



AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	17
Prioritetsgæld	20

Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

Leje pr. m ² på balancetidspunktet:	772,18	1. januar 2023	39,96	5,46%	857.292
--	--------	----------------	-------	-------	---------

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 723.138.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.012.910	1.013.000	90
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.976.601	5.103.000	126.399
114-119	Variable udgifter i alt	3.950.672	3.968.000	17.328
120-124	Henlæggelser i alt	5.560.000	5.560.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	3.579.304	3.488.000	-91.304
Udgifter i alt		19.079.487	19.132.000	52.513

Indtægter

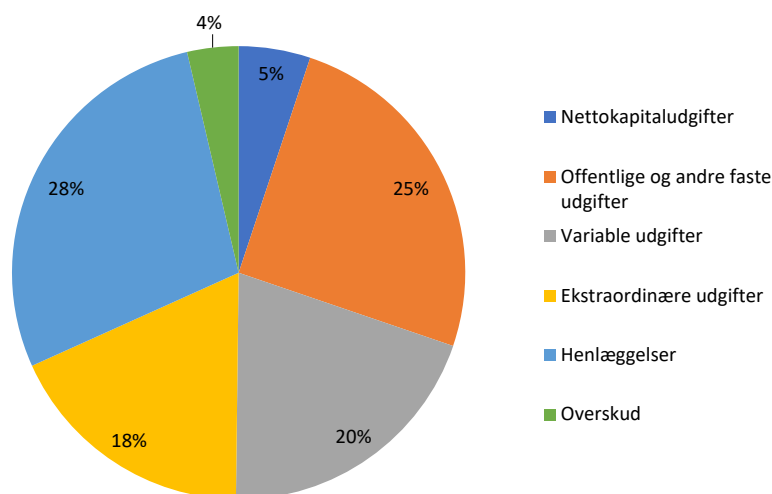
201	Boligafgifter og leje	-18.095.805	-18.044.000	51.805
202	Renter	-758.317	-119.000	639.317
203	Andre ordinære indtægter	-948.503	-969.000	-20.497
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		-19.802.625	-19.132.000	670.625

Årets resultat	-723.138	723.138
-----------------------	-----------------	----------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	639.317
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Besparelse el & vand i vaskeri	225.940
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Merudgift til tekniske installationer & bolig konst.&inventar	-187.867
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse 1,28 kr. pr. Kwh, samt mindreforbrug	110.968
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden: - Merudgift 3,32 kr. pr. m²	-57.610
Øvrige poster	-7.610
I alt	723.138

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

ÅRSBERETNING

RENTER OG KURSREGULERING:

Ved rentetilskrivning på afdelingens ufinansierede lån, samt dispositionsfondslån er der brugt en rentesats på 3,95%, svarende til diskontoen +1%, mod en budgetteret rente på 1,5%.

Pr. 15 september 2022 trådte en ny bekendtgørelse i kraft vedrørende behandling af kursreguleringer. Ændringen medfører, at kursreguleringer - både op- og nedskrivninger fremover skal henføres til henlæggelses-konto 401. Det betyder, at det udelukkende er renterne der påvirker afdelingens resultatopgørelse.

I 2023 har afdelingen fået 4,13% i rente, heraf er 40% renteindtægter, som er bogført på konto 202.100 renter af mellem-regningen, 60% er overført til afdelingens henlæggelser via konto 401.041 kursregulering.

AFDELINGENS OPSPARING:

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Indestående primo 2023	-31.370.245
Forbrug 2023 jf. konto 116	2.540.971
Henlagt 2023 jf. konto 120	-5.180.000
Kursregulering 2023	-923.257
Indestående pr. 31.12.2023	-34.932.531

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-2.035.067
Forbrug 2023 jf. konto 117	407.947
Henlagt 2023 jf. konto 121	-380.000
Indestående pr. 31.12.2023	-2.007.120

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-573.681
Indestående pr. 31.12.2023	-573.681

KONKLUSION:

Konto 401:

Der henlægges ud fra den godkendte planlagt og periodisk vedligeholdelsesplan for afdelingen.

Konto 402:

Politikken er, at der skal være et indestående til istandsættelse af 20 % af afdelingens boliger med en forventet istandsættelsesudgift på kr. 300 pr. kvm.

Når dette mål er nået, henlægges der ud fra sidste års forbrug.

Der skal henstå kr. 1.287.000.

Målet er nået.

I 2024 henlægges der kr. 380.000.

Konto 405:

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

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.012.910	1.013.000	1.012.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.159.670	1.166.000	1.168.000
107		Vandafgift	632	13.000	2.000
109	2	Renovation	476.824	540.000	493.000
110		Forsikringer	414.554	405.000	456.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	139.769	254.000	255.000
		3. Målerpasning m.m.	53.263	50.000	53.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	1.404.280	1.405.000	1.458.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	207.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	5.236	5.000	5.000
		2. G-indskud	1.322.374	1.265.000	1.389.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.976.601	5.103.000	5.486.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	2.353.425	2.320.000	2.412.000
		2. Rengøring af trappeopgang	226.600	225.000	241.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	817.867	630.000	690.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	2.540.971	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.540.971	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	407.947	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-407.947	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	315.177	496.000	505.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	143.758	192.000	159.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	4.125	1.000	3.000
119	11	Diverse udgifter	89.720	104.000	94.000
119.9		Variable udgifter i alt	3.950.672	3.968.000	4.104.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.180.000	5.180.000	5.409.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	380.000	380.000	380.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	15.500.183	15.644.000	16.391.000

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	2.528.845	2.529.000	2.527.000
		Renter	451.808	584.000	551.000
		Bidrag	132.807	0	0
		Offentlige tilskud	-22.903	-23.000	-19.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	3.090.557	3.090.000	3.059.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	249.356	288.000	261.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	33.147	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-33.147	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	69.429	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-69.429	0	0
131	14	Andre renter	239.391	110.000	168.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.579.304	3.488.000	3.488.000
139		Udgifter i alt	19.079.487	19.132.000	19.879.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	723.138	0	0
140		Overskud i alt	723.138	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	19.802.625	19.132.000	19.879.000

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-16.565.544	-16.566.000	-17.219.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-1.285.877	-1.234.000	-1.196.000
		4. Erhverv	-42.996	-43.000	-43.000
		6. Kældre m.v.	-77.716	-78.000	-78.000
		7. Garager/carporte	-138.240	-138.000	-138.000
		9. Merleje	14.568	15.000	15.000
202	15	Renter	-758.317	-119.000	-526.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-30.180	-18.000	-10.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-254.324	-243.000	-239.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	0	-44.000	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	-664.000	-664.000	-445.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-19.802.625	-19.132.000	-19.879.000
209		Indtægter i alt	-19.802.625	-19.132.000	-19.879.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-19.802.625	-19.132.000	-19.879.000

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	20.917.070	20.917.070
		1. Kontantværdi pr. 31. december		216.000.000
		2. Heraf grundværdi		47.452.000
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	20.917.070	20.917.070
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	48.191.013	50.179.657
304.9		Anlægsaktiver i alt	69.108.083	71.096.727
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	19	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	15.094	22.075
		2. Beboerindskud	7.828	25.638
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	632.976	708.447
	21	4. Fraflytninger	83.125	107.856
	22	6. Andre debitorer	73.078	558.302
	23	7. Forudbetalte udgifter	4.861	0
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	35.947.055	32.209.845
309.9		Omsætningsaktiver i alt	36.764.017	33.632.163
310		Aktiver i alt	105.872.100	104.728.889

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-34.932.531	-31.370.245
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-2.007.120	-2.035.067
405	26	Tab ved fraflytninger	-573.681	-573.681
406.9		Henlæggelser i alt	-37.513.332	-33.978.993
407	27	Opsamlet resultat	-1.480.869	-1.421.731
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-38.994.201	-35.400.724
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-933.440	-1.156.426
409		Beboerindskud	-1.251.880	-1.251.880
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	-219.400	-219.400
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-18.512.350	-18.289.364
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-20.917.070	-20.917.070
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-40.292.785	-42.821.630
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-1.524.917	-1.482.014
417		Langfristet gæld i alt	-62.734.771	-65.220.714
Kortfristetgæld				
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-771.792	-801.589
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse	-5.422	-5.422
421	29	Skyldige omkostninger	-2.175.093	-2.294.069
422		Mellemregning med fraflyttere	-1.119	-3.684
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-164.253	-185.171
425		Anden kortfristet gæld:		
	31	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-1.025.449	-817.518
426		Kortfristetgæld i alt	-4.143.128	-4.107.452
		Gæld i alt	-66.877.899	-69.328.166
430		Passiver i alt	-105.872.100	-104.728.889

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
1		Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	222.986	223.000	215.000
101.2		Renter	21.660	25.000	20.000
101.3		Bidrag	3.463	0	0
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	254.934	266.000	259.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	509.867	499.000	518.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			1.012.910	1.013.000	1.012.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	453.119	502.000	456.000
109.2		Affaldsposer	16.250	21.000	21.000
109.3		Øvrige renovation	7.454	17.000	16.000
Renovation i alt			476.824	540.000	493.000
Bidrag til foreningen					
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	1.298.600	1.299.000	1.364.000
112.1		Tillægsydelse	105.680	106.000	94.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>1.404.280</i>	<i>1.405.000</i>	<i>1.458.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	207.000
Bidrag til foreningen i alt			1.404.280	1.405.000	1.665.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	2.205.934	2.165.000	2.264.000
114.7		IT varmemesterkontor	62.666	49.000	42.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	84.825	106.000	106.000
Renholdelse i alt			2.353.425	2.320.000	2.412.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	109.785	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	74.814	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	212.579	630.000	690.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	26.691	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	286.729	0	0
115.6		Materiel	107.269	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			817.867	630.000	690.000

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	324.020	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	1.184.699	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	366.547	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	470.171	0	0
116.6		Materiel	195.533	0	0
		Forbrug i alt	2.540.971	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.540.971	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	205.525	358.000	357.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	35.600	61.000	66.000
		Administrationsgebyr vaskekort	27.542	27.000	28.000
		Øvrige udgifter	46.510	50.000	54.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	315.177	496.000	505.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-254.324	-243.000	-239.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	60.853	253.000	266.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		Andel fællesfaciliteters drift	143.758	192.000	159.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	143.758	192.000	159.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	0	-44.000	0
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	143.758	148.000	159.000
	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		Øvrige udgifter	4.125	1.000	3.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	4.125	1.000	3.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	4.125	1.000	3.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	208.736	402.000	428.000

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	46.454	47.000	49.000
119.2		Trivselsformål	2.000	18.000	18.000
119.3		Afdelingsmøder	24.207	11.000	11.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.605	18.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	14.454	10.000	10.000
		Diverse udgifter i alt	89.720	104.000	94.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	241,46	241,46	252,13
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	5.180.000	5.180.000	5.409.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	5.180.000	5.180.000	5.409.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	17,71	17,71	17,71
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	380.000	380.000	380.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	380.000	380.000	380.000
	14	Andre renter			
		Andre renter	239.391	110.000	168.000
		Andre renter i alt	239.391	110.000	168.000

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	15	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-628.435	-79.000	-526.000
		Andre renter	-129.882	-40.000	0
		Renter i alt	-758.317	-119.000	-526.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud disponitionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-30.180	-18.000	-10.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-30.180	-18.000	-10.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-254.324	-243.000	-239.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	0	-44.000	0
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-664.000	-664.000	-445.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-948.503	-969.000	-694.000

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	20.917.070	20.917.070
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	20.917.070	20.917.070
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	50.179.657	51.944.032
		+ Årets tilgang/afgang	789.557	1.036.221
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-2.528.845	-2.502.288
		- Årets afskrivninger	-249.356	-298.308
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	48.191.013	50.179.657
305.1	19	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	15.094	22.075
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	15.094	22.075
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	389.051	448.103
		Vandregnskaber	243.925	260.344
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	632.976	708.447
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	75.544	89.809
		Tilgodehavende hos kommunen	7.580	18.046
		Fraflytninger i alt	83.125	107.856
305.6	22	Andre debitorer		
		Forsikringssager	16.635	484.353
		Afdragsordninger	9.471	18.441
		Vaskeriafregninger	46.973	38.133
		Øvrige debitorer	0	17.107
		Engangsbeløb	0	268
		Andre debitorer i alt	73.078	558.302
305.7	23	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	4.861	0
		Forudbetalte forbrug i alt	4.861	0

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-31.370.245	-30.878.658
		Årets forbrug (konto 116)	2.540.971	1.770.438
		Årets henlæggelser (konto 120)	-5.180.000	-4.990.000
		Kursregulering	-923.257	2.727.975
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-34.932.531	-31.370.245
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-2.035.067	-2.277.110
		Årets forbrug (konto 117.1)	407.947	622.043
		Årets henlæggelser (konto 121)	-380.000	-380.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-2.007.120	-2.035.067
405	26	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-573.681	-573.681
		Tab ved fraflytninger i alt	-573.681	-573.681
407	27	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-1.421.731	-2.056.364
		Årets underskud (konto 210)	0	31.830
		Årets overskud (konto 140)	-723.138	-221.196
		Overført til drift (konto 203.6)	664.000	824.000
		Opsamlet resultat i alt	-1.480.869	-1.421.731
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-504.096	-530.479
		Uafsluttede vandregnskaber	-267.696	-271.110
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-771.792	-801.589
421	29	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-379.496	-605.331
		Afsat beløb til byggeregnskab	-142.190	-142.190
		Feriepengeforpligtelser	-97.993	-72.463
		Skyldige lønde	0	-3.168
		Individuelle køkkenrenovering	-1.460.442	-1.350.614
		El	-65.579	-82.915
		Øvrige skyldige	-29.393	-37.388
		Skyldige omkostninger i alt	-2.175.093	-2.294.069

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-155.233	-176.151
		Diverse deposita	-9.020	-9.020
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-164.253	-185.171
425.3	31	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	-729.060	-622.903
		Afsluttede vandregnskaber	-296.389	-194.615
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-1.025.449	-817.518

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 10. april 2024



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til afdelingsmødet og den øverste myndighed i almen boligorganisation ALBOA

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen boligorganisation Aarhus, Afdeling 018 - Ny Vestergårdsparken for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter en resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

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

Grundlag for konklusion

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

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

PÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

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

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

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

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

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

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

PÅTEGNING

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3289 5468

Lars Østergaard
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE26806

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt for afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Viby J., d.

formand

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 24. april 2024



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 11. juni 2024

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 018 - Ny Vestergårdsparken

Restgæld						Afdrag/		Årets		Afdrags-		Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ultimo	Udløbsår
Realkredit Danmark		14495441001	183.161	41.662,35	0,00	0,00	8.297,94	0,00	2.178,88	366,32	0,00	33.364,41	2027
RD oprindelig obligationslån			183.161	41.662,35	0,00	0,00	8.297,94	0,00	2.178,88	366,32	0,00	33.364,41	
Realkredit Danmark		14495441015	627.000	301.670,22	0,00	0,00	44.123,21	0,00	5.279,39	855,56	0,00	257.547,01	2029
Realkredit Danmark		14495441016	490.000	189.716,27	0,00	0,00	40.819,96	0,00	3.321,20	523,41	0,00	148.896,31	2027
Realkredit Danmark		14495441018	504.000	208.377,07	0,00	0,00	40.161,73	0,00	3.654,03	580,13	0,00	168.215,34	2027
Realkredit Danmark		14495441019	975.000	403.110,65	0,00	0,00	77.693,79	0,00	7.068,81	1.122,27	0,00	325.416,86	2027
RD oprindelig kontantlån			2.596.000	1.102.874,21	0,00	0,00	202.798,69	0,00	19.323,43	3.081,37	0,00	900.075,52	
Realkredit Danmark		14359996003	221.000	11.889,35	0,00	0,00	11.889,35	0,00	157,65	15,57	0,00	0,00	2023
RD oprindelig obligationslån			221.000	11.889,35	0,00	0,00	11.889,35	0,00	157,65	15,57	0,00	0,00	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	20250917	1.643.000	430.775,01	0,00	0,00	139.698,48	0,00	9.978,84	4.929,00	0,00	291.076,53	2026
Nykredit Realkredit A/S	Værelser	20250918	2.277.000	1.893.428,86	0,00	0,00	90.356,80	0,00	39.395,76	5.579,08	0,00	1.803.072,06	2040
Nykredit Realkredit A/S	Bad	20250919	2.221.000	1.543.794,11	0,00	0,00	198.415,48	0,00	16.488,48	4.408,69	0,00	1.345.378,63	2030
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer	20250920	3.364.000	2.566.266,03	0,00	0,00	233.053,37	0,00	24.602,11	7.437,15	0,00	2.333.212,66	2033
Nykredit Realkredit A/S	Vandinst 2020	20250921	8.480.000	8.058.343,69	0,00	0,00	246.346,51	0,00	83.389,81	23.898,50	0,00	7.811.997,18	2051
Nykredit Realkredit A/S	Værelser	20250830	934.000	776.663,44	0,00	0,00	37.063,34	0,00	16.159,70	2.288,47	0,00	739.600,10	2040
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer	20250831	3.115.000	2.376.313,49	0,00	0,00	215.803,00	0,00	22.781,08	6.886,67	0,00	2.160.510,49	2033
Nykredit Realkredit A/S	Vandinst 2020	20250833	9.350.000	8.885.084,11	0,00	0,00	271.620,26	0,00	91.945,14	26.350,34	0,00	8.613.463,85	2051
Nykredit Realkredit A/S	Vandinst 2020	71616117	8.700.000	8.267.404,47	0,00	0,00	252.737,57	0,00	85.553,23	24.518,49	0,00	8.014.666,90	2051
Forbedring kontantlån			40.084.000	34.798.073,21	0,00	0,00	1.685.094,81	0,00	390.294,15	106.296,39	0,00	33.112.978,40	
Nykredit Realkredit A/S	Garager	20250832	3.773.000	3.199.375,06	0,00	0,00	253.025,65	0,00	-14.417,05	12.700,80	22.903,12	2.946.349,41	2035
Forbedring flexlån			3.773.000	3.199.375,06	0,00	0,00	253.025,65	0,00	-14.417,05	12.700,80	22.903,12	2.946.349,41	

Realkredit Danmark	Bad -	14318364006	549.000	386.672,54	0,00	0,00	23.153,93	0,00	8.830,83	1.134,09	0,00	363.518,61	2037
Realkredit Danmark	Køkken	14318364007	458.000	322.579,45	0,00	0,00	19.316,01	0,00	7.367,07	946,10	0,00	303.263,44	2037
Nykredit Realkredit A/S	Bad	20250822	265.000	168.138,65	0,00	0,00	13.553,01	0,00	3.059,31	489,23	0,00	154.585,64	2034
Nykredit Realkredit A/S	Bad	20250823	332.000	48.099,18	0,00	0,00	38.425,12	0,00	371,08	101,16	0,00	9.674,06	2024
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	20250825	2.124.000	1.240.223,32	0,00	0,00	123.809,40	0,00	22.738,12	3.581,94	0,00	1.116.413,92	2032
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	20250826	337.000	196.865,98	0,00	0,00	19.642,26	0,00	3.633,66	568,59	0,00	177.223,72	2032
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	20250827	560.000	310.344,93	0,00	0,00	35.029,97	0,00	5.771,63	891,79	0,00	275.314,96	2031
Realkredit Danmark	Køkken 2006	14495441020	1.141.000	664.664,49	0,00	0,00	157.324,95	0,00	-2.231,11	1.816,87	0,00	507.339,54	2027
Nykredit Realkredit A/S	Bad	71616114	1.426.000	999.047,12	0,00	0,00	70.867,86	0,00	19.934,10	2.917,76	0,00	928.179,26	2035
Nykredit Realkredit A/S	Bad	71616115	664.000	395.730,40	0,00	0,00	43.807,68	0,00	6.087,92	1.138,08	0,00	351.922,72	2031
Nykredit Realkredit A/S	Køkken	71616116	295.000	91.815,88	0,00	0,00	45.794,81	0,00	368,31	223,98	0,00	46.021,07	2024
Individuelle forbedringer			8.151.000	4.824.181,94	0,00	0,00	590.725,00	0,00	75.930,92	13.809,59	0,00	4.233.456,94	
Selvfinansering	Bad - 30 år	10270004	1.043.431	748.385,30	0,00	0,00	41.238,77	0,00	29.561,23	0,00	0,00	707.146,53	2040
Selvfinansering	Facadeplader	10180002	71.477	26.219,47	0,00	0,00	3.164,33	0,00	1.035,67	0,00	0,00	23.055,14	2028
Selvfinansering	Køkken/bad	10180003	1.486.470	819.898,55	165.568,69	0,00	79.608,66	0,00	33.731,34	0,00	0,00	905.858,58	2027
Selvfinansering	Køkken	10190002	946.508	814.864,75	0,00	0,00	41.231,50	0,00	31.628,50	0,00	0,00	773.633,25	2040
Selvfinansering	Køkken	10270001	1.410.970	850.794,03	0,00	0,00	84.113,64	0,00	143.433,85	0,00	0,00	766.680,39	2040
Selvfinans. - individuelle forbedringer			4.958.856	3.260.162,10	165.568,69	0,00	249.356,90	0,00	239.390,59	0,00	0,00	3.176.373,89	
Selvfinansering	Klimaskærm	10270002	1.205.516	1.205.516,44	0,00	1.205.516,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinansering	Klimaskærm	10180005	4.411.863	1.390.705,83	3.021.157,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.411.863,21	2099
Selvfinansering	Klimaskærm	10190005	1.219.530	1.219.530,20	0,00	1.219.530,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinansering	Kvarterhus	10270005	15.113	15.112,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.112,50	2099
Selvfinansering	Kloakseperering	10180010	27.878	0,00	27.878,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.878,02	
Igangværende byggesager			6.879.900	3.830.864,97	3.049.035,40	2.425.046,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.454.853,73	
Selvfinansering	Ombygning værelser	10180004	176.545	84.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.000,00	
Selvfinansering		10190003	183.000	183.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	183.000,00	
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			359.545	267.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	267.000,00	