



AFDELING 048 - VIRKELYST
Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	7
Noter	9
Påtegning	14
Prioritetsgæld	17

AFDELING 048 - VIRKELYST
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 48		Kommune 746	
ALBOA		Afdeling 048 - Virkelyst		Skanderborg Kommune	
Vestergårdsvej 15		Virkelyst 1A - 11, 2 - 22 og 13 - 37		Skanderborg Fælled 1	
8260 Viby J		8464 Galten		8660 Skanderborg	
Tlf.: 8740 6700				Tlf.: 87947000	
E-mail: post@alboa.dk				E-mail:	
Hjemmeside: www.alboa.dk					
CVR-nr.: 2946 2518					
BBR-ejendomsnr.					
000842, 002175, 003655, 003656					
Matrikeltekst					
20 ac, Galten By, Galten, 20 am, Galten By, Galten, 20 an, Galten By, Galten, 20 ap Galten By, Galten					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Ældreboliger		33	2.113	1	33,0
Boligoplysninger i alt		33	2.113		33,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	33	2.113	1	33,0
Fælleshus		1	72	1	0,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		33	2.113		33,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Nej	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel		Nej Vandmåling, kollektiv	Ja
		Varmemåling, individuel		Ja Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel		Ja El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrenget vandsys.(rent/grønt)		Nej Vaskeinstallation, fælles	Nej
Centralvarme, eget anlæg m. fast brændsel/olie	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej	Regnvand, genanvendelse		Nej Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Ovne	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej Kildesort. af affald uden for boligen	Nej
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	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		23	1.391,0	30. marts 1987 + 7. september 1988	01-01-1988 / 01-07-1989
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte		11	789		01.01.00
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		34	2.179,7		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		1.116,47	1. januar 2023	45,02	4,20% 95.124

AFDELING 048 - VIRKELYST ÅRSBERETNING

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

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 78.276.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	810.099	801.000	-9.099
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	473.583	480.000	6.417
114-119	Variable udgifter i alt	498.467	524.000	25.533
120-124	Henlæggelser i alt	735.000	735.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	89.395	79.000	-10.395
Udgifter i alt		2.606.544	2.619.000	12.456

Indtægter

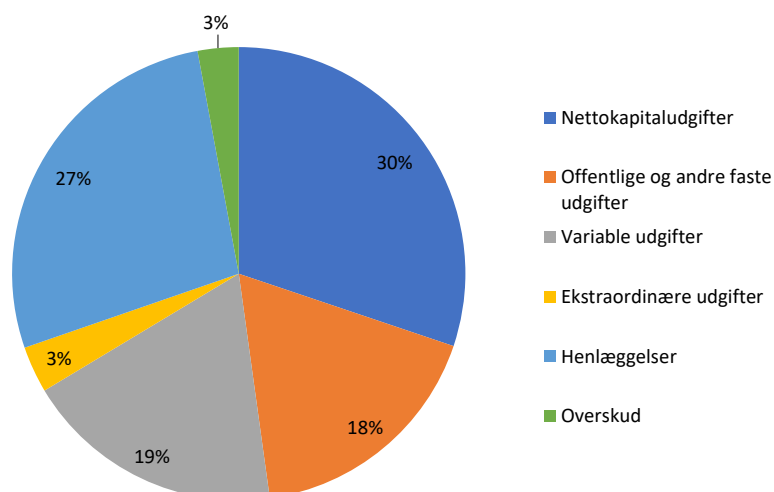
201	Boligafgifter og leje	-2.448.487	-2.437.000	11.487
202	Renter	-71.750	-16.000	55.750
203	Andre ordinære indtægter	-164.583	-166.000	-1.417
Indtægter i alt		-2.684.820	-2.619.000	65.820

Årets resultat	-78.276	78.276
-----------------------	----------------	---------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	55.750
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Bsp. vinterberedskab, løn og øvr. renhold	29.042
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Lavere enhedspris og lidt lavere forbrug	12.348
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - RenoSyd steget en del mere end budgetteret	-9.719
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Flekslån	-9.099
Øvrige poster	-46
I alt	78.276

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 048 - VIRKELYST 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	-2.378.287
Forbrug 2023 jf. konto 116	365.001
Henlagt 2023 jf. konto 120	-635.000
Kursregulering 2023	-60.254
Indestående pr. 31.12.2023	-2.708.540

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-121.470
Forbrug 2023 jf. konto 117	156.270
Henlagt 2023 jf. konto 121	-100.000
Indestående pr. 31.12.2023	-65.200

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2023	-175.809
Indestående pr. 31.12.2023	-175.809

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. 127.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 100.000.

Konto 405:

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

AFDELING 048 - VIRKELYST
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	810.099	801.000	816.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	71.171	71.000	71.000
107		Vandafgift	117.652	130.000	137.000
109	2	Renovation	105.719	96.000	92.000
110		Forsikringer	35.521	35.000	39.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	143.520	148.000	151.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	23.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	473.583	480.000	513.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	315.958	331.000	345.000
	4.	Vedligeholdelse af udearealer	21.000	35.000	38.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	75.405	68.000	68.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	365.001	0	0
	2.	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-365.001	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
	1.	Afholdte udgifter	156.270	0	0
	2.	Heraf dækkes af henlæggelser	-156.270	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	3. Drift af møde- og selskabslokaler	79.766	77.000	81.000
119	9	Diverse udgifter	6.339	13.000	14.000
119.9		Variable udgifter i alt	498.467	524.000	546.000
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	635.000	635.000	655.000
121	11	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	100.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.517.149	2.540.000	2.630.000
Ekstraordinære udgifter					
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	58.658	69.000	59.000
130		1. Tab ved fraflytninger	6.475	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-6.475	0	0
131	12	Andre renter	30.737	10.000	28.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	89.395	79.000	87.000
139		Udgifter i alt	2.606.544	2.619.000	2.717.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
	2.	Overført opsamlet resultat	78.276	0	0
140		Overskud i alt	78.276	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.684.820	2.619.000	2.717.000

AFDELING 048 - VIRKELYST
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			
		3. Almene ældreboliger	-2.359.092	-2.359.000	-2.485.000
		Særlig forhøjelse i forbedrede ældreboliger	-89.395	-78.000	-87.000
202	13	Renter	-71.750	-16.000	-64.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-1.583	-3.000	-2.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	-163.000	-163.000	-79.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-2.684.820	-2.619.000	-2.717.000
209		Indtægter i alt	-2.684.820	-2.619.000	-2.717.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-2.684.820	-2.619.000	-2.717.000

AFDELING 048 - VIRKELYST

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	21.523.625	21.523.625
		1. Kontantværdi pr. 31. december	16.950.000	
		2. Heraf grundværdi	2.886.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	21.523.625	21.523.625
303		Forbedringsarbejde:		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	824.348	788.648
304.9		Anlægsaktiver i alt	22.347.972	22.312.273
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		2. Beboerindskud	18.545	18.545
	17	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.289	3.780
	18	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.748	0
	19	7. Forudbetalte udgifter	10.863	35.103
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.365.709	2.183.352
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.400.155	2.240.780
310		Aktiver i alt	24.748.127	24.553.053

AFDELING 048 - VIRKELYST

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-2.708.540	-2.378.287
402	21	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-65.200	-121.470
405	22	Tab ved fraflytninger	-175.809	-175.809
406.9		Henlæggelser i alt	-2.949.549	-2.675.567
407	23	Opsamlet resultat	-178.283	-263.008
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-3.127.832	-2.938.575
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	-1.122.161	-1.293.558
		4. Landsbyggefonden	-1.474.454	-1.474.454
		9. Andre	-816.000	-816.000
409		Beboerindskud	-454.670	-454.670
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-17.656.340	-17.484.943
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-21.523.625	-21.523.625
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	-25.089	-23.203
417		Langfristet gæld i alt	-21.548.714	-21.546.828
Kortfristetgæld				
421	24	Skyldige omkostninger	-51.883	-48.185
422		Mellemregning med fraflyttere	-19.698	0
423	25	Deposita og forudbetalt leje m.v.	0	-18.760
425		Anden kortfristet gæld:		
	26	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	-706
426		Kortfristetgæld i alt	-71.581	-67.651
		Gæld i alt	-21.620.294	-21.614.479
430		Passiver i alt	-24.748.127	-24.553.053

AFDELING 048 - VIRKELYST

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	171.397	177.000	175.000
101.2		Renter	30.235	20.000	36.000
101.3		Bidrag	3.980	0	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-5.433	-6.000	-5.000
		Indexlån:			
105.1		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (Dispositionsfond)	203.307	203.000	203.000
105.2		+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. (LBF)	406.613	407.000	407.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	810.099	801.000	816.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	102.156	92.000	88.000
109.3		Øvrige renovation	3.563	4.000	4.000
		Renovation i alt	105.719	96.000	92.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	141.900	142.000	149.000
112.1		Tillægsydelse	1.620	6.000	2.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>143.520</i>	<i>148.000</i>	<i>151.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	23.000
		Bidrag til foreningen i alt	143.520	148.000	174.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	303.017	311.000	327.000
114.7		IT varmemesterkontor	5.132	5.000	5.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	7.809	15.000	13.000
		Renholdelse i alt	315.958	331.000	345.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	9.583	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	9.697	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	15.825	68.000	68.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	1.115	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	14.668	0	0
115.6		Materiel	24.517	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	75.405	68.000	68.000

AFDELING 048 - VIRKELYST

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	44.516	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	14.879	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	169.146	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	111.259	0	0
116.6		Materiel	25.201	0	0
		Forbrug i alt	365.001	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-365.001	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Drift af møde- og selskabslokaler			
118.3		El, vand og varme	1.379	2.000	2.000
		Øvrige udgifter	78.387	75.000	79.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	79.766	77.000	81.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	79.766	77.000	81.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	79.766	77.000	81.000
	9	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	5.232	5.000	6.000
119.3		Afdelingsmøder	1.632	0	0
119.4		Afdelingsbestyrelsen	-525	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	0	2.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	6.339	13.000	14.000
	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
120		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	300,52	300,52	309,99
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	635.000	635.000	655.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	635.000	635.000	655.000
	11	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
121		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	47,33	47,33	47,33
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	100.000
	12	Andre renter			
131		Andre renter	30.737	10.000	28.000
		Andre renter i alt	30.737	10.000	28.000

AFDELING 048 - VIRKELYST

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	13	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-41.013	-6.000	-36.000
		Andre renter	-30.737	-10.000	-28.000
		Renter i alt	-71.750	-16.000	-64.000
203	14	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-1.583	-3.000	-2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-1.583	-3.000	-2.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	-163.000	-163.000	-79.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-164.583	-166.000	-81.000

AFDELING 048 - VIRKELYST

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	15	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	17.512.896	17.512.896
		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	4.010.729	4.010.729
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	21.523.625	21.523.625
303.1	16	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	788.648	672.374
		+ Årets tilgang	94.357	188.931
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afskrivninger	-58.658	-72.657
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	824.348	788.648
305.3	17	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	2.289	3.780
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.289	3.780
305.5	18	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	2.748	0
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.748	0
305.7	19	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	10.863	35.103
		Forudbetalte forbrug i alt	10.863	35.103

AFDELING 048 - VIRKELYST

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-2.378.287	-2.108.720
		Årets forbrug (konto 116)	365.001	174.244
		Årets henlæggelser (konto 120)	-635.000	-625.000
		Kursregulering	-60.254	181.188
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-2.708.540	-2.378.287
402	21	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-121.470	-79.529
		Årets forbrug (konto 117.1)	156.270	58.059
		Årets henlæggelser (konto 121)	-100.000	-100.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-65.200	-121.470
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	-175.809	-175.809
		Tab ved fraflytninger i alt	-175.809	-175.809
407	23	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-263.008	-455.709
		Årets overskud (konto 140)	-78.276	-30.299
		Overført til drift (konto 203.6)	163.000	223.000
		Opsamlet resultat i alt	-178.283	-263.008
421	24	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-45.575	-36.339
		Feriepengeforpligtelser	-5.811	-5.193
		El	-266	-287
		Vand	0	-6.088
		Øvrige skyldige	-231	-278
		Skyldige omkostninger i alt	-51.883	-48.185
423	25	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	0	-18.760
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	0	-18.760
425.3	26	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	0	-706
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	-706

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 048 - Virkelyst 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 048 - Virkelyst

Lånegiver	Lånenr.	Formål	Hovedstol	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afskrivning	Årets		Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	Rentebidrag/	Restgæld	Udløbsår
					primo				overskud						ultimo	
Realkredit Danmark	18879249004	Nedbringelse af beboerindskud	201.000	87.420,40	0,00	0,00	0,00	9.974,67	0,00	5.603,65	542,72	5.432,76	77.445,73	2030		
			201.000	87.420,40	0,00	0,00	0,00	9.974,67	0,00	5.603,65	542,72	5.432,76	77.445,73			
			4.080.000	1.206.137,12	0,00	0,00	0,00	161.422,17	0,00	24.631,71	3.437,62	0,00	1.044.714,95	2029		
Realkredit Danmark	21128522001	RD oprindelig kontantlån	4.080.000	1.206.137,12	0,00	0,00	0,00	161.422,17	0,00	24.631,71	3.437,62	0,00	1.044.714,95			
			722.276	722.276,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	722.276,00	2099		
			752.178	752.178,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	752.178,00	2099		
Landsbyggefonden	G.88.189	Landsbyggefonden	722.276	722.276,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	722.276,00	2099		
			752.178	752.178,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	752.178,00	2099		
			1.474.454	1.474.454,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.474.454,00			
Skanderborg Kommune	7510480000001	Kommune oprindelig obligationslån	816.000	816.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	816.000,00	2099		
			816.000	816.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	816.000,00			
			1.142.298	788.648,33	128.704,85	34.348,07	58.657,72	0,00	30.737,28	0,00	0,00	0,00	824.347,39			
Selvfinansiering	10480005	Gulvbelægning	21.174	55.522,08	0,00	34.348,07	3.551,27	0,00	513,73	0,00	0,00	0,00	17.622,74	2030		
			1.121.124	733.126,25	128.704,85	0,00	55.106,45	0,00	30.223,55	0,00	0,00	0,00	806.724,65	2035		
			1.142.298	788.648,33	128.704,85	34.348,07	58.657,72	0,00	30.737,28	0,00	0,00	0,00	824.347,39			