



AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	18
Prioritetsgæld	20

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr.	715	LBF-afdelingsnr.	43	Kommune	751
ALBOA		Afdeling 043 - Håndværkerparken II		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Sadelmagertoften 57 - 171 og 2 - 198		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.					
866178					
Matrikeltekst					
Holme By, Holme 11CX					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		154	11.796	1	154,0
Boligoplysninger i alt		154	11.796		154,0
Boliger fordelt på antal rum					
	1	10	360	1	10,0
	2	59	3.735	1	59,0
	3	54	4.562	1	54,0
	4	26	2.609	1	26,0
	5	5	530	1	5,0
Andre lejemål					
- Garager/carporte		6	0	1/5	1,2
Lejemålsoplysninger i alt		160	11.796		155,2
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	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		154	11.796,0	18. juni 1982	01. juli 1984
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		154	11.796,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		859,45	1. januar 2024	39,04	4,76% 460.112

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II
ÅRSBERETNING

	Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
--	------------------	----------------	-----------

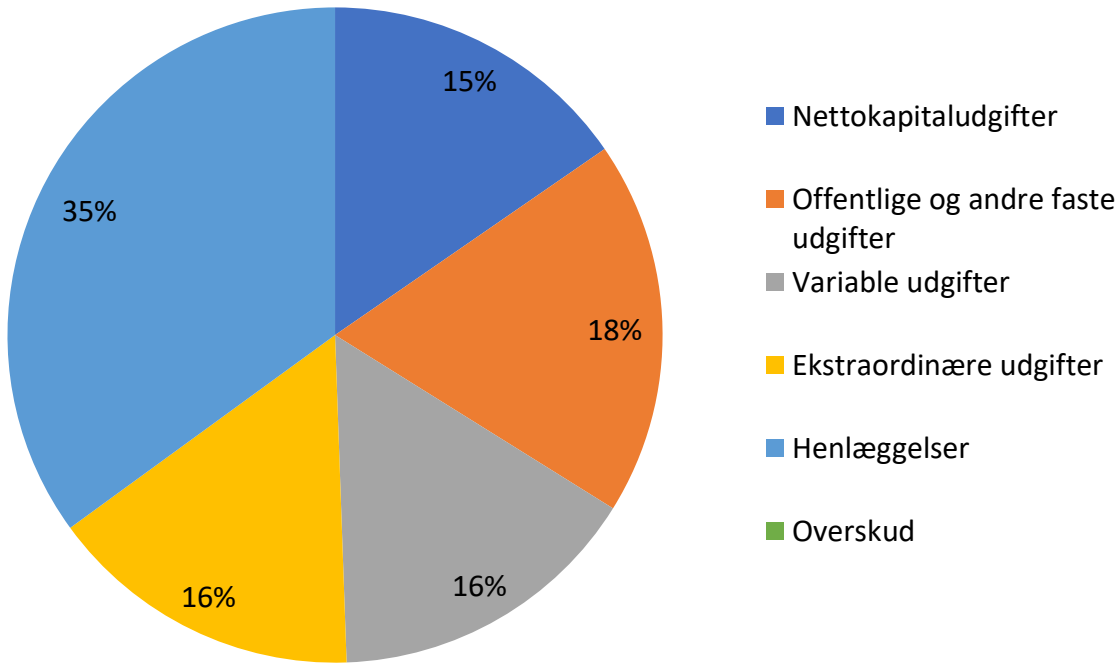
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 117.001.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.944.757	1.945.000	243
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.335.903	2.436.000	100.097
114-119	Variable udgifter i alt	1.967.020	1.821.000	-146.020
120-124	Henlæggelser i alt	4.424.757	4.425.000	243
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	1.964.942	1.945.000	-19.942
Udgifter i alt		12.637.378	12.572.000	-65.378
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	10.805.925	10.800.000	-5.925
202	Renter	260.063	392.000	131.937
203	Andre ordinære indtægter	133.651	108.000	-25.651
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	1.320.738	1.272.000	-48.738
Indtægter i alt		12.520.377	12.572.000	51.623
Årets resultat		-117.001		-117.001

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering	162.222
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Overskridelse skyldes forsikringssag som ikke er dækket	-146.982
Ordinære indtægter i alt - Renter - Renteindtægt 0,61% mod budgetteret 2%	-131.937
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Enhedspris pr. beholdere dyrere end budgetteret	-85.996
Ordinære indtægter i alt - Andre ordinære indtægter - Vaskeripriser + tilskud disp.fond ifm. Langtidssygmeldinger	25.651
Ekstraordinære indtægter i alt - Korrektion vedr. tidligere år - Tilskud elladestander	21.938
Ekstraordinære udgifter i alt - Afvikling af: - Alt underskud afviklet pr. 31/12-2023	10.000
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Færre udgifter afd. Bestyrelsen	7.740
Øvrige poster	20.365
I alt	-117.001

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

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	18.013.818
Forbrug 2024 jf. konto 116	-2.296.866
Henlagt 2024 jf. konto 120	2.280.000
Kursregulering 2024	1.114.622
Indestående pr. 31.12.2024	19.111.574

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	627.247
Forbrug 2024 jf. konto 117	-213.971
Henlagt 2024 jf. konto 121	200.000
Indestående pr. 31.12.2024	613.277

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	442.739
Indestående pr. 31.12.2024	442.739

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2024	9.254.687
Forbrug 2024	-1.298.800
Fritagelse udamortiserede låneydelser 2024	1.944.757
Indestående pr. 31.12.2024	9.900.643

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	333.151
Årets underskud (konto 210)	-117.001
Indestående pr. 31.12.2024	216.150

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. 826.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 220.000.

Konto 405:

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

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.944.757	1.945.000	1.945.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	907.778	1.070.000	908.000
107		Vandafgift	2.572	2.000	2.000
109	2	Renovation	410.996	325.000	432.000
110		Forsikringer	196.126	206.000	206.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	14.960	26.000	19.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	700.728	701.000	722.000
	4	2. Dispositionsfond	102.742	106.000	111.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.335.903	2.436.000	2.400.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	732.176	735.000	797.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	419.775	416.000	427.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	391.982	245.000	290.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	2.296.866	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.296.866	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	213.971	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-213.971	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	1. Drift af fællesvaskeri	222.159	235.000	209.000
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	134.984	125.000	136.000
	10	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	3.000	0	0
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	5.683	0	5.000
119	12	Diverse udgifter	57.260	65.000	63.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.967.020	1.821.000	1.927.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.280.000	2.280.000	2.233.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	200.000	200.000	220.000
124	15	Andre henlæggelser	1.944.757	1.945.000	1.945.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	10.672.436	10.627.000	10.670.000

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

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	262.740	263.000	581.000
		Renter	53.193	60.000	54.000
		Bidrag	7.216	0	0
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	323.150	323.000	635.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	126.719	145.000	2.000
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader			
		Afdrag	979.234	979.000	983.000
		Renter	62.925	139.000	135.000
		Bidrag	75.600	0	0
		Ydelsesstøtte LBF	181.041	164.000	178.000
		Ydelser vedr. lån til bygningsskader	1.298.800	1.282.000	1.296.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	8.515	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-8.515	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	20.094	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-20.094	0	0
131	16	Andre renter	192.774	185.000	0
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	0	10.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år	23.497	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.964.942	1.945.000	1.933.000
139		Udgifter i alt	12.637.378	12.572.000	12.603.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.637.378	12.572.000	12.603.000

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

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	10.138.081	10.140.000	10.435.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	639.812	632.000	635.000
		7. Garager/carporte	25.200	25.000	25.000
		8. Individuel råderet	2.832	3.000	2.000
202	18	Renter	260.063	392.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	34.963	4.000	4.000
		2. Drift af fællesvaskeri	98.688	104.000	96.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	111.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	11.199.639	11.300.000	11.308.000
		Ekstraordinære indtægter			
204	20	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	1.298.800	1.272.000	1.295.000
206	21	Korrektion vedr. tidligere år	21.938	0	0
209		Indtægter i alt	12.520.377	12.572.000	12.603.000
210		Årets underskud overført	117.001	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	12.637.378	12.572.000	12.603.000

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	22	Ejendommens anskaffelsessum	104.968.127	104.968.127
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	158.000.000	
		3. Heraf grundværdi	56.617.200	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	104.968.127	104.968.127
303		Forbedringsarbejde:		
	23	1. Forbedringsarbejder m.v.	4.207.704	16.119.074
	24	2. Bygningsskaderenovering m.v.	58.656.574	16.145.915
	25	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	12.909	15.535
304.9		Anlægsaktiver i alt	167.845.314	137.248.651
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	26	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	1.333	4.418
	27	4. Fraflytninger	0	18.097
	28	6. Andre debitorer	41.339	308.216
	29	7. Forudbetalte udgifter	81.950	1.909
307		Likvide beholdninger:		
	30	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	29.805.243	28.135.297
309.9		Omsætningsaktiver i alt	29.929.865	28.467.937
310		Aktiver i alt	197.775.179	165.716.588

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	31	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	19.111.574	18.013.818
402	32	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	613.277	627.247
405	33	Tab ved fraflytninger	442.739	442.739
406	34	Andre henlæggelser	9.900.643	9.254.687
406.9	35	Henlæggelser i alt	30.068.233	28.338.491
407	36	Opsamlet resultat	216.150	333.151
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	30.284.383	28.671.642
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		4. Landsbyggefonden	17.582.525	17.582.525
409		Beboerindskud	1.534.000	1.534.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	85.851.602	85.851.602
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	104.968.127	104.968.127
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	2.240.849	2.503.589
		2. Bygningsskader	15.166.682	16.145.915
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	547.200	531.500
417		Langfristet gæld i alt	122.922.857	124.149.132
Kortfristetgæld				
421	37	Skyldige omkostninger	5.805.963	6.727.591
423	38	Deposita og forudbetalt leje m.v.	26.196	2.601
424		Banklån	38.735.780	6.165.623
426		Kortfristetgæld i alt	44.567.939	12.895.815
		Gæld i alt	167.490.796	137.044.946
430		Passiver i alt	197.775.179	165.716.588

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån			
		Indexlån:			
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	1.944.757	1.945.000	1.945.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.944.757	1.945.000	1.945.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	408.490	312.000	429.000
109.2		Affaldsposer	0	5.000	0
109.3		Øvrige renovation	2.506	8.000	3.000
		Renovation i alt	410.996	325.000	432.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	700.728	701.000	722.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	102.742	106.000	111.000
		Bidrag til foreningen i alt	803.470	807.000	833.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	686.944	687.000	742.000
114.7		IT varmemesterkontor	14.962	15.000	19.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	30.270	33.000	36.000
		Renholdelse i alt	732.176	735.000	797.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	12.776	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	17.458	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	150.788	245.000	290.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	630	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	110.589	0	0
115.6		Materiel	99.742	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	391.982	245.000	290.000

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	271.583	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	49.461	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	257.952	0	0
116.4		Bygning, fælles indvendig	13.055	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	1.508.469	0	0
116.6		Materiel	196.345	0	0
		Forbrug i alt	2.296.866	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.296.866	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Drift af fællesvaskerier			
118.1		El, vand og varme	154.749	151.000	133.000
		Renholdelse/vedl./rengøringsart.	25.322	31.000	26.000
		Administrationsgebyr vaskekort	14.784	15.000	15.000
		Øvrige udgifter	27.303	38.000	35.000
		Drift af fællesvaskeri (udgifter)	222.159	235.000	209.000
		Indtægt fra fællesvaskeri	-98.688	-104.000	-96.000
		Drift af fællesvaskerier i alt	123.471	131.000	113.000
	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
118.2		El, vand og varme	8.782	6.000	8.000
		Andel fællesfaciliteters drift	0	2.000	0
		Hjertestarter, service, abonnement	0	0	1.000
		Årstidsarrangementer HVP	11.947	12.000	12.000
		Genbrugspladsen (Kun HVP og afd. 35)	8.918	0	4.000
		Andel drift P4	105.336	105.000	111.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	134.984	125.000	136.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	134.984	125.000	136.000
	10	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
118.3		Renholdelse, vedligeholdelse	3.000	0	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	3.000	0	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	3.000	0	0
	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
118.4		El, vand og varme	2.794	0	2.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	2.889	0	3.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	5.683	0	5.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	5.683	0	5.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	267.139	256.000	254.000

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	25.502	26.000	26.000
119.2		Trivselsformål	18.586	4.000	4.000
119.3		Afdelingsmøder	474	3.000	3.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	11.500	10.000	10.000
119.5		Afdelingsbestyrelsens forhøjelse af rådighedsbeløbet	0	2.000	0
119.6		Øvrige udgifter	1.198	20.000	20.000
		Diverse udgifter i alt	57.260	65.000	63.000
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	193,29	193,29	189,30
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	2.280.000	2.280.000	2.233.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.280.000	2.280.000	2.233.000
121	14	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	16,95	16,95	18,65
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	200.000	200.000	220.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	200.000	200.000	220.000
124	15	Andre henlæggelser			
		Fritagelse udamort. Låneydelser	1.944.757	1.945.000	1.945.000
		Andre henlæggelser i alt	1.944.757	1.945.000	1.945.000
131	16	Andre renter			
		Andre renter	192.774	185.000	0
		Andre renter i alt	192.774	185.000	0
134	17	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Div posterings fra afd. 35, 2020-2023 med mgl fordeling	5.746	0	0
		Korrektion bestyrelsen 2022+2023	15.202	0	0
		Miljørent, rengøring af vm kontor marts 2023	2.549	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	23.497	0	0

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		INDTÆGTER			
202	18	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	177.458	390.000	0
		Andre renter	82.606	2.000	0
		Renter i alt	260.063	392.000	0
203	19	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispostionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	34.963	4.000	4.000
		Tilskud fra foreningen i alt	34.963	4.000	4.000
203.2		Indtægt fra fællesvaskeri	98.688	104.000	96.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	111.000
		Andre ordinære indtægter i alt	133.651	108.000	211.000
204	20	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte			
		Udamortis. låneydelser til finans. af byggeskadesag	1.298.800	1.272.000	1.295.000
		Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte i alt	1.298.800	1.272.000	1.295.000
206	21	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Social og boligstyrelsen, tilskud elladestander	21.938	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	21.938	0	0

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	22	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	76.480.044	76.480.044
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	28.488.083	28.488.083
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	104.968.127	104.968.127
303.1	23	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	4.399.864	6.153.840
		+ Forbedringsarbejder i året	168.424	10.421.792
		Samlet anskaffelsessum ultimo	4.568.288	16.575.632
		Afdrag	-262.740	
		Afskrivninger	-124.093	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-386.834	0
		Afdrag 2023	0	-257.132
		Afskrivninger 2023	0	-137.926
		Årets overskud	0	-61.500
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	4.181.454	16.119.074
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	11.719.210	0
		+ Forbedringsarbejder i året	-11.692.960	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	26.250	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	26.250	
		Forbedringsarbejder i alt	4.207.704	16.119.074
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		
		Anskaffelsessum primo	16.145.915	17.121.254
		+ Renoveringsarbejder i året	43.489.892	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	59.635.808	17.121.254
		Afdrag og afskrivninger primo	0	
		Afdrag	-979.234	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-979.234	
		Afskrivninger 2023	0	-975.338
		2. Bygningsskaderenovering m.v. i alt	58.656.574	16.145.915

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
303.4	25	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	15.535	19.335
		- Årets afskrivninger	-2.626	-3.800
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	12.909	15.535
305.1	26	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	1.333	4.418
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	1.333	4.418
305.4	27	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	0	1.079
		Tilgodehavende hos kommunen	0	17.018
		Fraflytninger i alt	0	18.097
305.6	28	Andre debitorer		
		Forsikringssager	0	251.523
		Afdragsordninger	22.269	30.156
		Vaskeriafregninger	17.752	18.471
		Øvrige debitorer	1.319	3.446
		Engangsbeløb	0	4.622
		Andre debitorer i alt	41.339	308.216
305.7	29	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	29	0
		Øvrige forudbetalte udgifter	81.921	1.909
		Forudbetalte forbrug i alt	81.950	1.909
307.1	30	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	29.805.243	28.135.297
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	29.805.243	28.135.297

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	31	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	18.013.818	16.541.174		
		Årets forbrug (konto 116)	-2.296.866	-1.079.237		
		Korrektion primo saldo	0	-15.845		
		Årets henlæggelser (konto 120)	2.280.000	1.900.000		
		Kursregulering	1.114.622	667.726		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	19.111.574	18.013.818		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-2.018.248	667.726	1.114.622	-235.900
402	32	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo	627.247	596.593		
		Årets forbrug (konto 117.1)	-213.971	-149.346		
		Årets henlæggelser (konto 121)	200.000	180.000		
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	613.277	627.247		
405	33	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo	442.739	442.739		
		Tab ved fraflytninger i alt	442.739	442.739		
406	34	Andre henlæggelser				
		Saldo primo	9.254.687	8.585.510		
		Årets forbrug	-1.298.800	-1.275.581		
		Fritagelse udamortiserede låneydelser	1.944.757	1.944.757		
		Andre henlæggelser i alt	9.900.643	9.254.687		
406.9	35	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år	4.337.297			
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år	25.730.936			
		Henlæggelser i alt	30.068.233			
407	36	Opsamlet resultat				
		Saldo primo	333.151	-29.822		
		Årets underskud (konto 210)	-117.001	0		
		Årets overskud (konto 140)	0	362.973		
		Opsamlet resultat i alt	216.150	333.151		

AFDELING 043 - HÅNDVÆRKERPARKEN II

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	37	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	4.807.223	5.672.551
		Feriepengeforpligtelser	26.919	25.164
		Skyldige lønde	4.848	3.364
		Individuelle køkkenrenovering	923.243	812.821
		Varme	0	882
		El	24.846	46.976
		Vand	4.407	295
		Øvrige skyldige	14.476	165.538
		Skyldige omkostninger i alt	5.805.963	6.727.591
423	38	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	25.496	1.551
		Deposita garager	700	1.050
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	26.196	2.601

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 043 - Håndværkerparken II 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.

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

PÅTEGNING

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 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

PÅTEGNING

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 043 - Håndværkerparken II

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afdrag/		Årets	Rente	Bidrag	Rentebidrag/		Udløbsår
			Hovedstol	primo			afskrivning	overskud				ydelsesstøtte	Restgæld	
				ultimo									ultimo	
Landsbyggefonden		82131	17.582.525	17.582.525,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.582.525,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			17.582.525	17.582.525,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.582.525,00	
Realkredit Danmark	Køkken/bad	20434108006	1.009.000	390.425,70	0,00	0,00	75.294,89	0,00	6.748,91	1.086,89	0,00	0,00	315.130,81	2028
Nykredit Realkredit A/S	Køkken/bad	196402402	2.272.000	1.350.930,64	0,00	0,00	124.511,67	0,00	31.829,21	3.913,42	0,00	0,00	1.226.418,97	2033
Nykredit Realkredit A/S	Køkken 2016	196402403	1.172.000	762.233,12	0,00	0,00	62.933,84	0,00	14.615,04	2.216,18	0,00	0,00	699.299,28	2034
Individuelle forbedringer			4.453.000	2.503.589,46	0,00	0,00	262.740,40	0,00	53.193,16	7.216,49	0,00	0,00	2.240.849,06	
Selvfinansering	Køkken	10430018	2.646.776	1.896.274,41	168.424,00	0,00	124.093,42	0,00	192.568,53	0,00	0,00	0,00	1.940.604,99	2044
Selvfinans. - individuelle forbedringer			2.646.776	1.896.274,41	168.424,00	0,00	124.093,42	0,00	192.568,53	0,00	0,00	0,00	1.940.604,99	
Selvfinansering	LBF	10430019	43.426.778	11.719.210,00	31.770.682,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.489.892,24	2099
Igangværende byggesager			43.426.778	11.719.210,00	31.770.682,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.489.892,24	
Selvfinansering	El-ladestandere	10430021	61.500	0,00	26.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.250,00	2033
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			61.500	0,00	26.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.250,00	
Råderet	1-043-1059-06	10430013	32.508	15.197,59	0,00	0,00	2.288,25	0,00	141,51	0,00	0,00	0,00	12.909,34	2031
Råderet	1-043-1151 Brændovn	10430008	16.938	337,69	0,00	0,00	337,69	0,00	64,41	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Råderet			49.446	15.535,28	0,00	0,00	2.625,94	0,00	205,92	0,00	0,00	0,00	12.909,34	
Nykredit Realkredit A/S		196402401	28.000.000	16.145.915,38	0,00	0,00	979.233,80	0,00	62.925,28	75.600,00	-181.041,21	0,00	15.166.681,58	2039
Byggeskade kontantlån			28.000.000	16.145.915,38	0,00	0,00	979.233,80	0,00	62.925,28	75.600,00	-181.041,21	0,00	15.166.681,58	

LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 196402401