



AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	18	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 018 - Ny Vestergårdsparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Damagervej 1 A-B-C-D-E-F-G-H-K-L-M-N, 3-9		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		Ormslevvej 50 - 68 A-B og 72-82, Myrholmsvej 2-12		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.					
352360, 352409, 352417, 542801					
Matrikeltekst					
16 ax Viby by, Viby, 16 bd, Viby by, Viby, 16 dq Viby by, Viby, 16 ay Viby by, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		293	21.453	1	293,0
Boligoplysninger i alt		293	21.453		293,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	27	1.122	1	27,0
	2	117	7.400	1	117,0
	3	97	7.913	1	97,0
	4	45	4.248	1	45,0
	5	7	770	1	7,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		1	60	1 pr. påbegyndt 60 m ²	1,0
- Garager/carporte		40	0	1/5	8,0
Lejemålsoplysninger i alt		334	21.513		302,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej
		Varmemåling, individuel	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel	Ja	El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:			
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej	Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Kildesort. af affald uden for boligen	Ja
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	311	21454.8			1jan 1961, 1. jan 1963, 5. aug 1968
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri	311	21454.8			
Boliger i tæt / lav byggeri	0	0,0			
Boligafgifter		Ændringsdato	Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:	816,64	1. januar 2024	44,46	5,76%	953.772

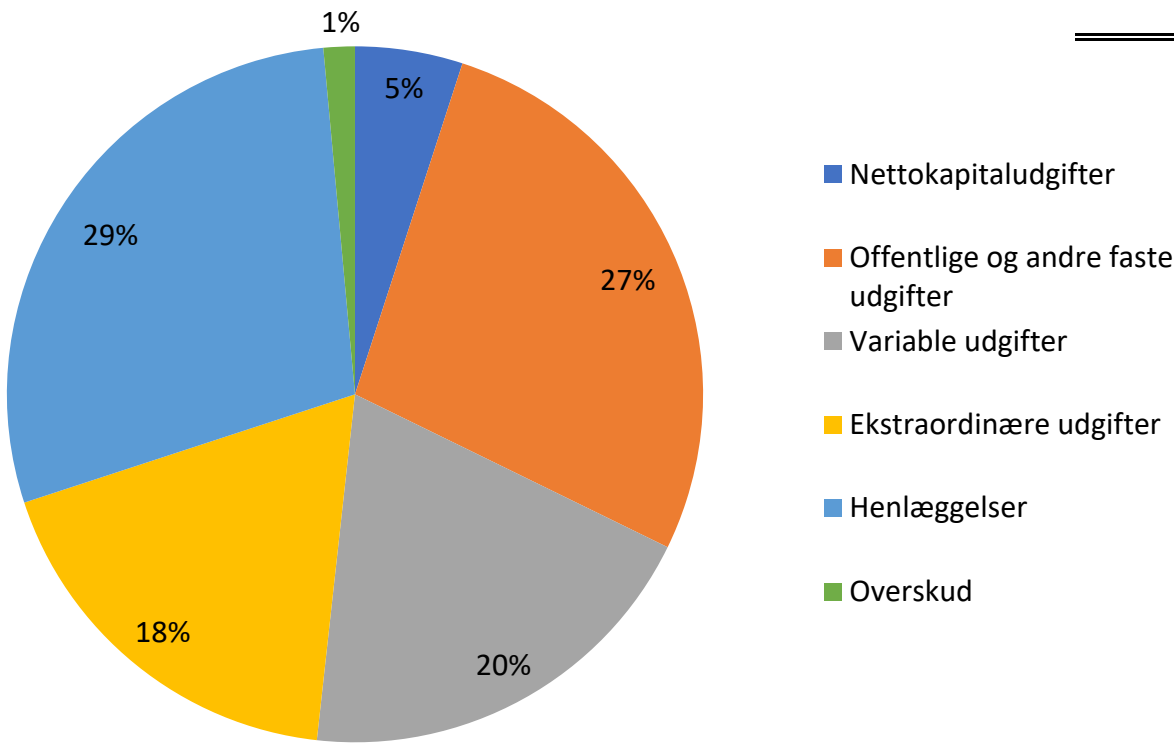
AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN
ÅRSBERETNING

		Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 294.236. Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:				
Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.012.428	1.012.000	-428
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.516.999	5.789.000	272.001
114-119	Variable udgifter i alt	3.951.660	4.104.000	152.340
120-124	Henlæggelser i alt	5.789.000	5.789.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	3.688.933	3.488.000	-200.933
Udgifter i alt		19.959.020	20.182.000	222.980
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	18.971.757	18.962.000	-9.757
202	Renter	389.281	526.000	136.719
203	Andre ordinære indtægter	874.606	694.000	-180.606
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	17.613	0	-17.613
Indtægter i alt		20.253.256	20.182.000	-71.256
Årets resultat		294.236		294.236

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden: - Etape III (1968)	298.502
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Takstregulering	-138.625
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61 %	-136.719
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Besparelse 0,77 kr. pr. kWh & mindreforbrug	115.575
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Besparelse 0,77 kr. pr. kWh & mindreforbrug	106.740
Øvrige poster	48.764
I alt	294.236

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 018 - NY 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	34.932.531
Forbrug 2024 jf. konto 116	-2.993.639
Henlagt 2024 jf. konto 120	5.409.000
Kursregulering 2024	1.572.360
Indestående pr. 31.12.2024	38.920.251

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	2.007.120
Forbrug 2024 jf. konto 117	-459.436
Henlagt 2024 jf. konto 121	380.000
Indestående pr. 31.12.2024	1.927.684

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	573.681
Indestående pr. 31.12.2024	573.681

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	1.480.869
Årets overskud (konto 140)	294.236
Overført til drift (konto 203.6)	-445.000
Indestående pr. 31.12.2024	1.330.105

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. 1.506.000.

Målet er nået.

I 2025 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 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	ej revideret
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.012.428	1.012.000	1.012.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.191.894	1.166.000	1.268.000
107		Vandafgift	757	2.000	0
109	2	Renovation	631.625	493.000	661.000
110		Forsikringer	434.030	456.000	455.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	172.866	255.000	219.000
		3. Målerpasning m.m.	28.395	53.000	54.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	1.363.530	1.364.000	1.404.000
	4	2. Dispositionsfond	199.924	207.000	216.000
	5	4. Tillægsydelse	93.480	94.000	74.000
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	5.236	5.000	5.000
		2. G-indskud	1.395.262	1.694.000	1.787.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.516.999	5.789.000	6.143.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	2.388.404	2.412.000	2.407.000
		2. Rengøring af trappeopgang	232.806	241.000	241.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	708.926	690.000	700.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	2.993.639	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.993.639	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	459.436	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-459.436	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	1. Drift af fællesvaskeri	378.357	505.000	459.000
	10	2. Andel i fællesfaciliteters drift	149.779	159.000	160.000
	11	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	6.009	3.000	3.000
	12	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	17.280	0	19.000
119	13	Diverse udgifter	70.099	94.000	95.000
119.9		Variable udgifter i alt	3.951.660	4.104.000	4.084.000
Henlæggelser					
120	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.409.000	5.409.000	5.142.000
121	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	380.000	380.000	380.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	16.270.087	16.694.000	16.761.000

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	2.526.681	2.527.000	2.970.000
		Renter	424.871	551.000	518.000
		Bidrag	126.393	0	0
		Offentlige tilskud	-18.303	-19.000	-14.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	3.059.641	3.059.000	3.474.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	255.153	261.000	29.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	38.872	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-38.872	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	-10.964	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	10.964	0	0
131	16	Andre renter	183.866	168.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år	49.829	0	0
136	18	Beboerrådgiver	140.443	0	223.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.688.933	3.488.000	3.726.000
139		Udgifter i alt	19.959.020	20.182.000	20.487.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	294.236	0	0
140		Overskud i alt	294.236	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	20.253.256	20.182.000	20.487.000

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	17.519.316	17.520.000	18.130.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	1.205.625	1.196.000	1.146.000
		4. Erhverv	45.468	45.000	47.000
		6. Kældre m.v.	77.676	78.000	78.000
		7. Garager/carporte	138.240	138.000	138.000
		9. Merleje	-14.568	-15.000	-15.000
202	19	Renter	389.281	526.000	0
203	20	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	150.407	10.000	233.000
		2. Drift af fællesvaskeri	279.199	239.000	239.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	445.000	445.000	491.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	20.235.643	20.182.000	20.487.000
Ekstraordinære indtægter					
206	21	Korrektion vedr. tidligere år	17.613	0	0
209		Indtægter i alt	20.253.256	20.182.000	20.487.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	20.253.256	20.182.000	20.487.000

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	22	Ejendommens anskaffelsessum	20.917.070	20.917.070
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	216.041.000	
		3. Heraf grundværdi	47.533.000	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	20.917.070	20.917.070
303		Forbedringsarbejde:		
	23	1. Forbedringsarbejder m.v.	41.084.134	48.191.013
	24	2. Bygningsskaderenovering m.v.	6.043.308	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	68.044.512	69.108.083
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	25	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	4.716	15.094
		2. Beboerindskud	15.178	7.828
	26	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	838.787	632.976
	27	4. Fraflytninger	20.699	83.125
	28	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	442.247	0
	29	6. Andre debitorer	55.268	73.078
	30	7. Forudbetalte udgifter	0	4.861
307		Likvide beholdninger:		
	31	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	36.923.943	35.947.055
309.9		Omsætningsaktiver i alt	38.300.838	36.764.017
310		Aktiver i alt	106.345.350	105.872.100

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	32	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	38.920.251	34.932.531
402	33	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	1.927.684	2.007.120
405	34	Tab ved fraflytninger	573.681	573.681
406.9	35	Henlæggelser i alt	41.421.616	37.513.332
407	36	Opsamlet resultat	1.330.105	1.480.869
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	42.751.721	38.994.201
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	718.033	933.440
409		Beboerindskud	1.251.880	1.251.880
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	219.400	219.400
411		Afskrivningskonto for ejendommen	18.727.757	18.512.350
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	20.917.070	20.917.070
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	37.766.104	40.292.785
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.555.845	1.524.917
417		Langfristet gæld i alt	60.239.019	62.734.771
Kortfristetgæld				
419	37	Uafsluttede forbrugsregnskaber	790.093	771.792
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse	5.422	5.422
421	38	Skyldige omkostninger	2.084.415	2.175.093
422		Mellemregning med fraflyttere	20.455	1.119
423	39	Deposita og forudbetalt leje m.v.	250.488	164.253
425		Anden kortfristet gæld:		
	40	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	203.738	1.025.449
426		Kortfristetgæld i alt	3.354.610	4.143.128
		Gæld i alt	63.593.629	66.877.899
430		Passiver i alt	106.345.350	105.872.100

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	463.495	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	1.168.813	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	447.380	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	25.750	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	716.237	0	0
116.6		Materiel	171.963	0	0
		Forbrug i alt	2.993.639	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.993.639	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	9	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	272.486	357.000	315.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	61.775	66.000	65.000
		Administrationsgebyr vaskekort	28.128	28.000	29.000
		Øvrige udgifter	15.968	54.000	50.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	378.357	505.000	459.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-279.199	-239.000	-239.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	99.158	266.000	220.000
	10	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		Andel fællesfaciliteters drift	148.215	159.000	159.000
		Hjertestarter, service, abonnement	1.564	0	1.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	149.779	159.000	160.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	149.779	159.000	160.000
	11	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		El, vand og varme	159	0	0
		Øvrige udgifter	5.850	3.000	3.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	6.009	3.000	3.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	6.009	3.000	3.000
	12	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		Øvrige udgifter	17.280	0	19.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	17.280	0	19.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	17.280	0	19.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	272.226	428.000	402.000

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	13	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	48.521	49.000	50.000
119.2		Trivselsformål	0	18.000	18.000
119.3		Afdelingsmøder	1.980	11.000	11.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	4.828	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	14.770	10.000	10.000
		Diverse udgifter i alt	70.099	94.000	95.000
	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	251,43	251,43	239,02
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	5.409.000	5.409.000	5.142.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	5.409.000	5.409.000	5.142.000
	15	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	17,66	17,66	17,66
		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
	16	Andre renter			
131		Andre renter	183.866	168.000	0
		Andre renter i alt	183.866	168.000	0
	17	Korrektioner vedr. tidligere år			
134		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Trappevaske Ready2Clean 2022-23	49.829	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	49.829	0	0
	18	Beboerrådgiver			
136		Beboerrådgiver	140.443	0	223.000
		Beboerrådgiver i alt	140.443	0	223.000

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	19	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	250.337	526.000	0
		Andre renter	138.944	0	0
		Renter i alt	389.281	526.000	0
203	20	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - beboerrådgiver	140.443	0	223.000
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	9.963	10.000	10.000
		Tilskud fra foreningen i alt	150.407	10.000	233.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	279.199	239.000	239.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	445.000	445.000	491.000
		Andre ordinære indtægter i alt	874.606	694.000	963.000
206	21	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	17.613	0	0

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	22	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	20.917.070	20.917.070
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	20.917.070	20.917.070
303.1	23	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	7.409.832	50.179.657
		+ Forbedringsarbejder i året	85.893	789.557
		Samlet anskaffelsessum ultimo	7.495.725	50.969.215
		Afdrag	-568.488	
		Afskrivninger	-255.153	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-823.642	0
		Afdrag 2023	0	-2.528.845
		Afskrivninger 2023	0	-249.356
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	6.672.083	48.191.013
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	40.781.182	0
		+ Forbedringsarbejder i året	-4.410.938	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	36.370.243	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Afdrag	-1.958.192	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-1.958.192	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	34.412.051	
		Forbedringsarbejder i alt	41.084.134	48.191.013
Jf. driftsbekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v. skal afdelingens forbedringsarbejder opdeles i projekter fra regnskab 2024. Ultimo saldoen fra 2023 stemmer med beløbene i anskaffelsessum primo i 2024.				
Der er for indeværende år anført en negativ tilgang på kontoen for afdelingens forbedringsarbejder under konto 303.1. Dette skyldes den nye kontoplan. Saldoen vedrørende Landsbyggefondssager er fra 2024 flyttet fra afdelingens forbedringsarbejder konto 303.1 til byggeskaderenovering konto 303.2.				
303.2	24	2. Bygningsskaderenovering m.v.		
		Projekt - klimaskærm		
		+ Renoveringsarbejder i året	6.194.785	0
		- Tilskud i året	-151.478	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	6.043.308	0
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	6.043.308	0
305.1	25	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	4.716	15.094
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	4.716	15.094

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.3	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	557.104	389.051
		Vandregnskaber	281.683	243.925
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	838.787	632.976
305.4	27	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	20.699	75.544
		Tilgodehavende hos kommunen	0	7.580
		Fraflytninger i alt	20.699	83.125
305.5	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	442.247	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	442.247	0
305.6	29	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	16.635
		Afdragsordninger	5.754	9.471
		Vaskeriafregninger	49.514	46.973
		Andre debitorer i alt	55.268	73.078
305.7	30	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	0	4.861
		Forudbetalte forbrug i alt	0	4.861
307.1	31	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	36.923.943	35.947.055
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	36.923.943	35.947.055

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

			Regnskab 2024	Regnskab 2023
Konto	Note	Beskrivelse		
PASSIVER				
401	32	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	34.932.531	31.370.245
		Årets forbrug (konto 116)	-2.993.639	-2.540.971
		Årets henlæggelser (konto 120)	5.409.000	5.180.000
		Kursregulering	1.572.360	923.257
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	38.920.251	34.932.531
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023
			2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-2.727.975	923.257
			1.572.360	-232.358
402	33	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	2.007.120	2.035.067
		Årets forbrug (konto 117.1)	-459.436	-407.947
		Årets henlæggelser (konto 121)	380.000	380.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	1.927.684	2.007.120
405	34	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	573.681	573.681
		Tab ved fraflytninger i alt	573.681	573.681
406.9	35	Henlæggelser i alt		
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	6.237.709	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	35.183.907	
		Henlæggelser i alt	41.421.616	
407	36	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	1.480.869	1.421.731
		Årets overskud (konto 140)	294.236	723.138
		Overført til drift (konto 203.6)	-445.000	-664.000
		Opsamlet resultat i alt	1.330.105	1.480.869
419	37	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	519.067	504.096
		Uafsluttede vandregnskaber	271.026	267.696
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	790.093	771.792

AFDELING 018 - NY VESTERGÅRDSPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	38	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	282.772	379.496
		Afsat beløb til byggeregnskab	142.190	142.190
		Feriepengeforpligtelser	74.194	97.993
		Individuelle køkkenrenovering	1.517.312	1.460.442
		El	67.197	65.579
		Øvrige skyldige	750	29.393
		Skyldige omkostninger i alt	2.084.415	2.175.093
423	39	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	241.468	155.233
		Diverse deposita	9.020	9.020
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	250.488	164.253
425.3	40	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	729.060
		Afsluttede vandregnskaber	203.738	296.389
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	203.738	1.025.449

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 018 - Ny 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 018 - Ny Vestergårdsparken

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Afdrags-			Restgæld	Udløbsår
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ultimo	
Realkredit Danmark		14495441001	183.161	33.364,41	0,00	0,00	8.760,60	0,00	1.716,22	366,32	0,00	24.603,81	2027
RD oprindelig obligationslån			183.161	33.364,41	0,00	0,00	8.760,60	0,00	1.716,22	366,32	0,00	24.603,81	
Realkredit Danmark		14495441015	627.000	257.547,01	0,00	0,00	44.945,70	0,00	4.456,90	722,27	0,00	212.601,31	2029
Realkredit Danmark		14495441016	490.000	148.896,31	0,00	0,00	41.602,58	0,00	2.538,58	400,08	0,00	107.293,73	2027
Realkredit Danmark		14495441018	504.000	168.215,34	0,00	0,00	40.926,02	0,00	2.889,74	458,78	0,00	127.289,32	2027
Realkredit Danmark		14495441019	975.000	325.416,86	0,00	0,00	79.172,33	0,00	5.590,27	887,52	0,00	246.244,53	2027
RD oprindelig kontantlån			2.596.000	900.075,52	0,00	0,00	206.646,63	0,00	15.475,49	2.468,65	0,00	693.428,89	
Nykredit Realkredit A/S	Køkken kollektiv	20250917	1.643.000	291.076,53	0,00	0,00	143.416,36	0,00	6.260,96	4.929,00	0,00	147.660,17	2026
Nykredit Realkredit A/S	Værelser	20250918	2.277.000	1.803.072,06	0,00	0,00	92.286,17	0,00	37.466,39	5.305,85	0,00	1.710.785,89	2040
Nykredit Realkredit A/S	Bad	20250919	2.221.000	1.345.378,63	0,00	0,00	200.651,08	0,00	14.252,88	3.810,93	0,00	1.144.727,55	2030
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer	20250920	3.364.000	2.333.212,66	0,00	0,00	235.374,82	0,00	22.280,66	6.735,39	0,00	2.097.837,84	2033
Nykredit Realkredit A/S	Vandinst 2020	20250921	8.480.000	7.811.997,18	0,00	0,00	248.935,39	0,00	80.800,93	23.156,55	0,00	7.563.061,79	2051
Nykredit Realkredit A/S	Værelser	20250830	934.000	739.600,10	0,00	0,00	37.854,75	0,00	15.368,29	2.176,40	0,00	701.745,35	2038
Nykredit Realkredit A/S	Vinduer	20250831	3.115.000	2.160.510,49	0,00	0,00	217.952,61	0,00	20.631,47	6.236,84	0,00	1.942.557,88	2033
Nykredit Realkredit A/S	Vandinst 2020	20250833	9.350.000	8.613.463,85	0,00	0,00	274.474,78	0,00	89.090,62	25.532,29	0,00	8.338.989,07	2051
Nykredit Realkredit A/S	Vandinst 2020	71616117	8.700.000	8.014.666,90	0,00	0,00	255.393,63	0,00	82.897,17	23.757,31	0,00	7.759.273,27	2051
Forbedring kontantlån			40.084.000	33.112.978,40	0,00	0,00	1.706.339,59	0,00	369.049,37	101.640,56	0,00	31.406.638,81	
Nykredit Realkredit A/S	Garager	20250832	3.773.000	2.946.349,41	0,00	0,00	251.852,62	0,00	-13.244,02	12.700,80	18.303,34	2.694.496,79	2035
Forbedring flexlån			3.773.000	2.946.349,41	0,00	0,00	251.852,62	0,00	-13.244,02	12.700,80	18.303,34	2.694.496,79	

Nykredit Realkredit A/S	Bad - afs. 3	71616114	1.426.000	928.179,26	0,00	0,00	72.331,58	0,00	18.470,38	2.703,51	0,00	855.847,68	2035
Nykredit Realkredit A/S	Bad - afs. 3	71616115	664.000	351.922,72	0,00	0,00	44.514,95	0,00	5.380,65	1.005,86	0,00	307.407,77	2031
Nykredit Realkredit A/S	Køkken - afs. 3	71616116	295.000	46.021,07	0,00	0,00	46.021,07	0,00	141,98	86,34	0,00	0,00	2024
Nykredit Realkredit A/S	Bad	20250822	265.000	154.585,64	0,00	0,00	13.809,05	0,00	2.803,27	448,29	0,00	140.776,59	2034
Nykredit Realkredit A/S	Bad	20250823	332.000	9.674,06	0,00	0,00	9.674,06	0,00	19,89	7,26	0,00	0,00	2024
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	20250825	2.124.000	1.116.413,92	0,00	0,00	126.184,11	0,00	20.363,41	3.207,85	0,00	990.229,81	2032
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	20250826	337.000	177.223,72	0,00	0,00	20.021,57	0,00	3.254,35	509,24	0,00	157.202,15	2032
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	20250827	560.000	275.314,96	0,00	0,00	35.715,08	0,00	5.086,52	785,94	0,00	239.599,88	2031
Realkredit Danmark	Køkken 2006 - afs. 3	14495441020	1.141.000	507.339,54	0,00	0,00	156.746,17	0,00	-1.652,33	1.345,53	0,00	350.593,37	2027
Realkredit Danmark	Bad	14318364006	549.000	363.518,61	0,00	0,00	23.699,56	0,00	8.285,20	1.064,02	0,00	339.819,05	2037
Realkredit Danmark	Køkken	14318364007	458.000	303.263,44	0,00	0,00	19.771,21	0,00	6.911,87	887,66	0,00	283.492,23	2037

Individuelle forbedringer			8.151.000	4.233.456,94	0,00	0,00	568.488,41	0,00	69.065,19	12.051,50	0,00	3.664.968,53	
---------------------------	--	--	-----------	--------------	------	------	------------	------	-----------	-----------	------	--------------	--

Selvfinansering	Køkken 2011+2013+2014	10270001	1.410.970	766.680,39	0,00	0,00	84.599,41	0,00	33.120,59	0,00	0,00	682.080,98	2044
Selvfinansering	Bad - 30 år	10270004	1.043.431	707.146,53	0,00	0,00	40.251,09	0,00	30.548,91	0,00	0,00	666.895,44	2044
Selvfinansering	Facadeplader	10180002	71.477	23.055,14	0,00	0,00	3.204,02	0,00	995,98	0,00	0,00	19.851,12	2028
Selvfinansering	Køkken/bad	10180003	1.486.470	905.858,58	85.893,00	0,00	86.479,85	0,00	85.780,05	0,00	0,00	905.271,73	2044
Selvfinansering	Køkken	10190002	944.663	773.633,25	0,00	0,00	40.619,04	0,00	33.420,96	0,00	0,00	733.014,21	2044

Selvfinans. - individuelle forbedringer			4.957.011	3.176.373,89	85.893,00	0,00	255.153,41	0,00	183.866,49	0,00	0,00	3.007.113,48	
---	--	--	-----------	--------------	-----------	------	------------	------	------------	------	------	--------------	--

Selvfinansering	Kloakseperaring	10180010	28.803	27.878,02	925,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.803,17	2099
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	Klimaskærm	10180005	6.194.785	4.411.863,21	1.782.922,26	151.477,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.043.307,66	2099

Igangværende byggesager			6.238.701	4.454.853,73	1.783.847,41	151.477,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.087.223,33	
-------------------------	--	--	-----------	--------------	--------------	------------	------	------	------	------	------	--------------	--

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	Ombygning af værelser	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	
--	--	--	---------	------------	------	------	------	------	------	------	------	------------	--