



AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 35		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 035 - Kalkærparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Kalkærparken 60 - 169		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8270 Højbjerg		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.					
233167					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 11CP					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		120	13.600	1	120,0
Boligoplysninger i alt		120	13.600		120,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	20	1.240	1	20,0
	5	100	12.360	1	100,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		70	0	1/5	14,0
Lejemålsoplysninger i alt		190	13.600		134,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:		Ja Vandmåling, kollektiv	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Varmemåling, individuel		Ja Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel		Ja El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:					
Fjernvarme	Ja	Tekniske installationer:		Nej Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Ovne	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej Kildesort. af affald uden for boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej	Spildevand, bioværk			
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		120	13.600,0	22. juni 1970	15. december 1971
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		120	13.600,0		
Boligafgifter		Ændringsdato	Ændring pr. m ²	Forhøjelse	På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		873,39	1. januar 2023	52,51	6,40% 714.192

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN

ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 532.066.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.592.504	1.621.000	28.496
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.605.546	2.736.000	130.454
114-119	Variable udgifter i alt	1.641.069	1.566.000	-75.069
120-124	Henlæggelser i alt	3.738.587	3.762.000	23.413
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	7.282.063	7.265.000	-17.063
Udgifter i alt		16.859.769	16.950.000	90.231

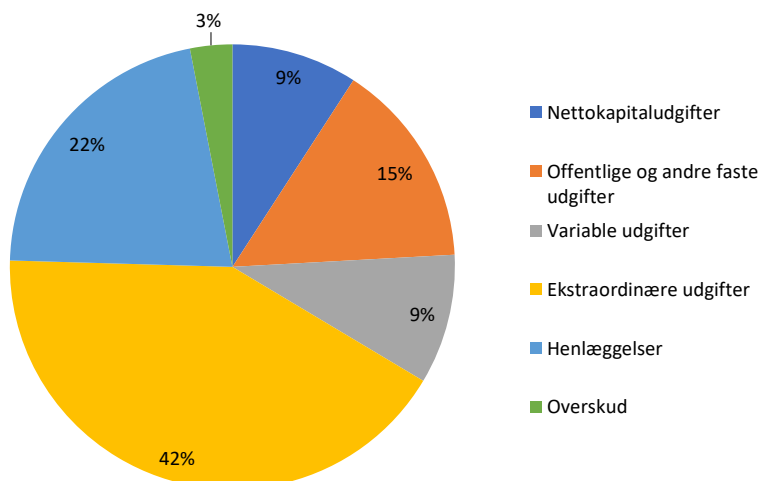
Indtægter

201	Boligafgifter og leje	-12.545.714	-12.510.000	35.714
202	Renter	-332.713	-48.000	284.713
203	Andre ordinære indtægter	-26.666	-28.000	-1.334
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-4.486.741	-4.364.000	122.741
Indtægter i alt		-17.391.834	-16.950.000	441.834
Årets resultat		-532.066		532.066

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	284.713
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Merudgift til afl. Timer og gartneraftale	-99.093
Ekstraordinære indtægter i alt - Korrektion vedr. tidligere år - Ydelse udløbet LBF lån 2021-2022, samt mgl. fordelinger tidl år	77.741
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Afdelingens energiforbrug: - Mindre elforbrug 8.400 kWh, besparelse pr. kWh kr. 1,24	63.496
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Budgetteret med stigning på 6,5%, faktisk stigning 2,8%	51.420
Ekstraordinære indtægter i alt - Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte - Indfasning af husleje	45.000
Ekstraordinære udgifter i alt - Ydelser vedr. lån til bygningsskader: - Ydelse indexlån lavere end forventet	35.203
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Ydelse på indexlån lavere end forventet	28.496
Øvrige poster	45.090
I alt	532.066

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN

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	-3.287.052
Korrektion tidligere år	12.343
Forbrug 2023 jf. konto 116	1.793.131
Henlagt 2023 jf. konto 120	-1.927.000
Kursregulering 2023	-754.328
Indestående pr. 31.12.2023	-4.162.906

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-239.597
Forbrug 2023 jf. konto 117	343.991
Henlagt 2023 jf. konto 121	-450.000
Indestående pr. 31.12.2023	-345.606

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-248.253
Indestående pr. 31.12.2023	-248.253

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2023	-26.660.942
Forbrug 2023	4.409.000
Henlagt 2023 jf. konto 124	-1.666.652
Fritagelse udamortiserede låneydelser 2023	-1.361.587
Driftslån 2023	-2.435.440
Indestående pr. 31.12.2023	-27.715.620

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. 816.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 600.000.

Konto 405:

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

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN
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	1.592.504	1.621.000	1.622.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.435.580	1.487.000	1.500.000
107		Vandafgift	1.662	1.000	1.000
109	2	Renovation	271.940	274.000	257.000
110		Forsikringer	222.060	216.000	245.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	66.660	132.000	134.000
		3. Målerpasning m.m.	9.844	8.000	9.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	597.800	618.000	636.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	92.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.605.546	2.736.000	2.874.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	577.089	555.000	584.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	517.004	440.000	450.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	398.404	404.000	370.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.793.131	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.793.131	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	343.991	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-343.991	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	2. Andel i fællesfaciliteters drift	92.627	91.000	88.000
119	9	Diverse udgifter	55.945	76.000	81.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.641.069	1.566.000	1.573.000
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.927.000	1.927.000	2.065.000
121	11	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	450.000	450.000	600.000
124	12	Andre henlæggelser	1.361.587	1.385.000	1.362.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	9.577.706	9.685.000	10.096.000

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN

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	4.334.610	4.337.000	4.360.000
		Renter	571.378	893.000	889.000
		Bidrag	339.469	0	0
		Offentlige tilskud	539.282	537.000	547.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	5.784.740	5.767.000	5.796.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	154.315	179.000	153.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader:			
		Afdrag	898.762	924.000	922.000
		Renter	754.460	791.000	781.000
		Bidrag	31.411	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	-448.835	-444.000	-403.000
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader:	1.235.797	1.271.000	1.300.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	3.671	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-3.671	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	5.284	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-5.284	0	0
131	13	Andre renter	107.211	48.000	101.000
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	0	0	111.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	7.282.063	7.265.000	7.461.000
139		Udgifter i alt	16.859.769	16.950.000	17.557.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	103.000	0	0
		2. Overført opsamlet resultat	429.066	0	0
140		Overskud i alt	532.066	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	17.391.834	16.950.000	17.557.000

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN
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	-11.878.104	-11.878.000	-12.215.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-452.810	-418.000	-444.000
		6. Kældre m.v.	-25.800	-25.000	-64.000
		7. Garager/carporte	-189.000	-189.000	-273.000
202	14	Renter	-332.713	-48.000	-149.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-26.666	-6.000	-3.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	-22.000	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	-12.905.094	-12.586.000	-13.148.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	16	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-4.409.000	-4.364.000	-4.409.000
206	17	Korrektion vedr. tidligere år	-77.741	0	0
209		Indtægter i alt	-17.391.834	-16.950.000	-17.557.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-17.391.834	-16.950.000	-17.557.000

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	48.766.257	48.567.343
		1. Kontantværdi pr. 31. december		168.000.000
		2. Heraf grundværdi		63.990.200
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	48.766.257	48.567.343
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	116.027.028	119.738.612
	20	2. Bygningsskaderenovering m.v.	12.464.103	12.349.965
304.9		Anlægsaktiver i alt	177.257.388	180.655.920
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	21	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	8.450
		2. Beboerindskud	13.625	15.325
	22	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	39.177	3.211
	23	4. Fraflytninger	27.145	2.848
	24	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	15.038	22.708
	25	6. Andre debitorer	410.199	25.976
	26	7. Forudbetalte udgifter	31.176	149.509
		8. Prioritetsydelse	53.010	53.010
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	31.968.726	29.924.281
309.9		Omsætningsaktiver i alt	32.558.096	30.205.317
310		Aktiver i alt	209.815.484	210.861.237

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-4.162.906	-3.287.052
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-345.606	-239.597
405	29	Tab ved fraflytninger	-248.253	-248.253
406	30	Andre henlæggelser	-27.715.620	-26.660.942
406.9		Henlæggelser i alt	-32.472.386	-30.435.844
407	31	Opsamlet resultat	-96.683	332.383
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-32.569.069	-30.103.461
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-2.257.124	-2.227.027
409		Beboerindskud	-1.483.000	-1.483.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-45.026.133	-44.857.317
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-48.766.257	-48.567.343
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-113.332.474	-117.389.093
		2. Bygningsskader	-12.464.103	-12.349.965
414		Andre beboerindskud:		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	-36.700	-36.700
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-488.150	-470.000
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	-300.000	-300.000
417		Langfristet gæld i alt	-175.387.683	-179.113.101
Kortfristetgæld				
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-1.200	0
421	33	Skyldige omkostninger	-1.631.783	-1.322.979
422		Mellemregning med fraflyttere	0	-200
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.	-64.257	-61.206
425		Anden kortfristet gæld:		
	35	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-161.492	-260.291
426		Kortfristetgæld i alt	-1.858.732	-1.644.675
		Gæld i alt	-177.246.415	-180.757.777
430		Passiver i alt	-209.815.484	-210.861.237

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN

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:			
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	1.361.587	1.385.000	1.385.000
		Indexlån:			
101.1		Afdrag indexlån	168.816	173.000	173.000
101.2		Renter indexlån	134.967	141.000	140.000
101.3		Bidrag indexlån	5.772	0	0
104.3		Ydelsesstøtte	-78.639	0	0
104.4		Ungdomsboligbidrag	0	-78.000	-76.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.592.504	1.621.000	1.622.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	253.323	254.000	237.000
109.2		Affaldsposer	0	2.000	2.000
109.3		Øvrige renovation	18.617	18.000	18.000
		Renovation i alt	271.940	274.000	257.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	576.200	576.000	605.000
112.1		Tillægsydelse	21.600	42.000	31.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>597.800</i>	<i>618.000</i>	<i>636.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	92.000
		Bidrag til foreningen i alt	597.800	618.000	728.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	531.837	504.000	535.000
114.7		IT varmemesterkontor	13.195	11.000	12.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	32.058	40.000	37.000
		Renholdelse i alt	577.089	555.000	584.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	22.569	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	14.212	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	97.031	404.000	370.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	1.910	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	155.017	0	0
115.6		Materiel	107.664	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	398.404	404.000	370.000

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN

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	219.503	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	149.569	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	619.929	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	622	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	379.707	0	0
116.6		Materiel	423.801	0	0
		Forbrug i alt	1.793.131	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.793.131	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		Andel fællesfaciliteters drift	1.092	3.000	0
		Årstidsarrangementer HVP	9.154	9.000	9.000
		Andel drift P4	82.080	79.000	79.000
		Kontingent ejer-/grundejerforeningen	300	0	0
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	92.627	91.000	88.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	92.627	91.000	88.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	92.627	91.000	88.000
	9	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	19.026	19.000	20.000
119.2		Trivselsformål	7.280	12.000	12.000
119.3		Afdelingsmøder	2.627	0	0
119.4		Afdelingsbestyrelsen	3.158	6.000	10.000
119.9		Øvrige udgifter	23.855	39.000	39.000
		Diverse udgifter i alt	55.945	76.000	81.000
	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	141,69	141,69	151,84
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	1.927.000	1.927.000	2.065.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.927.000	1.927.000	2.065.000
	11	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	33,09	33,09	44,12
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	450.000	450.000	600.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	450.000	450.000	600.000

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN
NOTER

Konto Note Beskrivelse			Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
124	12	Andre henlæggelser			
		Fritagelse udamort. Låneydelser	1.361.587	1.385.000	1.362.000
		Andre henlæggelser i alt	1.361.587	1.385.000	1.362.000
131	13	Andre renter			
		Andre renter	107.211	48.000	101.000
		Andre renter i alt	107.211	48.000	101.000

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	14	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-246.798	-21.000	-70.000
		Andre renter	-85.915	-27.000	-79.000
		Renter i alt	-332.713	-48.000	-149.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-26.666	-6.000	-3.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-26.666	-6.000	-3.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	-22.000	0
		Andre ordinære indtægter i alt	-26.666	-28.000	-3.000
204	16	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Driftssikring	-3.413.000	-3.368.000	-3.413.000
		Udamortis. låneydelser til finans. af byggeskadesag	-996.000	-996.000	-996.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	-4.409.000	-4.364.000	-4.409.000
206	17	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Låneydelse LBF 2021-2022	-46.571	0	0
		Manglede fordelingsnøgle 2020-2022	-31.170	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-77.741	0	0

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	46.527.714	46.527.714
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	2.238.543	2.039.629
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	48.766.257	48.567.343
303.1	19	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	119.738.612	131.964.017
		+ Årets tilgang/afgang	602.351	3.482.776
		- Årets tilskud	0	-11.632.390
		Indeksregulering primo		
		+ Årets indeksregulering	277.991	105.946
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-4.334.610	-3.997.427
		- Årets afskrivninger	-154.315	-184.309
		- Årets overskud	-103.000	0
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	116.027.028	119.738.612
303.2	20	Bygningsskaderenovering m.v.		
		Saldo primo	12.349.965	12.851.569
		Indeksregulering primo		
		+ Årets indeksregulering	1.012.899	380.494
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-898.762	-882.097
		Bygningsskaderenovering m.v. i alt	12.464.103	12.349.965
305.1	21	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	8.450
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	8.450
305.3	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	15.927	3.211
		Vandregnskaber	23.249	0
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	39.177	3.211
305.4	23	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	0	416
		Tilgodehavende hos kommunen	27.145	2.432
		Fraflytninger i alt	27.145	2.848

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
305.5	24	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede vandregnskaber	15.038	22.708
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	15.038	22.708
305.6	25	Andre debitorer		
		Forsikringssager	5.315	16.236
		Afdragsordninger	0	5.155
		Øvrige debitorer	400.440	1.014
		Engangsbeløb	4.445	3.571
		Andre debitorer i alt	410.199	25.976
305.7	26	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	1.807
		Øvrige forudbetalte udgifter	31.176	147.702
		Forudbetalte forbrug i alt	31.176	149.509

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-3.287.052	-10.071.212
		Årets forbrug (konto 116)	1.793.131	8.524.947
		Korrektion primo saldo	12.343	0
		Årets henlæggelser (konto 120)	-1.927.000	-1.927.000
		Kursregulering	-754.328	186.214
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-4.162.906	-3.287.052
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-239.597	-313.494
		Årets forbrug (konto 117.1)	343.991	373.897
		Årets henlæggelser (konto 121)	-450.000	-300.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-345.606	-239.597
405	29	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-248.253	-248.253
		Tab ved fraflytninger i alt	-248.253	-248.253
406	30	Andre henlæggelser		
		Saldo primo	-26.660.942	-4.616.064
		Årets forbrug	4.409.000	4.175.435
		Årets driftsstøtte/tilskud	-1.666.652	-24.835.440
		Fritagelse udamortiserede låneydelser	-1.361.587	-1.384.872
		Driftslån	-2.435.440	0
		Andre henlæggelser i alt	-27.715.620	-26.660.942
407	31	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	332.383	1.143
		Årets underskud (konto 210)	0	328.240
		Årets overskud (konto 140)	-429.066	0
		Overført til drift (konto 203.6)	0	3.000
		Opsamlet resultat i alt	-96.683	332.383
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede elregnskaber	-1.200	0
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	-1.200	0

AFDELING 035 - KALKÆRPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
421	33	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-368.202	-204.123
		Afsat beløb til byggeregnskab	-422.144	-455.848
		Feriepengeforpligtelser	-19.603	-16.972
		Skyldige løndele	-2.620	-3.436
		Individuelle køkkenrenovering	-182.619	-161.323
		El	-18.562	-24.851
		Vand	-153	-31.406
		Øvrige skyldige	-617.880	-425.021
		Skyldige omkostninger i alt	-1.631.783	-1.322.979
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	-60.057	-56.856
		Deposita garager	-4.200	-4.350
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	-64.257	-61.206
425.3	35	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	-161.492	-260.291
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	-161.492	-260.291

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 035 - Kalkærparken 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

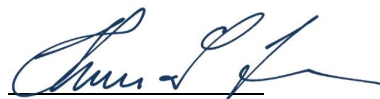
Organisationsbestyrelsens påtegning:

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 035 - Kalkørparken

Lånegiver	Lånenr.	Formål	Restgæld			Årets			Rentebidrag/		Index-	Restgæld		Udløbsår
			Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	
Real kredit Danmark	19457189010	Beboerhus	4.600.000	2.227.026,68	0,00	0,00	168.816,44	0,00	134.967,02	5.771,88	78.638,56	198.913,86	2.257.124,10	2037
RD oprindelig indexlån														
			4.600.000	2.227.026,68	0,00	0,00	168.816,44	0,00	134.967,02	5.771,88	78.638,56	198.913,86	2.257.124,10	
Real kredit Danmark	19457189029	Klimaskærm	8.115.000	7.906.310,56	0,00	0,00	223.859,24	0,00	105.479,92	23.467,79	0,00	0,00	7.682.451,32	2052
Real kredit Danmark	19457189032	Klimaskærm	6.150.000	6.068.349,99	0,00	0,00	142.244,81	0,00	148.625,59	18.045,85	0,00	0,00	5.926.105,18	2052
Forbedring kontantlån														
			14.265.000	13.974.660,55	0,00	0,00	366.104,05	0,00	254.105,51	41.513,64	0,00	0,00	13.608.556,50	
Nykredit Real kredit A/S	60520413	Renovering	2.900.000	951.075,76	0,00	0,00	156.701,22	0,00	24.820,76	14.074,09	0,00	83.488,42	877.862,96	2029
Forbedring indexlån														
			2.900.000	951.075,76	0,00	0,00	156.701,22	0,00	24.820,76	14.074,09	0,00	83.488,42	877.862,96	
Real kredit Danmark	19457189021	Flisebelægning	2.431.000	824.425,22	0,00	0,00	91.652,65	0,00	25.949,95	2.370,87	0,00	0,00	732.772,57	2030
Real kredit Danmark	19457189033	Klimaskærm	6.378.000	6.274.844,57	0,00	0,00	178.053,18	0,00	79.490,46	17.220,60	-39.663,93	0,00	6.086.791,39	2052
Real kredit Danmark	19457189030	Klimskærm	95.100.000	92.071.275,64	0,00	0,00	3.210.320,21	0,00	100.681,39	256.770,00	-527.614,80	0,00	88.860.955,43	2052
Forbedring flexlån														
			103.909.000	98.170.545,43	0,00	0,00	3.480.026,04	0,00	206.121,80	276.361,47	-567.278,73	0,00	95.690.519,39	
Real kredit Danmark	19457189025	Køkken/bad	520.000	336.552,91	0,00	0,00	25.321,88	0,00	7.371,56	981,30	0,00	0,00	311.231,03	2034
Real kredit Danmark	19457189027	Køkken	485.000	206.129,38	0,00	0,00	62.974,26	0,00	1.148,58	547,64	0,00	0,00	143.155,12	2026
Real kredit Danmark	19457189028	Køkken/Bad	855.000	575.257,89	0,00	0,00	92.627,62	0,00	-1.310,18	1.621,51	0,00	0,00	482.630,27	2029
Individuelle forbedringer														
			1.860.000	1.117.940,18	0,00	0,00	180.923,76	0,00	7.209,96	3.150,45	0,00	0,00	937.016,42	
Selvfinansiering	10350002	Køkken/bad	3.597.806	2.028.518,77	520.350,88	0,00	154.315,09	0,00	107.210,74	0,00	0,00	0,00	2.394.554,56	2030
Selvfinans. - individuelle forbedringer														
			3.597.806	2.028.518,77	520.350,88	0,00	154.315,09	0,00	107.210,74	0,00	0,00	0,00	2.394.554,56	
Selvfinansiering	10350011	Asbestsanering	21.000	21.000,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinansiering	10350013	EH-hødestandere	82.000	0,00	82.000,00	0,00	0,00	82.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2023
Selvfinans. afdelingens forbedringsarb.														
			103.000	21.000,00	82.000,00	0,00	0,00	103.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Landsbyggefondten	90001		1.001.998	1.001.998,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.001.998,00	2099
Byggeskade obligationslån														
			1.001.998	1.001.998,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.001.998,00	
Real kredit Danmark	19457189007		16.282.400	7.683.536,33	0,00	0,00	608.537,96	0,00	514.423,33	21.336,26	307.557,85	685.818,52	7.760.816,89	2036
Real kredit Danmark	19457189008		7.765.400	3.664.431,07	0,00	0,00	290.223,85	0,00	240.036,43	10.074,95	141.277,44	327.080,48	3.701.287,70	2036
Byggeskade indexlån														
			24.047.800	11.347.967,40	0,00	0,00	898.761,81	0,00	754.459,76	31.411,21	448.835,29	1.012.899,00	11.462.104,59	

Realkredit Danmark	19457189011	Miljø	247.400	121.174,31	0,00	0,00	9.050,50	0,00	5.905,05	284,15	2.859,91	10.825,44	122.949,25	2037
Realkredit Danmark	19457189012	Opdeling	722.000	388.706,43	0,00	0,00	26.355,22	0,00	12.421,90	736,76	3.463,71	32.960,30	375.311,51	2037
Realkredit Danmark	19457189013	Opdeling	287.000	145.651,49	0,00	0,00	10.476,38	0,00	5.382,10	301,31	1.829,60	13.019,28	148.194,39	2037
Realkredit Danmark	19457189014	Opdeling	368.100	185.863,61	0,00	0,00	13.436,78	0,00	6.318,87	375,36	1.751,41	16.612,51	189.039,34	2038
Realkredit Danmark	19457189015	Opdeling	655.000	343.322,05	0,00	0,00	23.863,11	0,00	9.735,93	638,38	1.596,09	30.703,04	350.161,98	2038
Realkredit Danmark	19457189016	Opdeling	655.000	342.682,51	0,00	0,00	23.841,45	0,00	10.204,75	646,88	2.081,38	30.645,44	349.486,50	2038
Realkredit Danmark	19457189017	Opdeling	327.500	177.174,03	0,00	0,00	11.863,70	0,00	7.352,40	365,10	3.353,36	15.852,50	181.162,83	2037
Realkredit Danmark	19457189018	Opdeling	304.900	164.636,11	0,00	0,00	11.034,65	0,00	7.535,07	352,83	3.828,73	14.730,50	168.331,96	2037
Realkredit Danmark	19457189019	Opdeling	350.700	195.371,48	0,00	0,00	12.669,06	0,00	8.523,93	402,67	4.266,20	17.487,99	200.190,41	2037
Realkredit Danmark	19457189020	Opdeling	229.200	130.288,79	0,00	0,00	8.264,25	0,00	5.740,15	266,08	2.966,16	11.665,60	133.690,14	2040
Ombygning indexlån			4.146.800	2.174.870,81	0,00	0,00	150.855,10	0,00	79.120,15	4.369,52	27.996,55	194.502,60	2.218.518,31	
Realkredit Danmark	19457189031	Klimaskærm	300.000	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	2072
Særstøttelån			300.000	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	

LBF opkræver negativ ydelsessøtte lån 19457189030 og 19457189033