



AFDELING 048 - VIRKELYST
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	7
Noter	9
Påtegning	16
Prioritetsgæld	19

AFDELING 048 - VIRKELYST
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

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		34	2.185	1	34,0
Boligoplysninger i alt		34	2.185		34,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	34	2.185	1	34,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		34	2.185		34,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Nej	Vandmåling, kollektiv Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	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 Ja
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 Ja
Elpaneler	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
		Antal lejemål	Bruttoetage-areal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		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:		1.138,58	1. januar 2024	58,91	5,34% 128.712

AFDELING 048 - VIRKELYST
ÅRSBERETNING

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

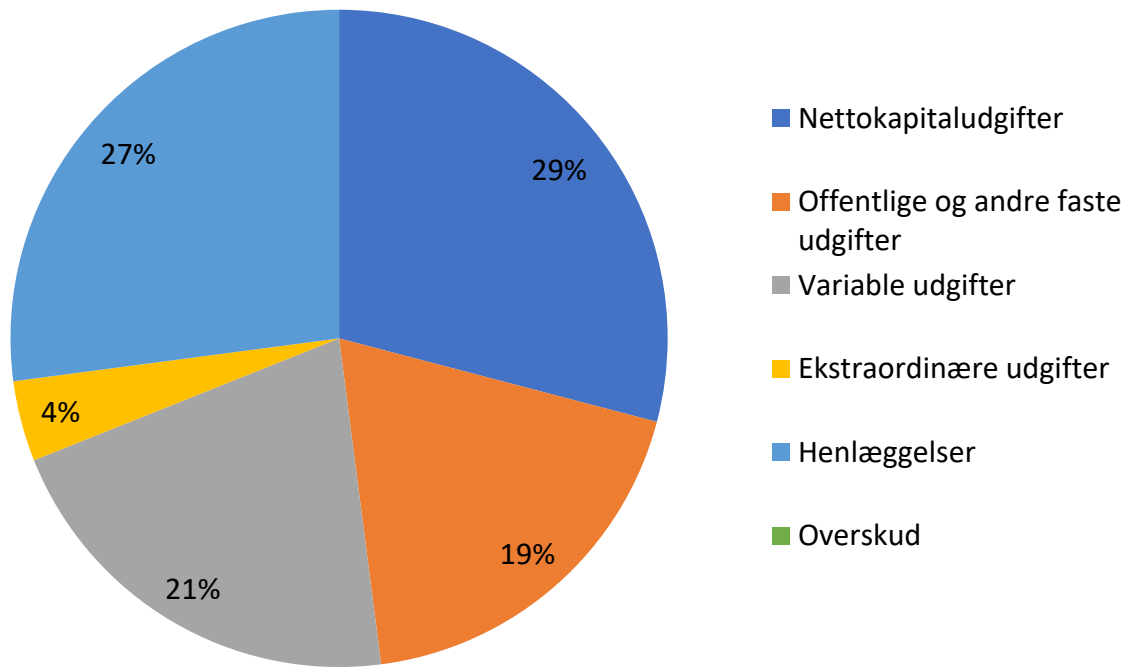
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 66.115.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	810.907	816.000	5.093
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	525.899	513.000	-12.899
114-119	Variable udgifter i alt	585.311	546.000	-39.311
120-124	Henlæggelser i alt	755.000	755.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	110.474	87.000	-23.474
Udgifter i alt		2.787.591	2.717.000	-70.591
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	2.587.503	2.572.000	-15.503
202	Renter	54.116	64.000	9.884
203	Andre ordinære indtægter	79.858	81.000	1.142
Indtægter i alt		2.721.477	2.717.000	-4.477
Årets resultat		-66.115		-66.115

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret ud fra 5 års gns.	-28.079
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Merudgift RenoSyd (budget 2025 er hævet)	-18.911
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Merudgift vinterberedskab (budget 2025 er hævet)	-14.238
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Vandafgift - Lavere forbrug end budgetteret	10.317
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61% mod budget på 2%	-9.884
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering 2024	-7.524
Øvrige poster	2.204
I alt	-66.115

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 048 - VIRKELYST 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	2.708.540
Forbrug 2024 jf. konto 116	-363.993
Henlagt 2024 jf. konto 120	655.000
Kursregulering 2024	100.168
Indestående pr. 31.12.2024	3.099.714

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	65.200
Forbrug 2024 jf. konto 117	-125.818
Henlagt 2024 jf. konto 121	100.000
Indestående pr. 31.12.2024	39.382

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	175.809
Indestående pr. 31.12.2024	175.809

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	178.283
Årets underskud (konto 210)	-66.115
Overført til drift (konto 203.6)	-79.000
Indestående pr. 31.12.2024	33.169

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. 153.000.

Målet er ikke nået.

I 2025 henlægges der kr. 120.000.

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 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	810.907	816.000	814.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	78.524	71.000	85.000
107		Vandafgift	126.683	137.000	145.000
109	2	Renovation	110.911	92.000	112.000
110		Forsikringer	37.060	39.000	39.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	148.995	149.000	153.000
	4	2. Dispositionsfond	21.846	23.000	24.000
	5	4. Tillægsydelser	1.880	2.000	2.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	525.899	513.000	560.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	329.294	345.000	346.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	67.944	38.000	65.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	96.079	68.000	71.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	363.993	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-363.993	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	125.818	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-125.818	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	79.770	81.000	87.000
	10	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	1.203	0	0
119	11	Diverse udgifter	11.022	14.000	14.000
119.9		Variable udgifter i alt	585.311	546.000	583.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	655.000	655.000	619.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	100.000	100.000	120.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.677.117	2.630.000	2.696.000
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	0	0	99.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	0	0	99.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	63.962	59.000	3.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-731	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	731	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	4.543	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-4.543	0	0
131	14	Andre renter	38.168	28.000	1.000
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år	8.344	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	110.474	87.000	103.000
139		Udgifter i alt	2.787.591	2.717.000	2.799.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.787.591	2.717.000	2.799.000

AFDELING 048 - VIRKELYST
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			
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	102.130	0	0
		3. Almene ældreboliger	2.485.373	2.485.000	2.656.000
		Særlig forhøjelse i forbedrede ældreboliger	0	87.000	103.000
202	16	Renter	54.116	64.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	858	2.000	2.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	79.000	79.000	38.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.721.477	2.717.000	2.799.000
209		Indtægter i alt	2.721.477	2.717.000	2.799.000
210		Årets underskud overført	66.115	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.787.591	2.717.000	2.799.000

AFDELING 048 - VIRKELYST

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	21.523.625	21.523.625
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	16.950.000	
		3. Heraf grundværdi	2.886.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	21.523.625	21.523.625
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	953.074	824.348
304.9		Anlægsaktiver i alt	22.476.698	22.347.972
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	20	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	23.563	0
		2. Beboerindskud	18.545	18.545
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	2.289
	22	4. Fraflytninger	2.167	0
	23	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	3.827	2.748
	24	6. Andre debitorer	10.000	0
	25	7. Forudbetalte udgifter	3.350	10.863
307		Likvide beholdninger:		
	26	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.454.554	2.365.709
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.516.007	2.400.155
310		Aktiver i alt	24.992.705	24.748.127

AFDELING 048 - VIRKELYST

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.099.714	2.708.540
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	39.382	65.200
405	29	Tab ved fraflytninger	175.809	175.809
406.9	30	Henlæggelser i alt	3.314.906	2.949.549
407	31	Opsamlet resultat	33.169	178.283
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	3.348.075	3.127.832
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	947.333	1.122.161
		4. Landsbyggefonden	1.474.454	1.474.454
		9. Andre	816.000	816.000
409		Beboerindskud	454.670	454.670
411		Afskrivningskonto for ejendommen	17.831.168	17.656.340
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	21.523.625	21.523.625
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	25.089	25.089
417		Langfristet gæld i alt	21.548.714	21.548.714
Kortfristetgæld				
421	32	Skyldige omkostninger	89.610	51.883
422		Mellemregning med fraflyttere	0	19.698
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.	6.307	0
426		Kortfristetgæld i alt	95.917	71.581
		Gæld i alt	21.644.630	21.620.294
430		Passiver i alt	24.992.705	24.748.127

**AFDELING 048 - VIRKELYST
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			
		Nominallån:			
101.1		Afdrag	174.828	175.000	180.000
101.2		Renter	27.830	36.000	25.000
101.3		Bidrag	3.493	0	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-5.163	-5.000	-1.000
		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	810.907	816.000	814.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	107.266	88.000	108.000
109.3		Øvrige renovation	3.645	4.000	4.000
		Renovation i alt	110.911	92.000	112.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	148.995	149.000	153.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	21.846	23.000	24.000
	5	Tillæggydelser			
112.4		4. Tillæggydelser	1.880	2.000	2.000
		Bidrag til foreningen i alt	172.721	174.000	179.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	316.268	327.000	328.000
114.7		IT varmemesterkontor	5.334	5.000	6.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	7.691	13.000	12.000
		Renholdelse i alt	329.294	345.000	346.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	7.633	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	4.672	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	38.410	68.000	71.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	761	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	21.817	0	0
115.6		Materiel	22.785	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	96.079	68.000	71.000

**AFDELING 048 - VIRKELYST
NOTER**

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	113.039	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	6.840	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	136.522	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	89.188	0	0
116.6		Materiel	18.404	0	0
		Forbrug i alt	363.993	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-363.993	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.3	9	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		El, vand og varme	2.361	2.000	2.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	674	0	0
		Øvrige udgifter	76.735	79.000	85.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	79.770	81.000	87.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	79.770	81.000	87.000
118.4	10	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	1.203	0	0
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	1.203	0	0
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	1.203	0	0
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	80.973	81.000	87.000
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	5.465	6.000	6.000
119.3		Afdelingsmøder	1.764	0	0
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.400	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	1.393	2.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	11.022	14.000	14.000
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	299,77	299,77	283,30
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	655.000	655.000	619.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	655.000	655.000	619.000

**AFDELING 048 - VIRKELYST
NOTER**

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	45,77	45,77	54,92
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100.000	100.000	120.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	100.000	100.000	120.000
131	14	Andre renter			
		Andre renter	38.168	28.000	1.000
		Andre renter i alt	38.168	28.000	1.000
134	15	Korrektioner vedr. tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år			
		Grundskyld - skyldigt beløb 2022-2023	8.344	0	0
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	8.344	0	0

AFDELING 048 - VIRKELYST
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	16	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	15.948	36.000	0
		Andre renter	38.168	28.000	0
		Renter i alt	54.116	64.000	0
203	17	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	858	2.000	2.000
		Tilskud fra foreningen i alt	858	2.000	2.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	79.000	79.000	38.000
		Andre ordinære indtægter i alt	79.858	81.000	40.000

AFDELING 048 - VIRKELYST
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	18	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	19	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	824.348	788.648
		+ Forbedringsarbejder i året	192.688	94.357
		Samlet anskaffelsessum ultimo	1.017.036	883.005
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-63.962	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-63.962	0
		Afskrivninger 2023	0	-58.658
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	953.074	824.348
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	0	
		Forbedringsarbejder i alt	953.074	824.348
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.				
305.1	20	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	23.563	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	23.563	0
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	0	2.289
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	2.289
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	360	0
		Tilgodehavende hos kommunen	1.807	0
		Fraflytninger i alt	2.167	0
305.5	23	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	3.827	2.748
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	3.827	2.748

AFDELING 048 - VIRKELYST

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.6	24	Andre debitorer		
		Forsikringssager	10.000	0
		Andre debitorer i alt	10.000	0
305.7	25	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	3.350	10.863
		Forudbetalte forbrug i alt	3.350	10.863
307.1	26	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	2.454.554	2.365.709
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	2.454.554	2.365.709

AFDELING 048 - VIRKELYST
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	2.708.540	2.378.287		
		Årets forbrug (konto 116)	-363.993	-365.001		
		Årets henlæggelser (konto 120)	655.000	635.000		
		Kursregulering	100.168	60.254		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.099.714	2.708.540		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-181.188	60.254	100.168	-20.767
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			65.200	121.470
		Årets forbrug (konto 117.1)			-125.818	-156.270
		Årets henlæggelser (konto 121)			100.000	100.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			39.382	65.200
405	29	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo			175.809	175.809
		Tab ved fraflytninger i alt			175.809	175.809
406.9	30	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			667.440	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			2.647.466	
		Henlæggelser i alt			3.314.906	
407	31	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			178.283	263.008
		Årets underskud (konto 210)			-66.115	0
		Årets overskud (konto 140)			0	78.276
		Overført til drift (konto 203.6)			-79.000	-163.000
		Opsamlet resultat i alt			33.169	178.283
421	32	Skyldige omkostninger				
		Bygge- og varekreditorer			70.175	45.575
		Feriepengeforpligtelser			5.018	5.811
		Varme			163	0
		El			310	266
		Øvrige skyldige			13.944	231
		Skyldige omkostninger i alt			89.610	51.883
423	33	Deposita og forudbetalt leje m.v.				
		Forudbetalt leje			6.307	0
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt			6.307	0

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 048 - Virkelyst for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at forsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

PÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligafdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligafdelingen og forvaltning af de

PÅTEGNING

midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder udenfor de udvalgte emner.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Aarhus, den

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 3289 5468

Lars Østergaard
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE26806

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt for afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Viby J., d.

formand

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 30. april 2025



Carsten Bach Mikkelsen
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d. 3. juni 2025

formand

dirigent

OVERSIGT OVER PRIORITETSGÆLD

Afdeling 048 - Virkelyst

			Restgæld			Afdrag/		Årets		Afdrags-		Rentebidrag/		Index-		Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	Udløbsår		
Realkredit Danmark	Nedbringelse af beboerindskud	18879249004	201.000	77.445,73	0,00	0,00	10.659,16	0,00	4.919,16	542,72	0,00	5.163,16	0,00	66.786,57	2030		
RD oprindelig kontantlån			201.000	77.445,73	0,00	0,00	10.659,16	0,00	4.919,16	542,72	0,00	5.163,16	0,00	66.786,57			
Realkredit Danmark		21128522001	4.080.000	1.044.714,95	0,00	0,00	164.168,75	0,00	22.910,45	2.950,35	0,00	0,00	0,00	880.546,20	2029		
RD oprindelig flexlån			4.080.000	1.044.714,95	0,00	0,00	164.168,75	0,00	22.910,45	2.950,35	0,00	0,00	0,00	880.546,20			
Landsbyggefonden		86189	722.276	722.276,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	722.276,00	2099		
Landsbyggefonden		88175	752.178	752.178,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	752.178,00	2099		
LBF oprindelig obligationslån			1.474.454	1.474.454,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.474.454,00			
Skanderborg Kommune			816.000	816.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	816.000,00	2099		
Kommune oprindelig obligationslån			816.000	816.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	816.000,00			
Selvfinansering	Gulvbelægning	10480005	275.543	17.622,71	0,00	0,00	3.078,70	0,00	761,30	0,00	0,00	0,00	0,00	14.544,01	2030		
Selvfinansering	Køkken	10480011	1.313.812	806.724,65	192.688,00	0,00	60.883,14	0,00	37.406,86	0,00	0,00	0,00	0,00	938.529,51	2024		
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.589.355	824.347,36	192.688,00	0,00	63.961,84	0,00	38.168,16	0,00	0,00	0,00	0,00	953.073,52			