



AFDELING 033 - ABILDGADE

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 033 - ABILDGADE
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 33		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 033 - Abildgade		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Abildgade 11-21		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8200 Aarhus N		8000 Aarhus C	
Tlf.:	8740 6700			Tlf.:	89402000
E-mail:	post@alboa.dk			E-mail:	aarhus.kommune@aarhus.dk
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
BBR-ejendomsnr.					
000499, 000499					
Matrikeltekst					
82c, Århus Markjorder, 82c, Århus Markjorder					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		79	5.262	1	79,0
Boligoplysninger i alt		79	5.262		79,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	18	852	1	18,0
	2	47	3.080	1	47,0
	3	14	1.330	1	14,0
Andre lejemål					
- Antennemaster		3	0	1	3,0
- P-pladser		35	0	1/5	7,0
Lejemålsoplysninger i alt		117	5.262		89,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:		Nej	Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel		Ja	Nej
		Varmemåling, individuel		Ja	Nej
		El-måling, individuel		Ja	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:		Nej	Ja
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrengt vandsys.(rent/grønt)		Nej	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Nej
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
Antal lejemål		Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte		Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		79	4856.3	01-10-1970	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		79	4856.3		
Boliger i tæt / lav byggeri		0	0,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		797,72	1. januar 2023	21,14	2,72% 111.252

AFDELING 033 - ABILDGADE ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 23.975.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	597.861	597.000	-861
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	902.097	965.000	62.903
114-119	Variable udgifter i alt	1.031.491	842.000	-189.491
120-124	Henlæggelser i alt	2.172.634	1.469.000	-703.634
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	2.785.289	3.392.000	606.711
Udgifter i alt		7.489.372	7.265.000	-224.372

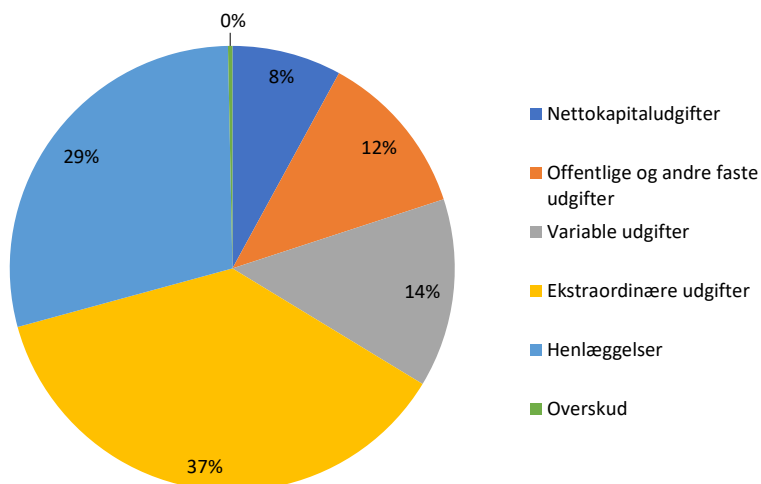
Indtægter

201	Boligafgifter og leje	-4.417.267	-4.426.000	-8.734
202	Renter	-256.740	-22.000	234.740
203	Andre ordinære indtægter	-209.340	-187.000	22.340
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-2.630.000	-2.630.000	0
Indtægter i alt		-7.513.347	-7.265.000	248.347
Årets resultat		-23.975		23.975

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ekstraordinære udgifter i alt - Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. - Klimaskærm - 3 mdr. ydelsesfri periode	1.254.354
Henlæggelser i alt - Andre henlæggelser - Årets overskud overført til byggesagen	-703.634
Ekstraordinære udgifter i alt - Andre renter - Renter vedr. byggesagen fra aflevering dato til 31.12.23	-600.388
Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	234.740
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Merudgift til elevator, skraldespande, vejsalt mm	-126.900
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Mindre elforbrug 12.000 kWh, besparelse pr. kWh kr. 1,34	98.405
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Forbrugt flere afløsertimer end forventet	-87.691
Øvrige poster	-44.912
I alt	23.975

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 033 - ABILDGADE 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	-7.777.544
Forbrug 2023 jf. konto 116	2.723.012
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.307.000
Kursregulering 2023	-545.834
Indestående pr. 31.12.2023	-6.907.366

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-840.495
Forbrug 2023 jf. konto 117	19.604
Henlagt 2023 jf. konto 121	-10.225
Indestående pr. 31.12.2023	-831.116

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-84.041
Indestående pr. 31.12.2023	-84.041

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2023	-12.567.448
Forbrug 2023	4.140.205
Henlagt 2023 jf. konto 124	-114.794
Fritagelse udamortiserede låneydelser 2023	-162.209
Driftslån 2023	-2.412.296
Indestående pr. 31.12.2023	-11.116.542

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. 316.000.

Målet er nået.

I 2024 henlægges der kr. 0.

Konto 405:

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

AFDELING 033 - ABILDGADE
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	597.861	597.000	598.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	79.821	80.000	80.000
107		Vandafgift	30.015	0	0
109	2	Renovation	173.247	172.000	172.000
110		Forsikringer	86.058	84.000	95.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	96.289	195.000	195.000
		3. Målerpasning m.m.	11.306	11.000	11.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	425.360	423.000	445.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	61.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	902.097	965.000	1.059.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	501.750	398.000	421.000
		2. Rengøring af trappeopgang	46.688	73.000	50.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	50.253	40.000	40.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	276.900	150.000	170.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	2.723.012	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.723.012	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	19.604	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-19.604	0	0
		3. Afholdte udgifter	19.070	0	0
		4. Heraf dækkes af henlæggelser	-19.070	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	117.467	138.000	132.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	3.417	2.000	2.000
	10	3. Drift af møde- og selskabslokaler	17.757	13.000	13.000
119	11	Diverse udgifter	17.260	28.000	28.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.031.491	842.000	856.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.307.000	1.307.000	1.500.000
124	13	Andre henlæggelser	865.634	162.000	162.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.704.083	3.873.000	4.175.000

AFDELING 033 - ABILDGADE
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	1.587.291	3.362.000	1.711.000
		Renter	1.605.996	46.000	1.841.000
		Bidrag	177.926	0	0
		Offentlige tilskud	-1.233.566	-16.000	-161.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	2.137.646	3.392.000	3.391.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	515	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-515	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	1.032	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-1.032	0	0
131	14	Andre renter	600.388	0	0
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år	47.255	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.785.289	3.392.000	3.391.000
139		Udgifter i alt	7.489.372	7.265.000	7.566.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	23.975	0	0
140		Overskud i alt	23.975	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.513.347	7.265.000	7.566.000

AFDELING 033 - ABILDGADE

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	-4.197.600	-4.197.000	-4.399.000
		6.1 Lejeindtægt fra antennemaster	-150.609	-155.000	-159.000
		7. Garager/carporte	-69.058	-74.000	-74.000
202	16	Renter	-256.740	-22.000	-142.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-5.841	-4.000	-2.000
		2. Drift af fællesvaskeri	-65.574	-45.000	-45.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	-4.050	-3.000	-3.000
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-875	-2.000	-1.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-133.000	-133.000	-111.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-4.883.347	-4.635.000	-4.936.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	18	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-2.630.000	-2.630.000	-2.630.000
209		Indtægter i alt	-7.513.347	-7.265.000	-7.566.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-7.513.347	-7.265.000	-7.566.000

AFDELING 033 - ABILDGADE

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	19	Ejendommens anskaffelsessum	15.223.091	15.223.091
		1. Kontantværdi pr. 31. december	77.000.000	
		2. Heraf grundværdi	3.247.400	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	15.223.091	15.223.091
303		Forbedringsarbejde:		
	20	1. Forbedringsarbejder m.v.	89.155.076	90.933.166
	21	2. Bygningsskaderenovering m.v.	1.383.588	1.383.588
304.9		Anlægsaktiver i alt	105.761.755	107.539.845
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	22	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	7.665	4.594
		2. Beboerindskud	0	22.491
	23	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	256.650	208.468
	24	4. Fraflytninger	32.445	1.170
	25	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	21.485
	26	6. Andre debitorer	156.409	82.501
	27	7. Forudbetalte udgifter	0	86.135
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.486.519	1.757.511
309.9		Omsætningsaktiver i alt	1.939.687	2.184.355
310		Aktiver i alt	107.701.443	109.724.201

AFDELING 033 - ABILDGADE

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-6.907.366	-7.777.544
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-831.116	-840.495
404	30	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-228.254	-247.324
405	31	Tab ved fraflytninger	-84.041	-84.041
406	32	Andre henlæggelser	-11.116.542	-12.567.448
406.9		Henlæggelser i alt	-19.167.319	-21.516.853
407	33	Opsamlet resultat	-110.557	-243.557
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-19.277.877	-21.760.410
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-1.603.295	-1.852.656
		4. Landsbyggefonden	-66.500	-66.500
409		Beboerindskud	-521.900	-521.900
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	-362.965	-362.965
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-12.668.432	-12.419.071
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-15.223.091	-15.223.091
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-67.917.526	-2.157.500
		2. Bygningsskader	-1.383.588	-1.383.588
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-228.890	-213.088
415		Driftsstøttelån:		
		4. Særstøttelån	-200.000	0
417		Langfristet gæld i alt	-84.953.095	-18.977.267
Kortfristetgæld				
419	34	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-286.802	-280.954
421	35	Skyldige omkostninger	-2.669.329	-726.587
423	36	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-84.429	-77.221
424		Banklån	0	-67.699.522
425		Anden kortfristet gæld:		
	37	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-429.912	-202.240
426		Kortfristetgæld i alt	-3.470.471	-68.986.523
		Gæld i alt	-88.423.566	-87.963.791
430		Passiver i alt	-107.701.443	-109.724.201

AFDELING 033 - ABILDGADE

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	249.361	249.000	251.000
101.2		Renter	13.393	19.000	17.000
101.3		Bidrag	5.984	0	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	4.705	4.000	5.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	324.418	325.000	325.000
Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt			597.861	597.000	598.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	158.326	153.000	160.000
109.2		Affaldsposer	6.500	7.000	7.000
109.3		Øvrige renovation	8.421	12.000	5.000
Renovation i alt			173.247	172.000	172.000
Bidrag til foreningen					
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	382.700	381.000	400.000
112.1		Tillægsydelse	42.660	42.000	45.000
<i>Samlet administrationsbidrag</i>			<i>425.360</i>	<i>423.000</i>	<i>445.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	61.000
Bidrag til foreningen i alt			425.360	423.000	506.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	464.145	366.000	389.000
114.7		IT varmemesterkontor	13.360	11.000	13.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	24.245	21.000	19.000
Renholdelse i alt			501.750	398.000	421.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	42.433	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	4.709	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	51.968	150.000	170.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	26.897	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	82.672	0	0
115.6		Materiel	68.221	0	0
Almindelig vedligeholdelse i alt			276.900	150.000	170.000

AFDELING 033 - ABILDGADE

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	90.740	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	2.209.252	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	16.372	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	23.258	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	325.172	0	0
116.6		Materiel	58.218	0	0
		Forbrug i alt	2.723.012	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.723.012	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.1	8	Drift af fællesvaskerier			
		El, vand og varme	25.778	52.000	52.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	10.623	9.000	11.000
		Opkrævning eksternt	73.640	45.000	46.000
		Administrationsgebyr vaskekort	7.426	7.000	8.000
		Øvrige udgifter	0	25.000	15.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	117.467	138.000	132.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-65.574	-45.000	-45.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	51.893	93.000	87.000
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	1.637	2.000	2.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	1.780	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	3.417	2.000	2.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-4.050	-3.000	-3.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	-633	-1.000	-1.000
118.3	10	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	3.604	9.000	9.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	7.323	4.000	4.000
		Øvrige udgifter	6.831	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	17.757	13.000	13.000
		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-875	-2.000	-1.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	16.882	11.000	12.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	68.142	103.000	98.000

AFDELING 033 - ABILDGADE

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	12.525	13.000	13.000
119.2		Trivselsformål	960	1.000	1.000
119.3		Afdelingsmøder	2.980	5.000	5.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	729	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	66	3.000	3.000
		Diverse udgifter i alt	17.260	28.000	28.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	248,38	248,38	285,06
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.307.000	1.307.000	1.500.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.307.000	1.307.000	1.500.000
		i alt	0	0	0
	13	Andre henlæggelser			
124		Henlæggelser diverse	703.425	0	0
		Fritagelse udamort. Låneydelser	162.209	162.000	162.000
		Andre henlæggelser i alt	865.634	162.000	162.000
	14	Andre renter			
131		Andre renter	600.388	0	0
		Andre renter i alt	600.388	0	0
	15	Korrektioner vedr. tidligere år			
134		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner leje på antennelejemål	5.072	0	0
		Kredsløb - renovation 2022	42.183	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	47.255	0	0

AFDELING 033 - ABILDGADE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	16	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-256.740	-22.000	-142.000
		Renter i alt	-256.740	-22.000	-142.000
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-5.841	-4.000	-2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-5.841	-4.000	-2.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	-65.574	-45.000	-45.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-4.050	-3.000	-3.000
203.4		Indtægt fra møde- og selskabslokale	-875	-2.000	-1.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-133.000	-133.000	-111.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-209.340	-187.000	-162.000
204	18	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	-2.465.000	-2.465.000	-2.465.000
		Udamortis. låneydelser til finans. af byggeskadesag	-165.000	-165.000	-165.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	-2.630.000	-2.630.000	-2.630.000

AFDELING 033 - ABILDGADE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	19	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	15.223.091	15.223.091
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	15.223.091	15.223.091
303.1	20	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	90.933.166	61.799.036
		+ Årets tilgang/afgang	2.186.859	29.800.075
		- Årets tilskud	-2.400.000	-600.000
		Indeksregulering primo		
		+ Årets indeksregulering	46.317	17.325
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-1.587.291	-83.269
		- Årets overskud	-23.975	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	89.155.076	90.933.166
303.2	21	Bygningsskaderenovering m.v.		
		Saldo primo	1.383.588	1.383.588
		Indeksregulering primo		
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		Bygningsskaderenovering m.v. i alt	1.383.588	1.383.588
305.1	22	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	7.665	4.594
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	7.665	4.594
305.3	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	81.633	38.002
		Elregnskaber	118.605	138.272
		Vandregnskaber	56.412	32.194
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	256.650	208.468
305.4	24	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	32.445	1.170
		Fraflytninger i alt	32.445	1.170
305.5	25	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	355
		Afsluttede elregnskaber	0	21.130
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	21.485

AFDELING 033 - ABILDGADE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
305.6	26	Andre debitorer		
		Vaskeriafregninger	10.160	10.067
		Øvrige debitorer	145.649	72.260
		Lokalesamlekonto	600	175
		Andre debitorer i alt	156.409	82.501
305.7	27	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	86.135
		Forudbetalte forbrug i alt	0	86.135

AFDELING 033 - ABILDGADE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	28	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-7.777.544	-7.287.746
		Årets forbrug (konto 116)	2.723.012	219.652
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.307.000	-1.618.000
		Kursregulering	-545.834	908.550
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-6.907.366	-7.777.544
402	29	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-840.495	-269.374
		Årets forbrug (konto 117.1)	19.604	8.353
		Årets henlæggelser (konto 121)	-10.225	-579.474
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-831.116	-840.495
404	30	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
		Saldo primo	-247.324	-818.108
		Årets forbrug (konto 117.3)	19.070	572.248
		Årets henlæggelser (konto 122)	0	-1.464
		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning) i alt	-228.254	-247.324
405	31	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-84.041	-84.041
		Tab ved fraflytninger i alt	-84.041	-84.041
406	32	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	-12.567.448	-1.932.932
		Årets forbrug	4.140.205	0
		Årets henlæggelser (konto 124)	-114.794	-10.472.307
		Fritagelse udamortiserede låneydelser	-162.209	-162.209
		Driftslån	-2.412.296	0
		Andre henlæggelser i alt	-11.116.542	-12.567.448
407	33	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-243.557	-461.557
		Overført til drift (konto 203.6)	133.000	218.000
		Opsamlet resultat i alt	-110.557	-243.557
419	34	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede varmeregnskaber	-105.998	-104.540
		Uafsluttede elregnskaber	-124.884	-122.766
		Uafsluttede vandregnskaber	-55.920	-53.648
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-286.802	-280.954

AFDELING 033 - ABILDGADE

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
421	35	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-276.688	-268.720
		Afsat beløb til byggeregnskab	0	-200.000
		Feriepengeforpligtelser	-11.317	-10.161
		Skyldige løndele	-18.516	-9.279
		El	-115.606	-226.960
		Øvrige skyldige	-2.247.202	-11.467
		Skyldige omkostninger i alt	-2.669.329	-726.587
423	36	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-40.574	-33.994
		Deposita erhverv	-42.855	-42.027
		Diverse deposita	-1.000	-1.200
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-84.429	-77.221
425.3	37	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	-149.038	-202.240
		Afsluttede elregnskaber	-213.493	0
		Afsluttede vandregnskaber	-67.380	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-429.912	-202.240

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 033 - Abildgade 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.

Afdelingen er pr. statusdagen i gang med et større renoveringsprojekt. Hvorvidt renoveringen kan gennemføres indenfor den godkendte beløbsramme, vil først blive konstateret i forbindelse med afslutningen af byggeregnskabet.

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

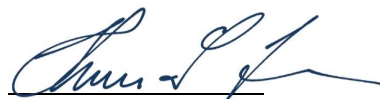
Organisationsbestyrelsens påtegning:

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 033 - Abildgade

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld		Afdrag/		Årets		Afdrag--		Rentebidrag/		Index-		Restgæld		Udløbsår
			Hovedstol	primø	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydeleesstøtte	regulering	ultimo			
Realkredit Danmark		17049168016	522.000	248.863,20	0,00	0,00	31.832,54	0,00	8.624,54	711,05	0,00	0,00	0,00	0,00	217.030,86		2029
RD oprindelig obligationslån			522.000	248.863,20	0,00	0,00	31.832,54	0,00	8.624,54	711,05	0,00	0,00	0,00	0,00	217.030,86		
Realkredit Danmark		17049168020	2.075.000	1.474.093,76	0,00	0,00	201.311,19	0,00	4.777,81	4.195,96	0,00	0,00	0,00	0,00	1.272.782,57		2030
RD oprindelig kontantlån			2.075.000	1.474.093,76	0,00	0,00	201.311,19	0,00	4.777,81	4.195,96	0,00	0,00	0,00	0,00	1.272.782,57		
Realkredit Danmark		17049168011	399.000	129.698,96	0,00	0,00	16.217,14	0,00	-8,90	1.077,32	0,00	-4.704,52	0,00	0,00	113.481,82		2030
RD oprindelig flexlån			399.000	129.698,96	0,00	0,00	16.217,14	0,00	-8,90	1.077,32	0,00	-4.704,52	0,00	0,00	113.481,82		
Landsbyggefonden		2000041	66.500	66.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.500,00		2099
LBF oprindelig obligationslån			66.500	66.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.500,00		
Realkredit Danmark	Elevator	17049168018	1.003.000	782.574,87	0,00	0,00	46.281,43	0,00	12.899,57	2.295,84	0,00	0,00	0,00	0,00	736.293,44		2037
Realkredit Danmark	Klimaskærm 2022	17049168021	1.510.000	0,00	1.510.000,00	0,00	29.299,43	0,00	44.264,05	4.259,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1.480.700,57		2053
Realkredit Danmark	Klimaskærm 2022	17049168022	6.890.000	0,00	6.890.000,00	0,00	133.890,74	0,00	201.973,06	19.437,93	0,00	0,00	0,00	0,00	6.796.309,26		2053
Forbedring kontantlån			9.403.000	782.574,87	8.400.000,00	0,00	209.271,60	0,00	259.136,68	25.993,75	0,00	0,00	0,00	0,00	8.973.303,27		
Realkredit Danmark	Fælleslokale	17049168008	1.029.500	509.795,15	0,00	0,00	37.856,41	0,00	29.274,81	1.275,49	0,00	16.624,55	45.547,86	517.486,60			2037
Realkredit Danmark	Fælleslokale	17049168009	16.900	8.605,85	0,00	0,00	616,90	0,00	299,22	17,41	0,00	89,70	769,28	8.758,23			2037
Forbedring indexlån			1.046.400	518.401,00	0,00	0,00	38.473,31	0,00	29.574,03	1.292,90	0,00	16.714,25	46.317,14	526.244,83			
Realkredit Danmark	Klimaskærm 2022	17049168023	58.901.000	0,00	58.901.000,00	0,00	1.339.546,04	0,00	1.317.285,02	150.639,32	276.567,68	940.284,42	0,00	0,00	57.561.453,96		2053
Forbedring flexlån			58.901.000	0,00	58.901.000,00	0,00	1.339.546,04	0,00	1.317.285,02	150.639,32	276.567,68	940.284,42	0,00	0,00	57.561.453,96		
Dispositionsfonden	Hjemfald	10330008	857.000	856.524,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	856.524,00			2099
Forbedring dispositionsfondslån			857.000	856.524,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	856.524,00			
Selvfinaisering	LBF	10330009	91.160.156	88.397.272,63	2.162.883,78	69.901.000,00	0,00	0,00	600.387,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.659.156,41		2024
Selvfinaisering	BA - nye målere		378.394	378.393,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	378.393,73			2024
Igangværende byggesager			91.538.550	88.775.666,36	2.162.883,78	69.901.000,00	0,00	0,00	600.387,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.037.550,14		
Selvfinaisering	Ventilation vm kontor	10330013	23.975	0,00	23.975,00	0,00	0,00	23.975,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2023
Selvfinans. afdelingens forbedringsarb.			23.975	0,00	23.975,00	0,00	0,00	23.975,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		

Landsbyggefonden	88021	1,383,588	1,383,588,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,383,588,00	2099
Byggeskade kontantlån		1,383,588	1,383,588,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,383,588,00	
Realkredit Danmark	17049168024	200,000	0,00	200,000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,000,00	2099
Særstøttelån		200,000	0,00	200,000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200,000,00	