



AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

Regnskab for året 2023

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	16
Prioritetsgæld	19

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ
Regnskab for 01-01-2023 til 31-12-2023

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 70		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 070 - Jegstruphøj		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Jegstrupvej 224 - 276		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8361 Hasselager		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.					
952996					
Matrikeltekst					
2cø, Jegstrup by, Tranbjerg					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Ældreboliger		26	2.220	1	26,0
Boligoplysninger i alt		26	2.220		26,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	6	420	1	6,0
	3	16	1.408	1	16,0
	4	4	392	1	4,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		26	2.220		26,0
Beboerfaciliteter:		Forbrugsmåling:			
Beboerhus	Nej	Vandmåling, individuel		Ja Vandmåling, kollektiv	Nej
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja	Varmemåling, individuel		Ja Varmemåling, kollektiv	Nej
		El-måling, individuel		Ja El-måling, kollektiv	Nej
Opvarmning:		Tekniske installationer:			
Fjernvarme	Ja	Tostrengt 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		26	2.216,6	23. april 2004	1. juni 2005
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri	0	0,0			
Boliger i tæt / lav byggeri	26	2.216,6			
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		974,76	1. januar 2023	25,25	2,66% 56.064

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

ÅRSBERETNING

	Regnskab 2023	Budget 2023	Afgivelse
--	------------------	----------------	-----------

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 98.689.

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

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.157.531	1.135.000	-22.531
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	339.333	351.000	11.667
114-119	Variable udgifter i alt	279.438	345.000	65.562
120-124	Henlæggelser i alt	322.000	322.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	47.804	41.000	-6.804
Udgifter i alt		2.146.106	2.194.000	47.894

Indtægter

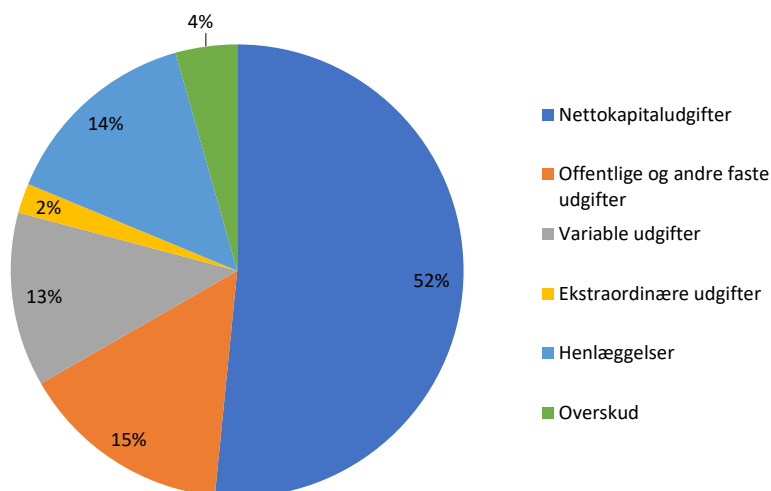
201	Boligafgifter og leje	-2.188.176	-2.182.000	6.176
202	Renter	-55.639	-11.000	44.639
203	Andre ordinære indtægter	-481	-1.000	-519
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	-499	0	499
Indtægter i alt		-2.244.795	-2.194.000	50.795

Årets resultat	-98.689	98.689
-----------------------	----------------	---------------

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Ordinære indtægter i alt - Renter - Se note "Renter og kursregulering" næste side	44.639
Variable udgifter i alt - Renholdelse - Færre udgifter til snerydning og øvrige udgifter	36.375
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Mindre elforbrug 4.861, besparelse pr. kWh kr. 1,22	23.032
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Rentetilpasningslån	-22.531
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Færre udgifter end budgetteret	7.271
Øvrige poster	9.903
I alt	98.689

Hvad blev huslejen brugt til i 2023?



AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

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	-2.639.171
Forbrug 2023 jf. konto 116	146.969
Henlagt 2023 jf. konto 120	-310.000
Kursregulering 2023	-69.626
Indestående pr. 31.12.2023	-2.871.828

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2023	-141.816
Forbrug 2023 jf. konto 117	70.240
Henlagt 2023 jf. konto 121	-12.000
Indestående pr. 31.12.2023	-83.576

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. 133.000.

Målet er ikke nået.

I 2024 henlægges der kr. 30.000.

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023 <i>ej revideret</i>	Budget 2024 <i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.157.531	1.135.000	1.167.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	141.443	147.000	148.000
109	2	Renovation	50.783	57.000	58.000
110		Forsikringer	35.307	35.000	39.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	111.800	112.000	117.000
	4	2. Dispositionsfond	0	0	18.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	339.333	351.000	380.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	107.700	122.000	126.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	13.925	36.000	30.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	31.729	39.000	30.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	146.969	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-146.969	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	70.240	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-70.240	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	2. Andel i fællesfaciliteters drift	53.250	55.000	55.000
	9	3. Drift af møde- og selskabslokaler	40.718	62.000	64.000
119	10	Diverse udgifter	32.117	31.000	31.000
119.9		Variable udgifter i alt	279.438	345.000	336.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	310.000	310.000	320.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	12.000	12.000	30.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.098.302	2.153.000	2.233.000

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023 <i>ej revideret</i>	Budget 2024 <i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		Afdrag	8.535	12.000	9.000
		Renter	6.065	2.000	6.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	14.600	14.000	15.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	15.958	16.000	16.000
130		1. Tab ved fraflytninger	923	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-923	0	0
131	13	Andre renter	8.246	2.000	8.000
133		Afvikling af:			
133		1. Underskud fra tidligere år	9.000	9.000	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	47.804	41.000	39.000
139		Udgifter i alt	2.146.106	2.194.000	2.272.000
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført opsamlet resultat	98.689	0	0
140		Overskud i alt	98.689	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.244.795	2.194.000	2.272.000

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023 <i>ej revideret</i>	Budget 2024 <i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje			
		1. Almene familieboliger	-2.163.972	-2.164.000	-2.202.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	-24.204	-18.000	-24.000
202	14	Renter	-55.639	-11.000	-41.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	-481	-1.000	-1.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	-4.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	-2.244.296	-2.194.000	-2.272.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	16	Korrektion vedr. tidligere år	-499	0	0
209		Indtægter i alt	-2.244.795	-2.194.000	-2.272.000
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-2.244.795	-2.194.000	-2.272.000

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	26.519.000	26.519.000
		1. Kontantværdi pr. 31. december		27.000.000
		2. Heraf grundværdi		8.524.300
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	26.519.000	26.519.000
303		Forbedringsarbejde:		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	337.802	362.296
304.9		Anlægsaktiver i alt	26.856.802	26.881.296
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	19	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	7.489	2.800
	20	4. Fraflytninger	1.650	9.122
	21	6. Andre debitorer	2.310	766.000
	22	7. Forudbetalte udgifter	905	624
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.147.412	2.129.575
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.159.767	2.908.121
310		Aktiver i alt	30.016.569	29.789.416

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-2.871.828	-2.639.171
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-83.576	-141.816
406.9		Henlæggelser i alt	-2.955.404	-2.780.986
407	25	Opsamlet resultat	-110.733	-3.044
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	-3.066.138	-2.784.031
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	-10.001.859	-10.901.917
		4. Landsbyggefonden	-1.856.330	-1.856.330
409		Beboerindskud	-527.000	-527.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-14.133.811	-13.233.753
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	-26.519.000	-26.519.000
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	-144.997	-153.533
417		Langfristet gæld i alt	-26.663.997	-26.672.533
Kortfristetgæld				
421	26	Skyldige omkostninger	-286.434	-332.853
426		Kortfristetgæld i alt	-286.434	-332.853
		Gæld i alt	-26.950.431	-27.005.386
430		Passiver i alt	-30.016.569	-29.789.416

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

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	900.058	900.000	901.000
101.2		Renter	11.961	77.000	76.000
101.3		Bidrag	65.156	0	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	180.356	158.000	190.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.157.531	1.135.000	1.167.000
2		Renovation			
109.1		Renovationsafgift	47.504	52.000	54.000
109.2		Affaldsposer	3.250	4.000	4.000
109.3		Øvrige renovation	29	1.000	0
		Renovation i alt	50.783	57.000	58.000
		Bidrag til foreningen			
3		Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.515
112.1		Administrationsbidrag	111.800	112.000	117.000
		<i>Samlet administrationsbidrag</i>	<i>111.800</i>	<i>112.000</i>	<i>117.000</i>
112.2		2. Dispositionsfond	0	0	18.000
		Bidrag til foreningen i alt	111.800	112.000	135.000
5		Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	102.462	105.000	110.000
114.7		IT varmemesterkontor	1.761	2.000	2.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	3.476	15.000	14.000
		Renholdelse i alt	107.700	122.000	126.000
6		Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	7.902	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	1.760	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.350	39.000	30.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	-500	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	13.093	0	0
115.6		Materiel	7.124	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	31.729	39.000	30.000

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

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	23.751	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	6.749	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	59.766	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	28.169	0	0
116.6		Materiel	28.535	0	0
		Forbrug i alt	146.969	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-146.969	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.2	8	Andel i fællesfaciliteters drift			
		Andel fællesfaciliteters drift	1.250	3.000	3.000
		Kontingent ejer-/grundejerforeningen	52.000	52.000	52.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	53.250	55.000	55.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	53.250	55.000	55.000
118.3	9	Drift af møde- og selskabslokaler			
		El, vand og varme	30.300	58.000	58.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	10.246	2.000	3.000
		Øvrige udgifter	173	2.000	3.000
		Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter)	40.718	62.000	64.000
		Drift af møde- og selskabslokaler i alt	40.718	62.000	64.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	93.968	117.000	119.000
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	4.122	4.000	4.000
119.2		Trivselsformål	18.284	15.000	15.000
119.3		Afdelingsmøder	3.075	4.000	4.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.742	6.000	6.000
119.9		Øvrige udgifter	3.894	2.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	32.117	31.000	31.000

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	139,64	139,64	144,14
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	310.000	310.000	320.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	310.000	310.000	320.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	5,41	5,41	13,51
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	12.000	12.000	30.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	12.000	12.000	30.000
131	13	Andre renter			
		Andre renter	8.246	2.000	8.000
		Andre renter i alt	8.246	2.000	8.000

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	14	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	-47.393	-9.000	-33.000
		Andre renter	-8.246	-2.000	-8.000
		Renter i alt	-55.639	-11.000	-41.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	-481	-1.000	-1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	-481	-1.000	-1.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	0	0	-4.000
		Andre ordinære indtægter i alt	-481	-1.000	-5.000
206	16	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Solbjerg Havecenter	-499	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	-499	0	0

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	26.519.000	26.519.000
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	26.519.000	26.519.000
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	362.296	454.019
		+ Årets tilgang	0	1.600.551
		- Årets tilskud	0	-1.663.000
		Afdrag og afskrivninger, primo		
		- Årets afdrag	-8.535	-12.393
		- Årets afskrivninger	-15.958	-16.881
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	337.802	362.296
305.1	19	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	7.489	2.800
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	7.489	2.800
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	1.650	9.122
		Fraflytninger i alt	1.650	9.122
305.6	21	Andre debitorer		
		Øvrige debitorer	2.310	766.000
		Andre debitorer i alt	2.310	766.000
305.7	22	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	905	624
		Forudbetalte forbrug i alt	905	624

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2023	Regnskab 2022
PASSIVER				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	-2.639.171	-3.359.818
		Årets forbrug (konto 116)	146.969	777.667
		Årets henlæggelser (konto 120)	-310.000	-300.000
		Kursregulering	-69.626	242.980
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-2.871.828	-2.639.171
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	-141.816	-169.247
		Årets forbrug (konto 117.1)	70.240	39.431
		Årets henlæggelser (konto 121)	-12.000	-12.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt	-83.576	-141.816
407	25	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	-3.044	26.777
		Årets overskud (konto 140)	-98.689	-29.821
		Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133)	-9.000	0
		Opsamlet resultat i alt	-110.733	-3.044
421	26	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	-18.167	-46.842
		Afsat beløb til byggeregnskab	-30.209	-30.209
		Feriepengeforpligtelser	-3.987	-4.127
		Skyldige lønde	0	-618
		El	-5.556	-7.989
		Vand	-341	0
		Øvrige skyldige	-228.174	-243.068
		Skyldige omkostninger i alt	-286.434	-332.853

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 070 - Jegstruphøj 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 070 - Jegstruphøj

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydeleesestøtte	ultimo	Udløbsår
Nykredit Realkredit A/S		91595001	15.500.000	6.965.734,96	0,00	0,00	576.606,54	0,00	8.202,34	41.850,00	-117.391,99	6.389.128,42	2034
Nykredit Realkredit A/S		91595002	7.772.000	3.500.718,03	0,00	0,00	289.780,90	0,00	4.122,18	20.984,40	-58.194,03	3.210.937,13	2034
Nykredit Realkredit A/S		91595003	860.000	435.463,88	0,00	0,00	33.670,14	0,00	-363,14	2.322,00	-4.769,68	401.793,74	2035
NK oprindelig flexlån			24.132.000	10.901.916,87	0,00	0,00	900.057,58	0,00	11.961,38	65.156,40	-180.356,70	10.001.859,29	
Landsbyggefonden			1.856.330	1.856.330,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.856.330,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			1.856.330	1.856.330,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.856.330,00	
Dispositionsfonden			397.958	153.532,83	0,00	0,00	8.535,46	0,00	6.064,55	0,00	0,00	144.997,37	2034
Forbedring dispositionsfondslån			397.958	153.532,83	0,00	0,00	8.535,46	0,00	6.064,55	0,00	0,00	144.997,37	
Selvfinansering			21.953	13.340,36	0,00	0,00	1.921,06	0,00	526,94	0,00	0,00	11.419,30	2030
Selvfinansering	Ny hæk Jeg 224-203	10700012	78.906	52.161,95	0,00	0,00	6.831,60	0,00	2.060,40	0,00	0,00	45.330,35	2040
Selvfinansering	Nye hegn	10700013	155.737	143.260,66	0,00	0,00	7.205,21	0,00	5.658,79	0,00	0,00	136.055,45	2029
Selvfinans. - individuelle forbedringer			256.596	208.762,97	0,00	0,00	15.957,87	0,00	8.246,13	0,00	0,00	192.805,10	

LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 91595001, 02 og 03