



AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN
Regnskab for året 2024

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Årsberetning	3
Resultatopgørelse	5
Balance	8
Noter	10
Påtegning	18
Prioritetsgæld	21

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN
Regnskab for 01-01-2024 til 31-12-2024

BOLIGSELSKAB		AFDELING		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 715		LBF-afdelingsnr. 80		Kommune 751	
ALBOA		Afdeling 080 - Salamanderparken		Aarhus Kommune	
Vestergårdsvej 15		Salamanderparken 44 - 94, 112 - 240		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.					
985959, 985960, 985961, 985962					
Matrikeltekst					
11 dz, Stavtrup By, Kolt, 11 dæ Stavtrup By, Kolt, 11 dø Stavtrup By. Kolt, 11 ea Stavtrup By, Kolt					
Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		131	13.092	1	131,0
Ældreboliger		20	1.880	1	20,0
Boligoplysninger i alt		151	14.972		151,0
Boliger fordelt på antal rum					
	3	55	4.840	1	55,0
	4	68	6.884	1	68,0
	5	28	3.248	1	28,0
Andre lejemål					
Lejemålsoplysninger i alt		151	14.972		151,0
Beboerfaciliteter:					
Beboerhus	Ja	Forbrugsmåling:			
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel		Ja Vandmåling, kollektiv	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		91	8.984,0	25-10-2010, 03-05-2011	01-10-2012, 01-05-2013
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven					
Opført/overtaget uden støtte					
Byggeart:					
Boliger i etagebyggeri		0	0,0		
Boliger i tæt / lav byggeri		151	14.972,0		
Boligafgifter		Ændringsdato		Ændring pr. m ²	Forhøjelse På årsbasis
Leje pr. m ² på balancetidspunktet:		908,69	1. januar 2024	33,44	3,82% 500.616

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN
ÅRSBERETNING

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

Udgifterne overstiger indtægterne med kr. 301.433.
Når der ikke, som budgetteret, blev balance mellem indtægter og udgifter, skyldes det følgende afvigelser:

Udgifter

101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	7.848.545	7.704.000	-144.545
106-113	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.051.640	1.974.000	-77.640
114-119	Variable udgifter i alt	1.626.483	1.669.000	42.517
120-124	Henlæggelser i alt	2.650.000	2.650.000	0
125-136	Ekstraordinære udgifter i alt	93.216	93.000	-216
Udgifter i alt		14.269.884	14.090.000	-179.884

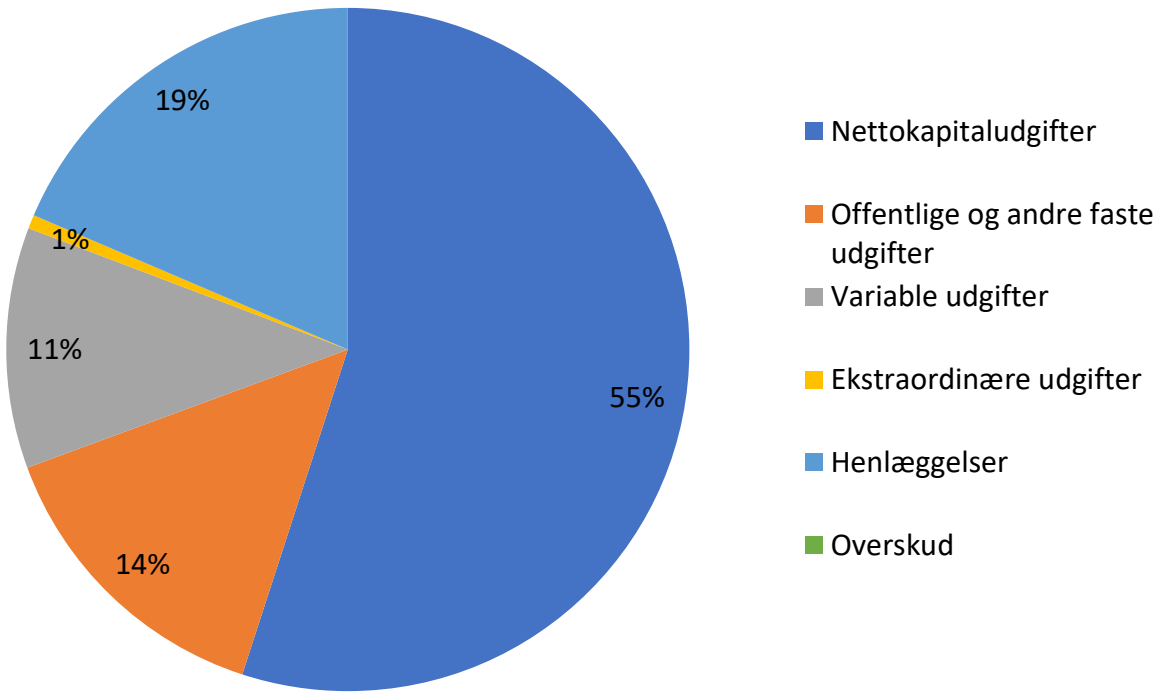
Indtægter

201	Boligafgifter og leje	13.698.168	13.698.000	-168
202	Renter	144.613	285.000	140.387
203	Andre ordinære indtægter	96.421	107.000	10.579
204-208	Ekstraordinære indtægter i alt	29.250	0	-29.250
Indtægter i alt		13.968.451	14.090.000	121.549
Årets resultat		-301.433		-301.433

Årets underskud skyldes hovedsageligt:

Afdrag og renter på kreditforeningslån - Afdrag og renter på kreditforeningslån - Højere ydelse på rentetilpasningslån	-144.545
Ordinære indtægter i alt - Renter - Rente indtægt 0,61% mod budget 2%	-140.387
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Renovation - Enhedspris pr. beholder dyrere end budgetteret	-97.198
Variable udgifter i alt - Særlige aktiviteter: - Opsagt aftale med Falck sygetransport	59.799
Offentlige og andre faste udgifter i alt - Ejendomsskatter - Ny ejendomsvurdering 2024	9.468
Variable udgifter i alt - Almindelig vedligeholdelse - Budgetteret udfra 5 års gennemsnit	6.181
Øvrige poster	5.249
I alt	-301.433

Hvad blev huslejen brugt til i 2024?



AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

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	15.786.978
Forbrug 2024 jf. konto 116	-1.266.092
Henlagt 2024 jf. konto 120	2.200.000
Kursregulering 2024	764.153
Indestående pr. 31.12.2024	17.485.039

402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)

Indestående primo 2024	407.339
Forbrug 2024 jf. konto 117	-335.171
Henlagt 2024 jf. konto 121	450.000
Indestående pr. 31.12.2024	522.168

405 Tab ved fraflytninger

Indestående primo 2024	115.000
Indestående pr. 31.12.2024	115.000

406 Andre henlæggelser

Indestående primo 2024	2.279.458
Forbrug 2024	-232.448
Indestående pr. 31.12.2024	2.047.011

407 Opsamlet resultat

Indestående primo 2024	358.503
Årets underskud (konto 210)	-301.433
Overført til drift (konto 203.6)	-84.000
Indestående pr. 31.12.2024	-26.929

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. 1.048.000.
Målet er ikke nået.
I 2025 henlægges der kr. 475.000.

Konto 405:

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

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

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	7.848.545	7.704.000	7.946.000
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	554.532	564.000	584.000
107		Vandafgift	3.029	0	0
109	2	Renovation	477.198	380.000	472.000
110		Forsikringer	228.521	238.000	240.000
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	2.913	3.000	0
112		Bidrag til foreningen:			
	3	1. Administrationsbidrag	681.765	682.000	702.000
	4	2. Dispositionsfond	99.962	103.000	108.000
	5	4. Tillægsydelser	3.720	4.000	3.000
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.051.640	1.974.000	2.109.000
Variable udgifter					
114	6	Renholdelse	879.498	827.000	861.000
115	7	Almindelig vedligeholdelse	265.819	272.000	295.000
116	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.266.092	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.266.092	0	0
117.1		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	335.171	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-335.171	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	9	2. Andel i fællesfaciliteters drift	293.068	319.000	312.000
	10	3. Drift af Fælleshus/selskabslokale	82.132	116.000	104.000
119	11	Diverse udgifter	105.966	135.000	136.000
119.9		Variable udgifter i alt	1.626.483	1.669.000	1.708.000
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.200.000	2.200.000	2.096.000
121	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	450.000	450.000	475.000
124.9		Samlede ordinære udgifter	14.176.668	13.997.000	14.334.000

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		Ekstraordinære udgifter			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	70.264	73.000	69.000
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	20.466	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-20.466	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	100.000	0	0
		2. Dækket af Dispositionsfonden	-100.000	0	0
131	14	Andre renter	22.952	20.000	14.000
137		Ekstraordinære udgifter i alt	93.216	93.000	83.000
139		Udgifter i alt	14.269.884	14.090.000	14.417.000
150		Udgifter og evt. overskud i alt	14.269.884	14.090.000	14.417.000

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

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	13.604.952	13.605.000	14.181.000
		1.1 Kollektiv råderet i familieboliger	93.216	93.000	83.000
202	15	Renter	144.613	285.000	14.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra foreningen	2.574	3.000	7.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	9.847	20.000	15.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	84.000	84.000	117.000
203.9		Ordinære indtægter i alt	13.939.201	14.090.000	14.417.000
		Ekstraordinære indtægter			
206	17	Korrektion vedr. tidligere år	29.250	0	0
209		Indtægter i alt	13.968.451	14.090.000	14.417.000
210		Årets underskud overført	301.433	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	14.269.884	14.090.000	14.417.000

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	233.056.648	233.056.648
		1. Vurderingsdato	1. oktober 2020	
		2. Kontantværdi pr. 31. december	220.700.000	
		3. Heraf grundværdi	50.697.100	
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	233.056.648	233.056.648
303		Forbedringsarbejde:		
	19	1. Forbedringsarbejder m.v.	603.376	541.640
304.9		Anlægsaktiver i alt	233.660.024	233.598.288
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	20	1. Tilgodehavende husleje inkl. forbrug	9.163	0
		2. Beboerindskud	62.300	31.100
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	54.022	44.569
	22	4. Fraflytninger	1.524	0
	23	6. Andre debitorer	16.015	23.855
	24	7. Forudbetalte udgifter	2.730	1.929
307		Likvide beholdninger:		
	25	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	20.087.372	18.654.320
309.9		Omsætningsaktiver i alt	20.233.127	18.755.774
310		Aktiver i alt	253.893.151	252.354.062

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
PASSIVER				
		Henlæggelser		
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	17.485.039	15.786.978
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	522.168	407.339
405	28	Tab ved fraflytninger	115.000	115.000
406	29	Andre henlæggelser	2.047.011	2.279.458
406.9	30	Henlæggelser i alt	20.169.218	18.588.775
407	31	Opsamlet resultat	-26.929	358.503
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat +/-	20.142.289	18.947.278
		Langfristet gæld		
		Finansiering af anskaffelsessum		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		1. Realkredit Danmark	76.300.198	80.674.226
		2. Nykredit	56.452.190	59.593.225
		4. Landsbyggefonden	16.193.310	16.193.310
409		Beboerindskud	4.628.400	4.628.400
411		Afskrivningskonto for ejendommen	79.482.550	71.967.487
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	233.056.648	233.056.648
417		Langfristet gæld i alt	233.056.648	233.056.648
		Kortfristetgæld		
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber	99.009	106.173
421	33	Skyldige omkostninger	440.501	184.847
422		Mellemregning med fraflyttere	19.048	0
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.	135.656	59.115
426		Kortfristetgæld i alt	694.214	350.135
		Gæld i alt	233.750.862	233.406.783
430		Passiver i alt	253.893.151	252.354.062

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

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	7.515.063	7.508.000	7.513.000
101.2		Renter	68.473	643.000	638.000
101.3		Bidrag	567.648	0	0
102.1		Rentesikring fra Staten	-187.829	-207.000	-112.000
102.3		Ydelsesstøtte fra Staten	-114.811	-240.000	-93.000
		Afdrag og renter på kreditforeningslån i alt	7.848.545	7.704.000	7.946.000
	2	Renovation			
109.1		Renovationsafgift	409.004	311.000	412.000
109.2		Affaldsposer	9.722	11.000	11.000
109.3		Øvrige renovation	58.472	58.000	49.000
		Renovation i alt	477.198	380.000	472.000
		Bidrag til foreningen			
	3	Administrationsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	4.515	4.515	4.650
112.1		Administrationsbidrag	681.765	682.000	702.000
	4	Dispositionsfondsbidrag			
		Grundydelse pr. lejemålsenhed	662	685	715
112.2		2. Dispositionsfond	99.962	103.000	108.000
	5	Tillægsydelse			
112.4		4. Tillægsydelse	3.720	4.000	3.000
		Bidrag til foreningen i alt	785.447	789.000	813.000
	6	Renholdelse			
114.1		Løn ejendomsfunktionær	834.802	785.000	784.000
114.7		IT varmemesterkontor	17.957	16.000	30.000
114.9		Øvrige renholdelsesudgifter	26.739	26.000	47.000
		Renholdelse i alt	879.498	827.000	861.000

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	7	Almindelig vedligeholdelse			
115.1		Terræn	17.566	0	0
115.2		Bygning, klimaskærm	17.880	0	0
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	80.551	272.000	295.000
115.4		Bygning, fælles indvendig	8.892	0	0
115.5		Bygning, tekniske installationer	89.965	0	0
115.6		Materiel	50.964	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	265.819	272.000	295.000
	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
116.1		Terræn	329.740	0	0
116.2		Bygning, klimaskærm	285.123	0	0
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	409.894	0	0
116.5		Bygning, tekniske installationer	181.906	0	0
116.6		Materiel	59.429	0	0
		Forbrug i alt	1.266.092	0	0
116.10		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.266.092	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
		Særlige aktiviteter			
118.2	9	Andel i fællesfaciliteters drift			
		Andel fællesfaciliteters drift	-13.366	15.000	0
		Hjertestarter, service, abonnement	0	0	5.000
		Kontingent Grundejerforening/Fællesråd	302.600	303.000	303.000
		Driftsudgifter solceller	3.834	1.000	4.000
		Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	293.068	319.000	312.000
		Andel i fællesfaciliteters drift i alt	293.068	319.000	312.000
118.3	10	Drift af Fælleshus/selskabslokale			
		El, vand og varme	60.869	72.000	69.000
		Renholdelse, vedligeholdelse	15.122	29.000	20.000
		Øvrige udgifter	6.142	15.000	15.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale (udgifter)	82.132	116.000	104.000
		Drift af Fælleshus/selskabslokale i alt	82.132	116.000	104.000
		Særlige aktiviteter (nettoudgift/-indtægt)	375.201	435.000	416.000

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	11	Diverse udgifter			
119.1		Kontingent til Boligselskabernes Landsforening	25.006	25.000	26.000
119.2		Trivselsformål	29.095	50.000	50.000
119.4		Afdelingsbestyrelsen	2.048	10.000	10.000
119.6		Øvrige udgifter	49.817	50.000	50.000
		Diverse udgifter i alt	105.966	135.000	136.000
	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	146,94	146,94	139,99
		Henl. til planlagt og periodisk vedl.	2.200.000	2.200.000	2.096.000
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.200.000	2.200.000	2.096.000
	13	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning			
		Henlæggelsesbeløb pr. m ²	30,06	30,06	31,73
		Henl. til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	450.000	450.000	475.000
		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning i alt	450.000	450.000	475.000
	14	Andre renter			
		Andre renter	22.952	20.000	14.000
		Andre renter i alt	22.952	20.000	14.000

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

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	121.661	264.000	0
		Andre renter	22.952	21.000	14.000
		Renter i alt	144.613	285.000	14.000
203	16	Andre ordinære indtægter			
		Tilskud fra foreningen			
		Tilskud dispositionsfond - andel ejd.funk.elev (50%)	2.574	3.000	7.000
		Tilskud fra foreningen i alt	2.574	3.000	7.000
203.3		Indtægt fra solcelleanlæg	9.847	20.000	15.000
203.6		Overført fra opsamlet resultat	84.000	84.000	117.000
		Andre ordinære indtægter i alt	96.421	107.000	139.000
206	17	Korrektion vedr. tidligere år			
		Øvrige korrektioner tidligere år			
		Tilskud til elladestandere	29.250	0	0
		Korrektion vedr. tidligere år i alt	29.250	0	0

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
AKTIVER				
301.1	18	Ejendommens anskaffelsessum		
		Ejendommens anskaffelsessum primo	233.056.648	233.056.648
		Ejendommens anskaffelsessum i alt	233.056.648	233.056.648
303.1	19	1. Forbedringsarbejder m.v.		
		Anskaffelsessum primo	541.640	610.320
		+ Forbedringsarbejder i året	97.000	289.176
		Samlet anskaffelsessum ultimo	638.640	899.496
		Afdrag	0	
		Afskrivninger	-70.264	0
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-70.264	0
		Afskrivninger 2023	0	-68.680
		Årets overskud	0	-289.176
		Projekt - individuelle forbedringsarbejder i alt	568.376	541.640
		Projekt - forbedringsarbejder		
		+ Forbedringsarbejder i året	35.000	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	35.000	0
		Indeksregulering primo	0	
		Samlet indeksregulering ultimo	0	
		Projekt - forbedringsarbejder i alt	35.000	
		Forbedringsarbejder i alt	603.376	541.640
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	9.163	0
		Tilgodehavende husleje inkl. forbrug i alt	9.163	0
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Elregnskaber	54.022	44.569
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	54.022	44.569
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavende ved fraflyttere	1.524	0
		Fraflytninger i alt	1.524	0

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
305.6	23	Andre debitorer		
		Afdragsordninger	14.638	0
		Øvrige debitorer	387	18.964
		Engangsbeløb	990	4.891
		Andre debitorer i alt	16.015	23.855
305.7	24	Forudbetalte forbrug		
		Øvrige forudbetalte udgifter	2.730	1.929
		Forudbetalte forbrug i alt	2.730	1.929
307.1	25	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		3. Stats- eller realkreditobligationer	20.087.372	18.654.320
		Værdipapirer og likvide beholdninger i alt	20.087.372	18.654.320

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023		
PASSIVER						
401	26	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser				
		Saldo primo	15.786.978	14.343.095		
		Årets forbrug (konto 116)	-1.266.092	-810.755		
		Årets henlæggelser (konto 120)	2.200.000	1.800.000		
		Kursregulering	764.153	454.638		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	17.485.039	15.786.978		
		Udviklingen i kursreguleringen	2022	2023	2024	Samlet påvirkning
		Kursregulering	-1.422.459	454.638	764.153	-203.667
402	27	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)				
		Saldo primo			407.339	305.923
		Årets forbrug (konto 117.1)			-335.171	-198.585
		Årets henlæggelser (konto 121)			450.000	300.000
		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) i alt			522.168	407.339
405	28	Tab ved fraflytninger				
		Saldo primo			115.000	115.000
		Tab ved fraflytninger i alt			115.000	115.000
406	29	Andre henlæggelser				
		Saldo primo			2.279.458	2.341.206
		Årets forbrug			-232.448	-61.748
		Andre henlæggelser i alt			2.047.011	2.279.458
406.9	30	Henlæggelser i alt				
		1. Planlægges anvendt indenfor 0 - 3 år			1.986.833	
		2. Planlægges anvendt indenfor 4 - 30 år			18.182.386	
		Henlæggelser i alt			20.169.218	
407	31	Opsamlet resultat				
		Saldo primo			358.503	197.798
		Årets underskud (konto 210)			-301.433	0
		Årets overskud (konto 140)			0	164.705
		Overført til drift (konto 203.6)			-84.000	-4.000
		Opsamlet resultat i alt			-26.929	358.503

AFDELING 080 - SALAMANDERPARKEN

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2024	Regnskab 2023
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Uafsluttede elregnskaber	99.009	106.173
		Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	99.009	106.173
421	33	Skyldige omkostninger		
		Bygge- og varekreditorer	411.767	149.755
		Feriepengeforpligtelser	17.671	10.395
		Varme	53	516
		El	10.460	24.181
		Øvrige skyldige	550	0
		Skyldige omkostninger i alt	440.501	184.847
423	34	Deposita og forudbetalt leje m.v.		
		Forudbetalt leje	135.656	59.115
		Deposita og forudbetalt leje m.v. i alt	135.656	59.115

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 080 - Salamanderparken 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 midler, der er omfattet af årsregnskabet.

PÅTEGNING

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 080 - Salamanderparken

Lånegiver	Formål	Lånenr.	Restgæld		Tilgang	Afgang	Afdrag/	Årets	Rente	Bidrag	Afdrags-	Rentebidrag/	Restgæld	Udløbsår
			Hovedstol	primo			afskrivning	overskud			bidrag	ydelsesstøtte	ultimo	
Realkredit Danmark		20075938004	125.493.000	80.674.226,33	0,00	0,00	4.374.027,88	0,00	96.738,08	338.831,12	0,00	114.810,59	76.300.198,45	2042
RD oprindelig flexlån			125.493.000	80.674.226,33	0,00	0,00	4.374.027,88	0,00	96.738,08	338.831,12	0,00	114.810,59	76.300.198,45	
Nykredit Realkredit A/S		314691104	77.805.000	57.748.772,27	0,00	0,00	3.047.807,51	0,00	-17.363,39	222.750,00	187.828,50	0,00	54.700.964,76	2042
Nykredit Realkredit A/S		314691105	2.247.000	1.844.452,33	0,00	0,00	93.227,40	0,00	-10.901,48	6.066,92	0,00	0,00	1.751.224,93	2044
NK oprindelig flexlån			80.052.000	59.593.224,60	0,00	0,00	3.141.034,91	0,00	-28.264,87	228.816,92	187.828,50	0,00	56.452.189,69	
Landsbyggefonden		10800001	16.193.310	16.193.310,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.193.310,00	2099
LBF oprindelig obligationslån			16.193.310	16.193.310,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.193.310,00	
Selvfinansering	Udvidelse af haver	10800004	779.668	193.918,08	0,00	0,00	44.122,74	0,00	8.377,26	0,00	0,00	0,00	149.795,34	2029
Selvfinansering	Hems og nedhægt loft	10800016	495.500	347.721,98	97.000,00	0,00	26.141,73	0,00	14.574,27	0,00	0,00	0,00	418.580,25	2041
Selvfinans. - individuelle forbedringer			1.275.168	541.640,06	97.000,00	0,00	70.264,47	0,00	22.951,53	0,00	0,00	0,00	568.375,59	
Selvfinansering	Målerskab	10800020	35.000	0,00	35.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00	2034
Selvfinans. - afdelingens forbedringsarbejde			35.000	0,00	35.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00	