69.424,00    | 0,00     | 13.276,00    | 0,00       | 2.962.729,99  |          |
| Dispositionsfonden                       | Driftslån ved underskud    | 10110012    | 464.007      | 214.006,96    | 250.000,00 | 0,00       | 0,00         | 0,00     | 0,00         | 0,00       | 464.006,96    | 2030     |
| Særstøttelån - dispositionsfonden        |                            |             | 464.007      | 214.006,96    | 250.000,00 | 0,00       | 0,00         | 0,00     | 0,00         | 0,00       | 464.006,96    |          |