



AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	17
Prioritetsgæld	20

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

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	Ja	Vandmåling, individuel		Ja	Vandmåling, kollektiv Nej
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 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 Ja
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		
Boligaftgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		991,92	1. januar 2024	17,16	1,76% 38.100

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ
ÅRSBERETNING

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

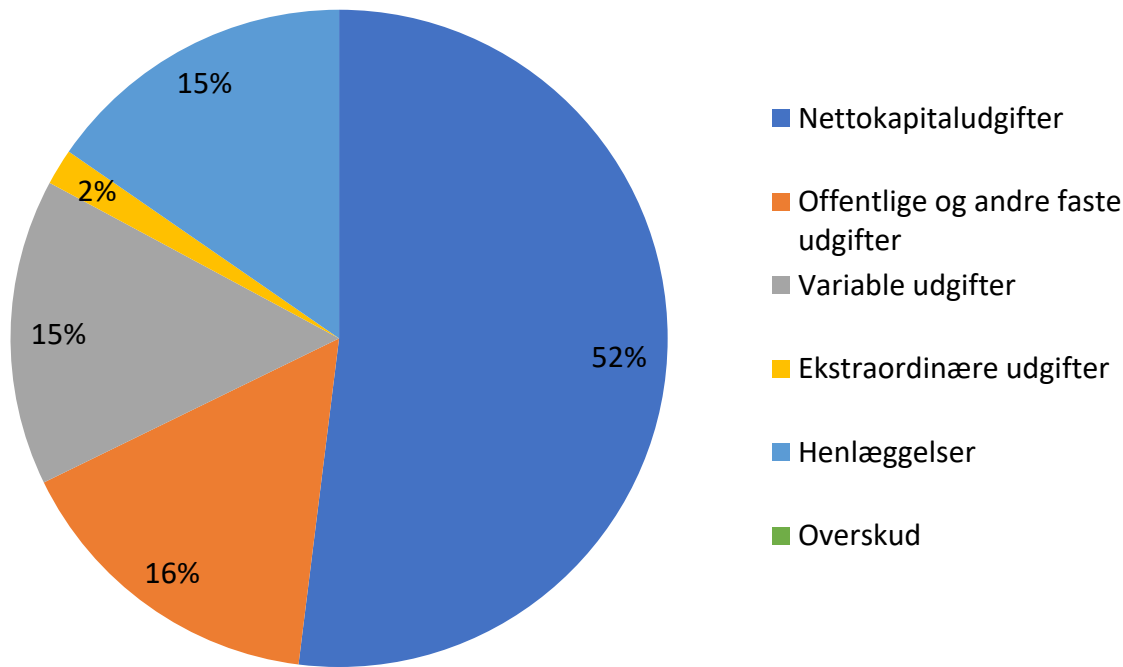
Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 7.481.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.182.814	1.167.000	-15.814
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	359.704	380.000	20.296
114-119	Variable udgifter i alt	342.979	336.000	-6.979
120-124	Henlæggelser i alt	350.000	350.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	40.436	39.000	-1.436
Udgifter i alt		2.275.933	2.272.000	-3.933
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	2.227.908	2.226.000	-1.908
202	Renter	28.667	41.000	12.333
203	Andre ordinære indtægter	11.877	5.000	-6.877
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		2.268.452	2.272.000	3.548
Årets resultat		-7.481		-7.481

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering	25.950
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Større udgifter til bl.a. bekæmpelse af muldvarper, samt petanquebane	-24.305
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Mindre eludgift til Fælleshuset	16.312
Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Indeksregulering	-15.814
Ordinære indtægter i alt - Renter - Budgetteret med rente på 2%, faktisk 0,61%	-12.333
Øvrige poster	2.709
I alt	-7.481

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

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	2.871.828
Forbrug 2024 jf. konto 116	-477.659
Henlagt 2024 jf. konto 120	320.000
Kursregulering 2024	117.463
Indestående pr. 31.12.2024	2.831.632

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	83.576
Forbrug 2024 jf. konto 117	-48.991
Henlagt 2024 jf. konto 121	30.000
Indestående pr. 31.12.2024	64.585

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	110.733
Årets underskud (konto 210)	-7.481
Overført til drift (konto 203.6)	-4.000
Indestående pr. 31.12.2024	99.253

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. 155.000.
Målet er ikke nået.
I 2025 henlægges der kr. 40.000.

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ
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	1.182.814	1.167.000	1.192.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	122.050	148.000	148.000
109	2	Renovation	66.203	58.000	77.000
110		Forsikringer	36.849	39.000	39.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	117.390	117.000	121.000
	4	2. Dispositionsfond	17.212	18.000	19.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	359.704	380.000	404.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	122.437	126.000	117.000
		4. Vedligeholdelse af udearealer	26.588	30.000	20.000
115	6	Almindelig vedligeholdelse	54.305	30.000	32.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	477.659	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-477.659	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	48.991	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-48.991	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	2. Andel i fællesfaciliteters drift	64.198	55.000	53.000
	9	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	38.490	64.000	50.000
119	10	Diverse udgifter	36.961	31.000	31.000
119.9		Variable udgifter i alt	342.979	336.000	303.000
Henlæggelser					
120	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	320.000	320.000	297.000
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	30.000	30.000	40.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.235.497	2.233.000	2.236.000

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ
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	8.336	9.000	9.000
		Renter	6.264	6.000	6.000
		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	14.600	15.000	15.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	15.869	16.000	19.000
130		1. Tab ved fraflytninger	45.995	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-45.995	0	0
131	13	Andre renter	9.967	8.000	9.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	40.436	39.000	43.000
139		Udgifter i alt	2.275.933	2.272.000	2.279.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.275.933	2.272.000	2.279.000

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ
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	2.202.072	2.202.000	2.237.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	25.836	24.000	28.000
202	14	Renter	28.667	41.000	9.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	7.877	1.000	1.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	4.000	4.000	4.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.268.452	2.272.000	2.279.000
209		Indtægter i alt	2.268.452	2.272.000	2.279.000
210		Årets underskud overført	7.481	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.275.933	2.272.000	2.279.000

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	26.519.000	26.519.000
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	27.000.000	
		3. Heraf grundværdi	8.524.300	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	26.519.000	26.519.000
303		Forbedringsarbejde:		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	376.178	337.802
304.9		Anlægsaktiver i alt	26.895.178	26.856.802
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	18	1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	7.489
	19	4. Fraflytninger	0	1.650
	20	6. Andre debitorer	1.155	2.310
	21	7. Forudbetalte udgifter	4.067	905
307		Likvide beholdninger:		
	22	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.857.853	3.147.412
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.863.075	3.159.767
310		Aktiver i alt	29.758.253	30.016.569

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.831.632	2.871.828
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	64.585	83.576
406.9	25	Henlæggelser i alt	2.896.217	2.955.404
407	26	Opsamlet resultat	99.253	110.733
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	2.995.470	3.066.138
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	9.100.777	10.001.859
		4. Landsbyggefonden	1.856.330	1.856.330
409		Beboerindskud	527.000	527.000
411		Afskrivningskonto for ejendommen	15.034.893	14.133.811
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	26.519.000	26.519.000
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder	136.661	144.997
417		Langfristet gæld i alt	26.655.661	26.663.997
Kortfristetgæld				
421	27	Skyldige omkostninger	107.122	286.434
426		Kortfristetgæld i alt	107.122	286.434
		Gæld i alt	26.762.783	26.950.431
430		Passiver i alt	29.758.253	30.016.569

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ
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	901.082	901.000	902.000
101.2		Renter	10.937	76.000	75.000
101.3		Bidrag	65.156	0	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	205.638	190.000	215.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.182.814	1.167.000	1.192.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	64.087	54.000	73.000
109.2		Affaldsposer	2.086	4.000	4.000
109.3		Øvrige renovation	30	0	0
		Renovation i alt	66.203	58.000	77.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	117.390	117.000	121.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	17.212	18.000	19.000
		Bidrag til foreningen i alt	134.602	135.000	140.000
	5	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	116.458	110.000	108.000
114.7		IT varmemesterkontor	1.802	2.000	2.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	4.177	14.000	7.000
		Renholdelse i alt	122.437	126.000	117.000
	6	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	12.568	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	4.795	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	10.109	30.000	32.000
115.5		Bygning, tekniske installationer	18.146	0	0
115.6		Materiel	8.686	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	54.305	30.000	32.000

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ
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	202.215	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	117.934	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	76.455	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	43.257	0	0
116.6		Materiel	37.799	0	0
		Forbrug i alt	477.659	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-477.659	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
	8	Andel i fællesfaciliteters drift			
		Andel fællesfaciliteters drift	4.398	3.000	0
		Hjertestarter, service, abonnement	0	0	1.000
		Kontingent Grundejerforening/Fællesråd	59.800	52.000	52.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	64.198	55.000	53.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	64.198	55.000	53.000
	9	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		El, vand og varme	33.722	58.000	46.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	3.925	3.000	3.000
		Øvrige udgifter	843	3.000	1.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	38.490	64.000	50.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	38.490	64.000	50.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	102.688	119.000	103.000
	10	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	4.306	4.000	4.000
119.2		Trivselsformål	16.639	15.000	15.000
119.3		Afdelingsmøder	3.655	4.000	4.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	10.128	6.000	6.000
119.6		Øvrige udgifter	2.233	2.000	2.000
		Diverse udgifter i alt	36.961	31.000	31.000
	11	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	144,14	144,14	133,78
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	320.000	320.000	297.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	320.000	320.000	297.000

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
121	12	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	13,51	13,51	18,02
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	30.000	30.000	40.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	30.000	30.000	40.000
131	13	Andre renter			
		Andre renter	9.967	8.000	9.000
		Andre renter i alt	9.967	8.000	9.000

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ
NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	14	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	18.700	33.000	0
		Andre renter	9.967	8.000	9.000
		Renter i alt	28.667	41.000	9.000
203	15	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	7.877	1.000	1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	7.877	1.000	1.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	4.000	4.000	4.000
		Andre ordinære indtægter i alt	11.877	5.000	5.000

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	16	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	26.519.000	26.519.000
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	26.519.000	26.519.000
303.1	17	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	192.805	362.296
		+ Forbedringsarbejder i året	62.581	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	255.386	362.296
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-15.869	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-15.869	0
		Afdrag 2023	0	-8.535
		Afskrivninger 2023	0	-15.958
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	239.516	337.802
		Projekt - forbedringsarbejder		
		Anskaffelsessum primo	144.997	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	144.997	0
		Afdrag	-8.336	0
		Afdrag og afskrivning ultimo	-8.336	0
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	136.661	
		Forbedringsarbejder i alt	376.178	337.802
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	18	Tilgodehavende husleje inkl. forbrug		
		1.Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	0	7.489
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	0	7.489
305.4	19	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	0	1.650
		Fraflytninger i alt	0	1.650
305.6	20	Andre debitorer		
		Øvrige debitorer	1.155	2.310
		Andre debitorer i alt	1.155	2.310

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.7	21	Forudbetalte forbrug		
		Forbrug (el, vand og varme)	0	905
		Øvrige forudbetalte udgifter	4.067	0
		Forudbetalte forbrug i alt	4.067	905
307.1	22	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	2.857.853	3.147.412
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	2.857.853	3.147.412

AFDELING 070 - JEGSTRUPHØJ

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	2.871.828	2.639.171		
		Årets forbrug (konto 116)	-477.659	-146.969		
		Årets henlæggelser (konto 120)	320.000	310.000		
		Kursregulering	117.463	69.626		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.831.632	2.871.828		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-242.980	69.626	117.463	-55.891
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			83.576	141.816
		Årets forbrug (konto 117.1)			-48.991	-70.240
		Årets henlæggelser (konto 121)			30.000	12.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			64.585	83.576
406.9	25	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			267.613	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			2.628.604	
		Henlæggelser i alt			2.896.217	
407	26	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			110.733	3.044
		Årets underskud (konto 210)			-7.481	0
		Årets overskud (konto 140)			0	98.689
		Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133)			0	9.000
		Overført til drift (konto 203.6)			-4.000	0
		Opsamlet resultat i alt			99.253	110.733
421	27	Skyldige omkostninger				
		Bygge- og varekreditorer			28.687	18.167
		Afsat beløb til byggeregnskab			30.209	30.209
		Feriepengeforpligtelser			5.463	3.987
		Skyldige lønde			29	0
		El			4.912	5.556
		Vand			0	341
		Øvrige skyldige			37.822	228.174
		Skyldige omkostninger i alt			107.122	286.434

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 070 - Jegstruphøj 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 070 - Jegstruphøj

			Restgæld			Afdrag/		Årets	Rentebidrag/			Restgæld	Udløbsår
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	
Nykredit Realkredit A/S		91595001	15.500.000	6.389.128,42	0,00	0,00	577.307,58	0,00	7.501,30	41.850,00	-133.740,49	5.811.820,84	2034
Nykredit Realkredit A/S		91595002	7.772.000	3.210.937,13	0,00	0,00	290.133,21	0,00	3.769,87	20.984,40	-66.391,49	2.920.803,92	2034
Nykredit Realkredit A/S		91595003	860.000	401.793,74	0,00	0,00	33.641,23	0,00	-334,23	2.322,00	-5.506,45	368.152,51	2035
NK oprindelig flexlån			24.132.000	10.001.859,29	0,00	0,00	901.082,02	0,00	10.936,94	65.156,40	-205.638,43	9.100.777,27	
Landsbyggefonden		2003052	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		10700002	397.958	144.997,37	0,00	0,00	8.336,11	0,00	6.263,89	0,00	0,00	136.661,26	2034
Forbedring dispositionsfondslån			397.958	144.997,37	0,00	0,00	8.336,11	0,00	6.263,89	0,00	0,00	136.661,26	
Selvfinansering	Ny hæk Jeg 224-203	10700009	21.953	11.419,30	0,00	11.419,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Selvfinansering	Nye hegn	10700012	78.906	45.330,35	0,00	0,00	6.933,73	0,00	1.958,27	0,00	0,00	38.396,62	2040
Selvfinansering	Køkken	10700013	229.737	136.055,45	74.000,00	0,00	8.935,46	0,00	8.008,54	0,00	0,00	201.119,99	2029
Selvfinans. - individuelle forbedringer			330.596	192.805,10	74.000,00	11.419,30	15.869,19	0,00	9.966,81	0,00	0,00	239.516,61	
LBF opkræver negativ ydelsesstøtte lån 91595001, 02 og 03						62.580,70							