



AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

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

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55					
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024					
BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 76		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 076 - Engelundsvej plus 55		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Engelundsvej 180-228		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32	
8260 Viby J		8260 Viby J		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.					
978870					
Matrikeltekst					
27eu, Viby By, Viby					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Ældreboliger		25	2.134	1	25,0
Boligoplysninger i alt		25	2.134		25,0
Boliger fordelt på antal rum					
	2	6	426	1	6,0
	3	9	738	1	9,0
	4	10	970	1	10,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		25	2.134		25,0
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 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	Bruttoetageareal (m ²)	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift
Støtteart:					
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		25	2.132,0	13. august 2007	1. december 2008
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		25	2.132,0		
Boligaftgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		995,52	1. januar 2024	29,10	3,01% 62.100

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55
ÅRSBERETNING

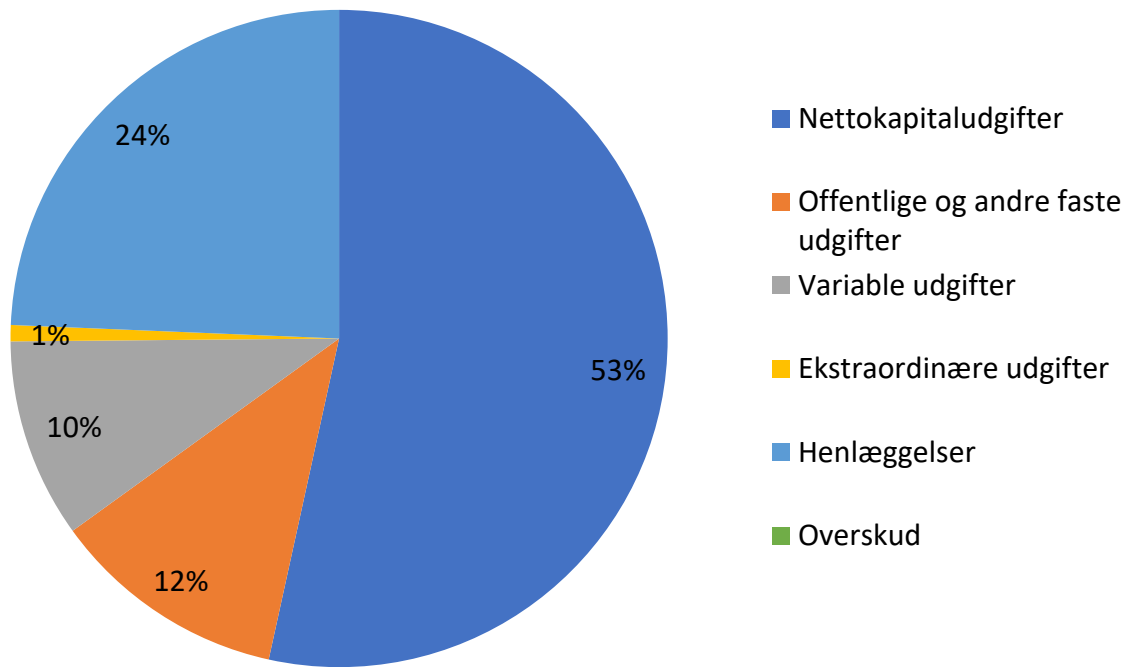
	Regnskab 2024	Budget 2024	Afvigelse
--	------------------	----------------	-----------

Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 22.446.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter				
101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.273.232	1.272.000	-1.232
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	276.763	273.000	-3.763
114-119	Variable udgifter i alt	233.719	243.000	9.281
120-124	Henlæggelser i alt	580.000	580.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	18.996	18.000	-996
Udgifter i alt		2.382.709	2.386.000	3.291
Indtægter				
201	Boligafgifter og leje	2.143.800	2.142.000	-1.800
202	Renter	32.100	63.000	30.900
203	Andre ordinære indtægter	184.363	181.000	-3.363
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
Indtægter i alt		2.360.263	2.386.000	25.737
Årets resultat		-22.446		-22.446

Årets underskud skyldes hovedsageligt:	
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente 0,61% mod budgetteret 2%	-30.900
Variable udgifter i alt - Diverse udgifter - Besparelse trivsel, afd. møde & bestyrelse	21.840
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Takstforhøjelser	-13.719
Øvrige poster	333
I alt	-22.446

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

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	4.300.132
Forbrug 2024 jf. konto 116	-110.602
Henlagt 2024 jf. konto 120	580.000
Kursregulering 2024	193.072
Indestående pr. 31.12.2024	4.962.602

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	282.487
Forbrug 2024 jf. konto 117	-45.100
Indestående pr. 31.12.2024	237.388

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	52.277
Indestående pr. 31.12.2024	52.277

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	183.196
Årets underskud (konto 210)	-22.446
Overført til drift (konto 203.6)	-34.000
Indestående pr. 31.12.2024	126.750

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. 500 pr. kvm.

Der skal henstå kr. 213.000.

Målet er nået.

I 2025 henlægges der kr. 0.

Konto 405:

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

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				ej revideret	ej revideret
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.273.232	1.272.000	1.288.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	20.222	21.000	25.000
107		Vandafgift	757	0	0
109	2	Renovation	71.719	58.000	78.000
110		Forsikringer	36.705	39.000	39.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	11.637	16.000	15.000
		3. Målerpasning m.m.	1.658	4.000	4.000
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	112.875	113.000	116.000
	4	2. Dispositionsfond	16.550	17.000	18.000
	5	4. Tillægsydelse	4.640	5.000	4.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	276.763	273.000	299.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	145.833	140.000	143.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	42.780	30.000	26.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	110.602	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-110.602	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	45.100	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-45.100	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	15.697	15.000	16.000
	10	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	23.679	32.000	29.000
	11	4. Drift af ejendomsfunktionærfunktionen	1.570	0	1.000
119	12	Diverse udgifter	4.160	26.000	26.000
119.9		Variable udgifter i alt	233.719	243.000	241.000
Henlæggelser					
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	580.000	580.000	518.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.363.714	2.368.000	2.346.000
Ekstraordinære udgifter					
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	17.635	17.000	24.000
131	14	Andre renter	1.361	1.000	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse	5.436	0	0
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse	-5.436	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	18.996	18.000	24.000
139		Udgifter i alt	2.382.709	2.386.000	2.370.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.382.709	2.386.000	2.370.000

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

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	2.124.444	2.124.000	2.149.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	360	0	0
		8. Individuel råderet	18.996	18.000	19.000
202	15	Renter	32.100	63.000	0
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	487	1.000	1.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	149.876	146.000	145.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	34.000	34.000	56.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	2.360.263	2.386.000	2.370.000
209		Indtægter i alt	2.360.263	2.386.000	2.370.000
210		Årets underskud overført	22.446	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.382.709	2.386.000	2.370.000

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	35.009.000	35.009.000
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	32.000.000	
		3. Heraf grundværdi	7.467.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	35.009.000	35.009.000
303		Forbedringsarbejde:		
	18	4. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	63.636	75.834
304.9		Anlægsaktiver i alt	35.072.636	35.084.834
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	56.660	40.394
	20	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	30.957	12.042
	21	7. Forudbetalte udgifter	9.704	3.929
307		Likvide beholdninger:		
	22	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.333.719	4.771.143
309.9		Omsætningsaktiver i alt	5.431.040	4.827.509
310		Aktiver i alt	40.503.676	39.912.343

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
Henlæggelser				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.962.602	4.300.132
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	237.388	282.487
405	25	Tab ved fraflytninger	52.277	52.277
406.9	26	Henlæggelser i alt	5.252.266	4.634.896
407	27	Opsamlet resultat	126.750	183.196
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	5.379.016	4.818.092
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. Nykredit	16.471.979	17.622.132
		4. Landsbyggefonden	2.450.630	2.450.630
409		Beboerindskud	701.500	701.500
411		Afskrivningskonto for ejendommen	15.384.891	14.234.738
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	35.009.000	35.009.000
417		Langfristet gæld i alt	35.009.000	35.009.000
Kortfristetgæld				
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	49.146	45.732
421	29	Skyldige omkostninger	44.877	27.476
422		Mellemregning med fraflyttere	1.833	0
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	19.805	12.042
426		Kortfristetgæld i alt	115.660	85.251
		Gæld i alt	35.124.660	35.094.251
430		Passiver i alt	40.503.676	39.912.343

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

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	1.150.153	1.150.000	1.154.000
101.2		Renter	51.901	138.000	134.000
101.3		Bidrag	86.017	0	0
102.1		Rentesikring fra Staten	0	-16.000	0
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-14.839	0	0
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	1.273.232	1.272.000	1.288.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	69.436	53.000	73.000
109.2		Affaldsposer	0	3.000	3.000
109.3		Øvrige renovation	2.284	2.000	2.000
		Renovation i alt	71.719	58.000	78.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	112.875	113.000	116.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	16.550	17.000	18.000
	5	Tillægydelser			
112.4		4. Tillægsydelser	4.640	5.000	4.000
		Bidrag til foreningen i alt	134.065	135.000	138.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	138.741	131.000	134.000
114.7		IT varmemesterkontor	3.804	3.000	5.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	3.288	6.000	4.000
		Renholdelse i alt	145.833	140.000	143.000
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	20.555	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	4.099	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.451	30.000	26.000
115.5		Bygning, tekniske installationer	6.646	0	0
115.6		Materiel	9.029	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	42.780	30.000	26.000

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

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	81.560	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	11.786	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	6.100	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	7.323	0	0
116.6		Materiel	3.833	0	0
		Forbrug i alt	110.602	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-110.602	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		El, vand og varme	3.197	2.000	3.000
		Kontingent Grundejerforening/Fællesråd	12.500	13.000	13.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	15.697	15.000	16.000
		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	-149.876	-146.000	-145.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	-134.178	-131.000	-129.000
118.3	10	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		El, vand og varme	23.679	29.000	29.000
		Øvrige udgifter	0	3.000	0
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	23.679	32.000	29.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	23.679	32.000	29.000
118.4	11	Drift af ejendomsfunktionærfunktionen			
		El, vand og varme	1.570	0	1.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen (udgifter)	1.570	0	1.000
		Drift af ejendomsfunktionærfunktionen i alt	1.570	0	1.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	-108.930	-99.000	-99.000
	12	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	4.140	4.000	4.000
119.2		Trivselsformål	0	10.000	10.000
119.3		Afdelingsmøder	0	2.000	2.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	0	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	20	0	0
		Diverse udgifter i alt	4.160	26.000	26.000

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
120	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	271,79	271,79	242,74
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	580.000	580.000	518.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	580.000	580.000	518.000
131	14	Andre renter			
		Andre renter	1.361	1.000	0
		Andre renter i alt	1.361	1.000	0

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
202	15	Renter			
		Forrentning af den løbende mellemregning	30.739	62.000	0
		Andre renter	1.361	1.000	0
		Renter i alt	32.100	63.000	0
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	487	1.000	1.000
		Tilskud fra foreningen i alt	487	1.000	1.000
203.3		Indtægt fra fællesfaciliteters drift	149.876	146.000	145.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	34.000	34.000	56.000
		Andre ordinære indtægter i alt	184.363	181.000	202.000

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	35.009.000	35.009.000
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	35.009.000	35.009.000
303.4	18	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	75.834	92.461
		+ Årets godtgørelser	5.436	0
		- Årets afskrivninger	-17.635	-16.626
		Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt	63.636	75.834
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskaber	56.660	40.394
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	56.660	40.394
305.5	20	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Afsluttede varmeregnskaber	30.957	12.042
		Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	30.957	12.042
305.7	21	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	9.704	3.929
		Forudbetalte forbrug i alt	9.704	3.929
307.1	22	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	5.333.719	4.771.143
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	5.333.719	4.771.143

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	4.300.132	3.685.290		
		Årets forbrug (konto 116)	-110.602	-35.629		
		Årets henlæggelser (konto 120)	580.000	540.000		
		Kursregulering	193.072	110.471		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	4.962.602	4.300.132		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-317.466	110.471	193.072	-13.923
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			282.487	307.270
		Årets forbrug (konto 117.1)			-45.100	-24.783
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			237.388	282.487
405	25	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo			52.277	52.277
		Tab ved fraflytninger i alt			52.277	52.277
406.9	26	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			541.765	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			4.710.502	
		Henlæggelser i alt			5.252.266	
407	27	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			183.196	105.565
		Årets underskud (konto 210)			-22.446	0
		Årets overskud (konto 140)			0	109.631
		Overført til drift (konto 203.6)			-34.000	-32.000
		Opsamlet resultat i alt			126.750	183.196
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber				
		Uafsluttede varmeregnskaber			49.146	45.732
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt			49.146	45.732

AFDELING 076 - ENGELUNDSVEJ PLUS 55

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
421	29	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	26.344	1.297
		Feriepengeforpligtelser	4.006	3.503
		Skyldige løndelev	10.264	16.450
		El	4.037	4.371
		Vand	225	0
		Øvrige skyldige	0	1.855
		Skyldige omkostninger i alt	44.877	27.476
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	19.805	12.042
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	19.805	12.042

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 076 - Engelundsvej plus 55 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 076 - Engelundsvej plus 55

			Restgæld				Afdrag/		Årets		Rentebidrag/		Index-		Restgæld	
Lånegiver	Formål	Lånenr.	Hovedstol	primo	Tilgang	Afgang	afskrivning	overskud	Rente	Bidrag	ydelsesstøtte	regulering	ultimo	Udløbsår		
Nykredit Realkredit A/S		122479101	31.858.190	17.622.132,11	0,00	0,00	1.150.153,04	0,00	51.900,80	86.017,12	14.839,20	0,00	16.471.979,07	2038		
NK oprindelig flexlån			31.858.190	17.622.132,11	0,00	0,00	1.150.153,04	0,00	51.900,80	86.017,12	14.839,20	0,00	16.471.979,07			
Landsbyggefonden		2006055	2.450.630	2.450.630,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.450.630,00	2099		
LBF oprindelig obligationslån			2.450.630	2.450.630,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.450.630,00			
Selvfinansering	Elladestandere	10760018	23.668	23.668,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.668,00	2033		
Selvfinans. afdelingens forbederingsarb.			23.668	23.668,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.668,00			
Råderet	1-076-1001	10760020	5.436	0,00	5.436,43	0,00	869,53	0,00	119,90	0,00	0,00	0,00	4.566,90	2033		
Råderet	1-076-1019	10760017	12.191	6.569,32	0,00	0,00	1.501,18	0,00	58,82	0,00	0,00	0,00	5.068,14	2029		
Råderet	1-076-1008	10760012	10.009	3.930,36	0,00	0,00	844,73	0,00	56,91	0,00	0,00	0,00	3.085,63	2026		
Råderet	1-076-1013	10760013	50.241	18.937,77	0,00	0,00	4.327,20	0,00	169,56	0,00	0,00	0,00	14.610,57	2028		
Råderet	1-076-1005	10760015	28.882	12.443,34	0,00	0,00	2.843,33	0,00	111,43	0,00	0,00	0,00	9.600,01	2026		
Råderet	1-076-1009	10760004	12.957	2.108,73	0,00	0,00	1.003,50	0,00	16,50	0,00	0,00	0,00	1.105,23	2029		
Råderet	1-076-1017	10760005	27.625	9.190,94	0,00	0,00	1.781,15	0,00	83,77	0,00	0,00	0,00	7.409,79	2029		
Råderet	1-076-1010	10760006	36.179	8.899,91	0,00	0,00	2.135,52	0,00	384,48	0,00	0,00	0,00	6.764,39	2029		
Råderet	1-076-1018	10760007	15.159	6.930,15	0,00	0,00	504,62	0,00	299,38	0,00	0,00	0,00	6.425,53	2029		
Råderet	1-076-1023	10760009	24.674	6.823,80	0,00	0,00	1.824,11	0,00	59,89	0,00	0,00	0,00	4.999,69	2028		
Råderet			223.353	75.834,32	5.436,43	0,00	17.634,87	0,00	1.360,64	0,00	0,00	0,00	63.635,88			