

BOLIGSELSKAB		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE			
LBF-Boligorganisationsnr.	715	Kommunenr.	751		
ALBOA		Aarhus Kommune			
Vestergårdsvej 15		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32			
8260 Viby J		8000 Aarhus C			
Tlf.:	87406700	Tlf.:	89402000		
Fax:	87406701				
E-mail:	post@alboa.dk				
SE-nr.:	29462518				
Lejemål	Antal afd.	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m2)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		6.653	540.293,0	1	6.653,0
Ungdomsboliger		393	12.130,0	1	393,0
Ældreboliger		119	8.068,0	1	119,0
Boligoplysninger i alt		7.165	560.491,0		7.165,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		11	338,0		11,0
Fælleshus		15	847,0		0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		38	3.457,0	1 pr. påbegyndt 60 m2	73,0
- Institutioner		23	9.524,5	1 pr. påbegyndt 60 m2	169,0
- Garager/carporte		1.487	40,6	1/5	191,2
Afdelinger i alt		8.724	573.851,1		7.609,2
Boligorganisationen administrerer følgende eksterne foretagender:					
		Antal	Antal lejemål		Antal lejemåls-enheder
Egmontgården, Viby J		4	30		76,0
Andelsboligforeningen Holme Parkvej		1	9		9,0
Afdelinger i alt		5	39		85,0

ÅRSBERETNING

Årsberetning

Indtægterne overstiger udgifterne med kr. 545.757.

Når der ikke, som budgetteret blev et overskud på kr. 366.000, skyldes det følgende afvigelser:

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2019	Budget 2019	Afvigelse
501	Bestyrelsesvederlag m.v.	374.790	372.000	-2.790
502	* Mødeudgifter, kontingenter m.v.	990.428	1.345.000	354.572
511	* Personaleudgifter	24.864.481	24.730.000	-134.481
513	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)	6.416.751	6.376.000	-40.751
514	* Kontorlokaleudgifter	2.430.650	2.270.000	-160.650
515	Afskrivninger, driftsmidler	1.061.347	1.050.000	-11.347
516	Særlige aktiviteter	1.507.831	1.281.000	-226.831
521	Revision	830.000	830.000	0
531	Tilskud til afdelingerne	-	-	0
532	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	8.950.257	2.847.000	-6.103.257
533	Bidrag dispositionsfonden	51.853.074	53.541.000	1.687.926
541	Ekstraordinære udgifter	13.442.413	18.479.000	5.036.587
	Udgifter i alt	112.722.022	113.121.000	398.978
601	Administrationshonorar	32.756.563	32.724.000	32.563
602	Gebyrer	3.530.158	3.414.000	116.158
603	* Renteindtægter	9.606.571	3.250.000	6.356.571
604	Bidrag dispositionsfonden	51.853.074	53.541.000	-1.687.926
605	Byggesagshonorar nybyggeri	799.000	799.000	0
606	Byggesagshonorar forbedringsarbejder	1.280.000	1.280.000	0
611	Ekstraordinære indtægter	13.442.413	18.479.000	-5.036.587
	Indtægter i alt	113.267.779	113.487.000	-219.221
	Årets resultat	545.757	366.000	179.757

Årets meroverskud skyldes hovedsageligt:

Mødeudgifter, kontingenter m.v. - Pensionist- og repræsentantskabsfest	354.572
AARHUSbolig - ventelistegebyrer og lavere administrationsomkostninger	334.359
Renteindtægter - Nettorenteindtægt - 0,78% mod budgetteret 0,50%	253.314
Særlige aktiviteter - arkitekthonorar - Visionsplan Viby C	-550.000
Personaleudgifter - Controller ansættelse først budgetteret 2020	-134.481
Kontorlokaleudgifter - Øget vedligeholdelse - bl.a. vinduer og kloak	-160.650
Øvrige afvigelser netto	82.643

I alt 179.757

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Udgifter					
Ordinære udgifter					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.:			
		1. Afdelinger i drift	374.790,00	372.000	381.000
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	990.428,04	1.345.000	1.400.000
511	*	Personaleudgifter	24.864.481,34	24.730.000	24.987.000
513	*	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	6.416.750,88	6.376.000	6.679.000
514	*	Kontorlokaleudgifter	2.430.650,13	2.270.000	2.284.000
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	1.061.347,26	1.050.000	1.050.000
516	*	Særlige aktiviteter	1.507.830,74	1.281.000	1.076.000
521		Revision	830.000,00	830.000	830.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	38.476.278,39	38.254.000	38.687.000
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	8.950.257,28	2.847.000	3.082.000
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden samt indbetalinger til Lar	51.853.074,05	53.541.000	54.121.000
540		Samlede ordinære udgifter	99.279.609,72	94.642.000	95.890.000
541	*	Ekstraordinære udgifter	13.442.412,58	18.479.000	18.479.000
550		Udgifter i alt	112.722.022,30	113.121.000	114.369.000
551		Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	545.756,76	366.000	390.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	113.267.779,06	113.487.000	114.759.000

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		INDTÆGTER			
		Ordinære indtægter			
601		Administrationsbidrag:			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	32.335.223,00	32.283.000	32.580.000
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	415.556,00	436.000	519.000
	*	3. Sideaktivitetsafdelinger	5.784,00	5.000	5.000
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	3.530.158,14	3.414.000	3.501.000
603	*	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	9.606.571,29	3.250.000	3.475.000
604		Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	51.853.074,05	53.541.000	54.121.000
605		Nybyggeri:			
		1. Byggesagshonorar	799.000,00	799.000	0
606		Forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Byggesagshonorar	1.280.000,00	1.280.000	2.079.000
610		Samlede ordinære indtægter	99.825.366,48	95.008.000	96.280.000
611	*	Ekstraordinære indtægter	13.442.412,58	18.479.000	18.479.000
620		Indtægter i alt	113.267.779,06	113.487.000	114.759.000
630		Indtægter og evt. underskud i alt	113.267.779,06	113.487.000	114.759.000

BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Regnskab 2018
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	*	Administrationsbygning	26.645.290,23	26.985.273
		1. Kontantværdi pr. 31. december	10.300.000	
		2. Heraf grundværdi	1.175.200	
702	*	Inventar	0,00	200.206
704	*	IT-anlæg	172.092,32	0
Materielle anlægsaktiver i alt			26.817.382,55	27.185.479
Finansielle anlægsaktiver				
712		Garantikapital i anden virksomhed	316.045,00	316.045
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	23.067.724,36	24.509.165
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter	25.000,00	25.000
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	40.247.714,54	42.949.729
Finansielle anlægsaktiver i alt			63.656.483,90	67.799.938
720		Anlægsaktiver i alt	90.473.866,45	94.985.417
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	*	Afdelinger i drift	17.257.741,18	16.146.832
722	*	Afdelinger under opførelse	688.899,51	5.000
725		Debitorer	783.356,46	1.371.740
726		Andre tilgodehavender	3.694.656,73	4.223.751
727		Forudbetalte udgifter	493.878,95	1.138.527
730		Tilgodehavende renter mv.	1.207.383,71	1.661.663
731	*	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	624.563.672,36	620.998.722
732		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	0,00	2.415
	*	2. Bankbeholdning	26.252.697,31	4.375.275
Omsætningsaktiver i alt			674.942.286,21	649.923.927
750		Aktiver i alt	765.416.152,66	744.909.344

BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Regnskab 2018
PASSIVER				
Egenkapital				
801	*	Boligorganisationsandele	5.511.770,00	5.511.770
803	*	Dispositionsfond	125.875.842,22	129.923.740
805	*	Arbejdskapital	34.240.004,24	33.694.247
810		Egenkapital ialt	165.627.616,46	169.129.757
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	7.559.000,00	7.725.836
820		Langfristet gæld i alt	7.559.000,00	7.725.836
Kortfristet gæld				
821	*	1. Afdelinger i drift	538.759.250,13	536.926.249
824	*	Bankgæld	32.062.852,71	6.451.544
825		Leverandører	803.914,01	1.162.763
826		Skyldige omkostninger	12.712.102,76	16.087.696
829		Feriepengeforpligtelse	3.446.052,22	3.756.008
830	*	Anden kortfristet gæld	4.445.364,37	3.669.491
840		Kortfristet gæld i alt	592.229.536,20	568.053.751
850	*	Passiver i alt	765.416.152,66	744.909.344
Eventualforpligtelser				

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Budget 2019 <i>ej revideret</i>	Budget 2020 <i>ej revideret</i>
UDGIFTER				
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
	1. Møder	365.857,90	335.000	440.000
	2. Repræsentation	334.694,96	600.000	550.000
	3. Kursus	265.092,18	370.000	370.000
	4. Kontingenter og bidrag	24.783,00	40.000	40.000
	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	990.428,04	1.345.000	1.400.000
511	Personaleudgifter			
	1. Lønninger, administrativt personale	24.123.259,82	22.950.000	22.759.000
	3. Andre udgifter til social sikring	397.408,01	420.000	440.000
	4. Fremmed assistance	172.645,33	150.000	300.000
	5. Forskydning i feriepengetilsvær	-204.000,00	250.000	250.000
	6. Refusion af syge- og dagpenge	-906.425,78	-535.000	-142.000
	7. Andre personaleudgifter	1.281.593,96	1.495.000	1.380.000
	Samlede personaleudgifter	24.864.481,34	24.730.000	24.987.000
	<i>Oplysning om antal medarbejdere m.v.:</i>			
	Antal heltidsansatte		42	
	Løn til direktør inkl. pensionsbidrag.	1.284.311,00		
	Der ydes endvidere fri telefon samt fri datakommunikation.			
513	Kontorholdsudgifter			
	1. Kontorartikler, papirer og tryksager	469.870,80	898.000	548.000
	2. Annoncer, blade, aviser og faglitteratur	108.040,35	95.000	123.000
	3. Telefonudgifter	893.838,31	1.049.000	953.000
	4. IT	3.724.290,89	3.084.000	3.795.000
	5. Porto og fragt	477.360,55	400.000	410.000
	6. Gebyrer	532.349,89	560.000	560.000
	7. Juridisk assistance	131.477,78	170.000	170.000
	8. Forsikringer	84.385,64	80.000	80.000
	9. Reparation og vedligeholdelse inventar m.m.	5.121,05	20.000	20.000
	10. Øvrige omkostninger	-9.984,38	20.000	20.000
	Kontorholdsudgifter i alt	6.416.750,88	6.376.000	6.679.000
514	Kontorlokaleudgifter			
	1. Prioritetsydelse	158.136,01	234.000	159.000
	3. Ejendomsskatter	74.517,92	81.000	80.000
	4. El	167.696,30	210.000	210.000
	5. Vand og varme	81.445,81	95.000	95.000
	6. Forsikringer	29.998,73	30.000	30.000
	7. Renovation, vedligeholdelse, renholdelse m.v.	1.392.712,36	1.105.000	1.180.000
	9. Afskrivning, indretning lejede lokaler	526.143,00	515.000	530.000
	Kontorlokaleudgifter, i alt	2.430.650,13	2.270.000	2.284.000
	Nettoudgift, kontorlokaleudgifter	2.430.650,13	2.270.000	2.284.000
515	Afskrivninger, driftsmidler			
	1. Inventar	200.205,76	250.000	100.000
	3. IT	617.898,21	550.000	700.000
	4. Småanskaffelser	243.243,29	250.000	250.000
	Afskrivninger, driftsmidler i alt	1.061.347,26	1.050.000	1.050.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Budget 2019 <i>ej revideret</i>	Budget 2020 <i>ej revideret</i>
516	Særlige aktiviteter			
	Administrationshonorar AARHUSBOLIG	622.990,60	850.000	700.000
	Fælles opnotering til ungdomsboliger	145.885,04	156.000	156.000
	ALBOA Inside	188.955,10	275.000	220.000
	Arkitekthonorar Viby C - vision	550.000,00	0	0
	Særlige aktiviteter i alt	1.507.830,74	1.281.000	1.076.000
533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden			
	2. Ydelser fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. kto. 803.4	11.414.303,49	12.000.000	12.000.000
	5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.24	29.108.794,16	29.000.000	29.500.000
	7. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.11	11.329.976,40	11.320.000	11.400.000
	8. Afdelingernes bidrag til arbejdskapital, jf. kot. 805.3	0,00	1.221.000	1.221.000
	Henlæggelser i alt	51.853.074,05	53.541.000	54.121.000
541	Ekstraordinære udgifter			
	3. Boligsocialt arbejde	2.262.695,23	3.115.000	3.115.000
	4. Tilskud selskabslokaler	302.087,50	440.000	440.000
	5. Tilskud lejeledighed/tab fraflytning	2.537.643,05	3.550.000	3.550.000
	6. Tilskud renovering/modernisering	6.427.709,96	10.674.000	10.674.000
	7. Tilskud øvrige	1.912.276,84	700.000	700.000
	Ekstraordinære udgifter i alt	13.442.412,58	18.479.000	18.479.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER				
601	Oversigt over administrationsomkostninger			
	Bruttoadministrationsudgifter	38.476.278,39	38.254.000	38.687.000
	- Andet støttet boligbyggeri	-415.556,00	-436.000	-519.000
	- Sideaktivitets-afdelinger	-5.784,00	-5.000	-5.000
	- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	-3.530.158,14	-3.414.000	-3.501.000
	- Byggesagshonorar	-2.079.000,00	-2.079.000	-2.079.000
	Nettoadm.udgifter ved egne afdelinger i drift i alt	32.445.780,25	32.320.000	32.583.000
	Nettoadm.udgifter opgjort pr. lejemålsenhed	4.264,02	4.247	4.282
	<i>Opgørelse af administrationsbidrag</i>			
	Administrationsbidrag			
	1.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	4.250,00	4.250	4.300
	1. Egne afdelinger i drift, i alt	32.335.223,00	32.283.000	32.580.000
	2. Andet støttet boligbyggeri, i alt	415.556,00	436.000	519.000
	3. Sideaktivitets-afdelinger, i alt	5.784,00	5.000	5.000
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
	3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	424.269,00	425.000	425.000
	4. Ventelistegebyr	2.057.350,14	1.950.000	2.000.000
	5. Antenneregnskabsgebyr (vaskerier m.m.)	1.048.539,00	1.039.000	1.076.000
	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser i alt	3.530.158,14	3.414.000	3.501.000
603	Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Renteindtægter			
	1. Afdelinger	254.159,53	0	0
	a. renter	3.254.585,18	2.900.000	3.125.000
	b. realiserede kursgevinster	1.199.277,55	0	0
	c. genvundne urealiserede kurstab	4.680.069,09	0	0
	4. Debitorer	4.876,85	0	0
	6. Renter fra LBF vedr. egen trækingsret	0,00	150.000	150.000
	7. Andet	213.603,09	200.000	200.000
	Renteindtægter i alt	9.606.571,29	3.250.000	3.475.000
532	Renteudgifter			
	1. Renter til Dispositionsfonden	-213.603,09	-200.000	-200.000
	2. Renter til afdelingerne - fællesordning	-4.502.253,45	-2.497.000	-2.732.000
	3. Renter bankgæld	-78.285,00	0	0
	4. Renter, kreditorer	-2.944,16	0	0
	5. Kurstab, obligationer	-4.144.966,92	0	0
	7. Egen trækingsret (kto. 716)	0,00	-150.000	-150.000
	8. Andre renter	-8.204,66	0	0
	Renteudgifter i alt	-8.950.257,28	-2.847.000	-3.082.000
	Netto renteindtægt /-udgift	656.314,01	403.000	393.000
	Netto renteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	86,25	53	52

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Budget 2019 <i>ej revideret</i>	Budget 2020 <i>ej revideret</i>
611	Ekstraordinære indtægter			
	3. Boligsocialt arbejde	2.262.695,23	3.115.000	3.115.000
	4. Tilskud selskabslokaler	302.087,50	440.000	440.000
	5. Tilskud lejeledighed/tab fraflytning	2.537.643,05	3.550.000	3.550.000
	6. Tilskud renovering/modernisering	6.427.709,96	10.674.000	10.674.000
	7. Tilskud øvrige	1.912.276,84	700.000	700.000
	Ekstraordinære indtægter i alt	13.442.412,58	18.479.000	18.479.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
AKTIVER			
701	Administrationsbygning		
	Anskaffelsessum primo	32.141.125,66	31.894.634
	+ Tilgang	186.160,28	246.492
	Anskaffelsessum ultimo	32.327.285,94	32.141.126
	Af- og nedskrivninger primo	-5.155.852,71	-4.596.753
	Årets af- og nedskrivninger	-526.143,00	-559.100
	Af- og nedskrivninger ultimo	-5.681.995,71	-5.155.853
	Bogført værdi ultimo	26.645.290,23	26.985.273
702	Inventar		
	Anskaffelsessum primo	2.997.871,14	2.933.590
	+ Tilgang	0,00	64.281
	Anskaffelsessum ultimo	2.997.871,14	2.997.871
	Af- og nedskrivninger primo	-2.797.665,38	-2.531.662
	+ Årets af- og nedskrivninger	-200.205,76	-266.003
	Af- og nedskrivninger ultimo	-2.997.871,14	-2.797.665
	Bogført værdi ultimo	0,00	200.206
704	IT-anlæg		
	Anskaffelsessum primo	7.796.608,30	7.260.221
	+ Tilgang	789.990,53	536.388
	Anskaffelsessum ultimo	8.586.598,83	7.796.608
	Af- og nedskrivninger primo	-7.796.608,30	-7.225.973
	+ Årets af- og nedskrivninger	-617.898,21	-570.635
	Af- og nedskrivninger ultimo	-8.414.506,51	-7.796.608
	Bogført værdi ultimo	172.092,32	0
715	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	Almennyttig saneringselskabs garanti	5.000,00	5.000
	Bolind	10.000,00	10.000
	Malernes cooperative B-andele	10.000,00	10.000
	Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt	25.000,00	25.000
716	Indestående i Landsbyggefonden		
	1. Bundne A- og G indskud	11.567.256,00	11.567.256
	2. C-indskud	81.667,41	81.667
	3. Egen trækningsret		
	Primosaldo	31.300.805,25	29.128.343
	Årets tilgang	6.797.985,88	6.672.462
	Årets afgang	-9.500.000,00	-4.500.000
	Ultimosaldo	28.598.791,13	31.300.805
	Indestående i alt	40.247.714,54	42.949.729

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
	Af trækingsretsmidlerne er der pr. 31. december 2019 disponeret over:		
	Afdeling 001/014 - Grundtvigsvej/Altangangshuset	År 2022 2.000.000,00	
	Afdeling 002 - Højbjergparken	År 2019 & 2022 900.000,00	
	Afdeling 004 - Frederiksparken	År 2021 800.000,00	
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	År 2020 410.000,00	
	Afdeling 011 - Vestergårdsparken	År 2019 3.600.000,00	
	Afdeling 025 - Rundhøj II	År 2019 2.000.000,00	
	Afdeling 029 - Kærgårdsparken	År 2022 2.000.000,00	
	Afdeling 033 - Abildgade	År 2020 530.000,00	
	Afdeling 035 - Kalkærparken	År 2019 800.000,00	
	Afdeling 044 - Fiskergade	År 2016 650.000,00	
	Afdeling 050 - Beboerhuset	År 2020 410.000,00	
	Afdeling 051 - Rybo	År 2016 & 2020 400.000,00	
	Disponeret i alt	14.500.000,00	
721.1	Tilgodehavender afdelinger i drift		
	Afdeling 001 - Grundtvigsvej	623.242,81	75.245
	Afdeling 003 - Runde Gård	2.332.708,14	0
	Afdeling 016 - Høvænget	2.381.500,33	2.239.473
	Afdeling 045 - Håndværkerparken III	11.920.289,90	13.287.122
	Afdeling 058 - Damtoften	0,00	544.993
	Tilgodehavender afdelinger i drift i alt	17.257.741,18	16.146.832
722	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
	Svaneparken II	185.876,26	0
	Ceres Allé	503.023,25	0
	Øvrige	0,00	5.000
	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	688.899,51	5.000
731	Værdipapirer		
	Anskaffelsessum primo	617.201.984,40	577.898.748
	+ Tilgang i året	351.060.693,04	166.349.865
	- Afgang i året	-349.681.603,87	-127.046.629
	Samlet anskaffelsessum ultimo	618.581.073,57	617.201.984
	Samlede opskrivninger primo	6.661.734,30	5.080.514
	- Tilbageført opskr.afhændede aktiver	-1.728.215,20	-1.553.090
	+ Opskrivninger i året	4.663.356,52	3.134.311
	Samlede opskrivninger ultimo	9.596.875,62	6.661.734
	Samlede nedskrivninger primo	-2.864.996,52	-572.056
	- Tilbageført nedskr.afhændede aktiver	1.141.086,25	237.064
	+ af- og nedskrivninger i året	-1.890.366,56	-2.530.004
	Samlede nedskrivninger ultimo	-3.614.276,83	-2.864.997
	Bogført værdi ultimo	624.563.672,36	620.998.722
732.2	Likvide beholdninger (bankbeholdning)		
	Nordea Bank	11.101,70	12.817
	Sydbank - PM-aftale	26.234.836,88	4.108.015
	Nykredit Bank - PM-aftale	6.758,73	179.501
	Alm. Brand Bank - PM aftale	0,00	74.942
	Likvide beholdninger (bankbeholdning) i alt	26.252.697,31	4.375.275

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
PASSIVER			
801	Boligforeningsandele		
	Saldo primo	5.511.770,00	5.511.770
	Boligforeningsandele i alt	5.511.770,00	5.511.770
803	Dispositionsfond		
	1. Saldo primo	129.923.739,81	129.647.494
	Tilgang:		
	3. Rentetilskrivning	213.603,09	188.423
	4. Ydelser, udamortiserede lån	40.523.097,65	39.832.991
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	11.329.976,30	11.117.678
	13. Korrektioner	0,00	1.855
	Afgang:		
	21. Tilskud m.v. jf. specifikation	-10.904.769,53	-10.654.393
	22. Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning	-2.537.643,05	-2.562.826
	23. Diverse	468.622,37	68.651
	24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-33.640.784,42	-33.216.133
	26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger	-9.500.000,00	-4.500.000
	50. Saldo ultimo	125.875.842,22	129.923.740
	Saldo ultimo opdelt:		
	<u>Bunden del:</u>		
	31. Udlån jf. specifikation	23.067.724,36	24.509.165
	32. Finansiering af administrationsejendom	10.669.021,98	10.650.867
	35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	40.247.714,54	42.949.729
	<u>Disponibel del:</u>	51.891.381,34	51.813.979
	50. Saldo ultimo	125.875.842,22	129.923.740
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	16.542,59	17.075
	Disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	6.819,56	6.809

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
21. Specifikation - Tilskud:			
	Afdeling 007 (tagrenovering)	-81.000,00	-81.000
	Afdeling 008 (tagrenovering)	-337.000,00	0
	Afdeling 009 (tagrenovering)	-66.000,00	-66.000
	Afdeling 009 (altandøre)	-1.082.625,00	0
	Afdeling 011 (vinduer)	-125.000,00	-125.000
	Afdeling 012 (renovering)	-42.000,00	-100.000
	Afdeling 016 (renovering)	-200.000,00	-221.000
	Afdeling 017 (istandsættelse fraflytning)	-61.094,22	0
	Afdeling 021 (genopretning)	-143.000,00	-169.000
	Afdeling 024 (renovering)	-2.976.698,00	-2.976.698
	Afdeling 026 (renovering)	0,00	-83.000
	Afdeling 028 - (badeværelser)	-358.000,00	-484.000
	Afdeling 031 - (badeværelser)	-146.000,00	-309.000
	Afdeling 036 (renovering)	-269.000,00	-446.000
	Afdeling 045 (renovering)	-248.028,00	0
	Afdeling 045 (tårnet)	-5.264,74	-3.271
	Afdeling 045 (glasgang)	-60.000,00	-60.000
	Afdeling 049 (renovering)	-200.000,00	0
	Afdeling 049 (genopretning)	0,00	-1.046.000
	Afdeling 057 (klimaskærm)	-13.000,00	-15.000
	Afdeling 058 (tag/kviste)	-14.000,00	0
	Afdeling 062 (elevاتور)	0,00	-302.296
	Afdeling 389 (Basen)	-603.874,08	-501.567
	Ejendomsfunktionærer området	-941.949,26	-628.648
	Selskabslokaler	-302.087,50	-238.551
	Andel Fællessekretariat BL	-347.454,57	-344.026
	Boligsocialt arbejde	-2.262.695,23	-2.445.015
	Øvrige	-18.998,93	-9.321
	I alt	-10.904.769,53	-10.654.393
31. Specifikation - Udlån:			
	Afdeling 001 - Grundtvigsvej	-1.648.649,29	-1.769.162
	Afdeling 006 - Hømsevej	-60.279,59	-74.618
	Afdeling 008 - Byvangen	-1.011.829,22	-1.050.000
	Afdeling 015 - Dalvangen	-232.445,11	-245.780
	Afdeling 016 - Høvænget	-3.592.770,34	-3.275.161
	Afdeling 021 - Gartnervænget	-24.386,86	-32.732
	Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	-1.938.700,00	-1.938.700
	Afdeling 033 - Abildgade	-856.524,00	-856.524
	Afdeling 034 - Vårkjærparken	-2.923.105,09	-3.110.064
	Afdeling 036 - Byagerparken	-1.519.861,39	-1.928.061
	Afdeling 037 - Vejlbj Vest	-4.394.494,78	-5.054.212
	Afdeling 039 - Hjulbjergvej	-250.000,00	-250.000
	Afdeling 045 - Håndværkerparken III	-528.373,18	-601.359
	Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	-145.353,83	-145.354
	Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	-38.772,00	-41.952
	Afdeling 058 - Damtoften	-912.976,77	-940.000
	Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	-547.743,56	-606.677
	Afdeling 070 - Jegstruphøj	-192.697,87	-206.000
	Afdeling 075 - Søndervang Kollegiet	-1.832.934,00	-1.832.934
	Afdeling 076 - Engelundsvej +55	0,00	-91.791
	Afdeling 077 - Hvidmosegård	-415.827,48	-458.084
	I alt	-23.067.724,36	-24.509.165

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
805	Arbejdskapital		
	1. Saldo primo	33.694.247,48	32.927.175
	Tilgang:		
	2. Årets overskud	545.756,76	0
	3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	0,00	1.222.408
	Afgang:		
	4. Årets underskud	0,00	-455.335
	Saldo ultimo	34.240.004,24	33.694.247
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	4.499,82	4.428
	Saldo ultimo opdelt:		
	<u>Bunden del:</u>		
	7. Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger	25.000,00	25.000
	8. Administrationsejendom	8.417.268,25	8.608.570
	Nybyggeri og projekter	688.899,51	5.000
	9. Diverse	488.137,32	516.251
	<i>Disponibel del i alt</i>	<i>24.620.699,16</i>	<i>24.539.426</i>
	Saldo ultimo	34.240.004,24	33.694.247
821.1	Afdelinger i drift		
	Afdeling 002 - Højbjergparken	5.264.343,25	4.518.033
	Afdeling 003 - Runde Gård	0,00	5.942.903
	Afdeling 004 - Frederiksparken	4.654.697,65	4.425.658
	Afdeling 005 - Øster Allé	8.609.532,55	6.262.199
	Afdeling 006 - Hømsevej	162.333,44	243.621
	Afdeling 007 - Saralystparken I og III	17.036.169,08	18.667.982
	Afdeling 008 - Byvängen	9.851.557,86	7.723.335
	Afdeling 009 - Saralystparken II	1.696.531,49	447.053
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	1.051.923,49	894.227
	Afdeling 011 - Vestergårdsparken	11.054.831,65	11.579.302
	Afdeling 012 - Grønnegården	5.379.955,05	5.142.920
	Afdeling 013 - Stenkildeparken	8.191.133,91	6.902.259
	Afdeling 014 - Altangangshuset	443.418,68	693.128
	Afdeling 015 - Dalvängen	1.253.103,70	1.165.710
	Afdeling 017 - M.P. Hansensvej	1.409.462,69	1.675.079
	Afdeling 018 - Ny Vestergårdspark I	5.866.645,21	7.797.155
	Afdeling 019 - Ny Vestergårdspark II	9.343.954,08	9.601.622
	Afdeling 020 - Elverdalsparken	5.852.222,57	5.486.322
	Afdeling 021 - Gartnervænget	3.174.845,69	2.805.054
	Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej	10.161.313,04	9.999.267
	Afdeling 023 - Rundhøj I	14.316.525,54	14.053.811
	Afdeling 024 - Søndervängen I	17.448.522,38	16.110.668
	Afdeling 025 - Rundhøj II	8.935.674,87	9.024.183
	Afdeling 026 - Kjærslund	23.341.212,94	21.610.366
	Afdeling 027 - Ny Vestergårdspark III	7.043.667,06	8.270.026
	Afdeling 028 - Gyvelparken	7.120.229,86	6.972.102
	Afdeling 029 - Kærgårdsparken	9.651.710,33	11.142.154
	Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	3.760.849,69	3.518.714
	Afdeling 031 - Søndervängen II	17.402.872,19	18.025.175
	Afdeling 033 - Abildgade	3.251.860,35	5.233.707
	Afdeling 034 - Værkjærparken	8.448.917,28	8.279.368
	Afdeling 035 - Kalkærparken	4.478.003,16	11.676.606
	Afdeling 036 - Byagerparken	14.780.042,76	13.143.416
	Afdeling 037 - Vejlbj Vest	22.443.377,19	22.630.387
	Afdeling 038 - Tranbjergparken	35.157.760,73	31.614.759
	Afdeling 039 - Hjulbjergvej	6.056.810,08	5.019.601
	Afdeling 040 - Håndværkerparken I	18.409.679,41	17.494.189
	Afdeling 041 - L.A. Ringsvej	4.476.608,84	4.157.867
	Afdeling 042 - Egelundsparken	7.493.879,37	7.468.257

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
	Afdeling 043 - Håndværkerparken II	24.189.792,40	23.569.370
	Afdeling 044 - Fiskergade	1.377.550,36	1.241.508
	Afdeling 045 - Håndværkerparken III	0,00	186.021
	Afdeling 046 - Hirsevænget	9.347.798,36	9.599.929
	Afdeling 047 - Råhøjparken	7.605.451,18	8.210.339
	Afdeling 048 - Virkelyst	2.071.979,56	2.271.983
	Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	4.927.390,63	4.993.602
	Afdeling 050 - Beboerhuset	876.729,57	838.721
	Afdeling 051 - Rybo	1.352.554,58	1.243.807
	Afdeling 052 - Katrinebo	1.223.481,97	1.153.041
	Afdeling 053 - Håndværkerparken V	4.000.275,59	4.218.905
	Afdeling 054 - Bavnebakken, Kolt	6.346.740,08	7.127.716
	Afdeling 055 - Ældreboliger Bavnebakken	948.665,11	1.039.396
	Afdeling 056 - Bofællesskab Bavnebakken	887.761,12	1.114.039
	Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	196.974,83	55.412
	Afdeling 058 - Damtoften	809.521,45	0
	Afdeling 059 - Generatoren	858.685,30	876.058
	Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	12.583.186,46	12.046.465
	Afdeling 061 - Stavtrup Vænge	6.498.692,38	6.393.353
	Afdeling 062 - Absalonsgade	336.638,34	636.266
	Afdeling 063 - Bøgeskovparken	4.518.565,30	4.485.778
	Afdeling 064 - Børupvænget	5.963.358,42	5.004.208
	Afdeling 065 - Bofællesskab Skejbyparken	510.390,00	503.498
	Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	7.605.290,31	7.034.131
	Afdeling 067 - Kunneruphøj	3.531.361,69	3.528.222
	Afdeling 068 - Holme Parkvej	3.728.338,41	3.491.292
	Afdeling 069 - Håndværkerparken VIII	9.275.735,20	8.577.639
	Afdeling 070 - Jegstruphøj	3.224.733,56	2.799.457
	Afdeling 071 - Porskjær	3.323.158,47	3.026.656
	Afdeling 072 - Klokkeblomstvej	4.111.577,49	3.544.863
	Afdeling 073 - Frisenholt	3.964.057,50	3.753.591
	Afdeling 074 - Frisenholt	4.902.490,53	4.923.652
	Afdeling 075 - Søndervang Kollegiet	4.149.978,08	4.327.760
	Afdeling 076 - Engelundsvej +55	3.304.127,69	2.998.632
	Afdeling 077 - Hvidmosegård	3.191.577,17	2.934.839
	Afdeling 078 - Engelundsvej	5.815.563,11	5.341.922
	Afdeling 079 - Pilevængen	1.543.936,61	1.415.440
	Afdeling 080 - Salamanderparken	17.782.176,63	17.357.482
	Afdeling 081 - Svaneparken	5.421.609,52	5.753.248
	Afdeling 082 - Bofællesskabet Stenhøj, Beder	2.925.490,12	2.403.883
	Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj	233.559,06	235.884
	Afdeling 302 - Børnehaven og vuggestue Rundhøj	1.380.921,82	1.400.417
	Afdeling 304 - Øster Allé institutioner	495.615,46	481.166
	Afdeling 305 - Børnehaven Spiren	904.416,67	1.018.887
	Afdeling 306 - Børnehaven Næshøj	402.105,60	389.997
	Afdeling 307 - Børnehaven og vuggestue Tranelly	530.995,55	442.763
	Afdeling 308 - Kjærslund institutioner	105.202,63	485.738
	Afdeling 309 - Myrholmsvej	211.500,50	224.866
	Afdeling 310 - Aktivitetscentret Abildhus	616.695,78	546.795
	Afdeling 311 - Byagerparken institutioner	866.617,07	790.724
	Afdeling 312 - Vejlbj Vest institutioner	370.379,41	360.210
	Afdeling 313 - Aldersint. børneinstitutioner Tranbjerg	359.272,74	334.063
	Afdeling 314 - Vuggestuen Hjulbjergvej	492.672,95	493.790
	Afdeling 315 - Vuggestuen Amaliegården, Beder	641.526,89	519.372
	Afdeling 316 - Integreret institution, Stavtrup	749.806,50	845.326
	Afdeling 317 - Servicefunktion, Skejbyparken	261.025,47	243.485
	Afdeling 389 - Basen	427.371,84	672.457
	Afdelinger i drift i alt	538.759.250,13	536.926.249

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
824	Bankgæld		
	Sydbank	32.062.852,71	6.451.544
	Bankgæld i alt	32.062.852,71	6.451.544
830	Anden kortfristet gæld		
	1. Skyldige løndele	3.071.005,97	669.944
	3. Moms	92.853,96	108.591
	4. Reservationsdeposita	6.000,00	4.500
	6. Gæld vedr. beboer (boligstøtte m.v.)	288.796,55	323.681
	7. Øvrige	0,00	1.520.689
	Afdeling 901 - 904 Egmontgården	-12.237,82	103.831
	Afdeling 906 - Privat Andelsboliger Holme Parkvej	998.945,71	938.255
	Anden kortfristet gæld i alt	4.445.364,37	3.669.490

Der er i 2013 indgået aftale om drift og leasing af kopimaskiner over 60 mdr.

Restleasingforpligtelser for ovenstående udgør:

Leasingforpligtelser:

PÅTEGNING

Påtegning

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den

Peter Hebroe
direktør

TIL DEN ØVERSTE MYNDIGHED I BOLIGORGANISATIONEN ALBOA

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for boligorganisationen ALBOA for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2018 - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen 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 den skyldes besvigelser eller fejl.

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

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

PÅTEGNING

Påtegning

gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

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

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

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

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens 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 boligorganisationen 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 ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processor eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

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

PÅTEGNING

Påtegning

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

Aarhus, den

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Klaus Kristiansen
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE8497

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., den

Michael Korsholm
formand

Kim Schmidt Jensen
næstformand

Troels Munthe

Tonny Mikkelsen

Lone Terkildsen

Carsten Bach Mikkelsen

Mads Madsen

Jane Østergaard

Annie Villadsen

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus C, den

Michael Korsholm
formand

Kim Schmidt Jensen
næstformand

dirigent

dirigent

PÅTEGNING

Påtegning

PÅTEGNING

Påtegning

SPØRGESKEMA

Spørgeskema

Boligorg.	Note	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
1.		Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		X	
2.		Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		X	
3.		Er der foretaget opskrivning på aktiver?		X	
4.		Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a.	Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
	b.	Udestående fordringer, herunder udlån til afdelinger?		X	
	c.	Løbende retssager?		X	
	d.	Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?		X	
	e.	Andre forhold?		X	
5.	1	Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	X		
6.		Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
7.		Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
8.		Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	
Afdelinge	Note	Spørgsmål	Ja	Nej	Irrelevant
9.		Er der afdelinger:			
	a.	Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
	b.	2 Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	X		
10.		Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		X	
11.		Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a.	Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
	b.	Løbende retssager?		X	
	c.	Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
	d.	Aktiverede projekteringsudgifter?		X	
	e.	Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		X	
	f.	Andre forhold?		X	
12.		Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
	a.	3 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	X		
	b.	3 Istandsættelse ved fraflytning?	X		
	c.	3 Tab ved fraflytning?	X		
13.		Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

SPØRGESKEMA

Spørgeskema

Noter

1.	Der er dækket lejetab i 48 afdelinger for i alt kr. 549.246,14.	
2.	Der er underskudssaldo i:	
	Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj	14.234,07
	Afdeling 302 - Børnehave og vuggestue Rundhøj	1.935,78
	Afdeling 304 - Øster Allé institutioner	81.298,65
	Afdeling 306 - Børnehaven Næshøj	13.255,57
	Afdeling 308 - Kjærslund institutioner	42.072,40
3.	32 afdelinger har jf. de seneste DV-planer behov for ekstern lånoptagelse til arbejder i afdelingen. Derfor er der også sket en væsentlig forøgelse af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse i alle afdelinger over de seneste år. Siden 2014 er henlæggelserne forøget med mio. kr. 16,4 til samlet mio. kr. 83,4 i 2019. I samme periode er de samlede opsparede henlæggelser til planlagt og periodsisk vedligeholdelse forøget med mio. kr. 170 til mio. kr. 457 med udgangen af 2019.	

Der vil forstat være fokus på at få forøget henlæggelserne og derved få DV-planerne til at hænge sammen uden ekstern finansiering. Derfor vil området være et væsentligt fokus område i afdelingernes 4 års planer.

Forretningsførerens påtegning

Viby J., den

Peter Hebroe
direktør

Organisationsbestyrelsens påtegning

Viby J., den

Michael Korsholm
formand

Kim Schmidt Jensen
næstformand

SPØRGESKEMA

Spørgeskema

Den uafhængige revisors erklæring

Til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Vi har gennemgået besvarelsen af vedlagte spørgeskema for boligorganisation ALBOA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Besvarelsen udarbejdes med henblik på at informere Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om særlige regnskabsmæssige forhold for ALBOA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen i ALBOA har ansvaret for besvarelsen af spørgeskemaet. Vores ansvar er på grundlag af vores gennemgang at udtrykke en konklusion om besvarelsen af spørgeskemaet.

Den udførte gennemgang

Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at besvarelsen ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores gennemgang har været begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til ledelse og medarbejdere samt analytiske handlinger og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Ved vores vurdering af besvarelsen har vi taget udgangspunkt i vores arbejde udført i forbindelse med vores revision af årsregnskabet 1. januar - 31. december 2019. Årsregnskabet har vi forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold og supplerende oplysninger. Vi har endvidere vurderet de af ledelsen udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen. Det er vores opfattelse, at den udførte gennemgang giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at besvarelsen af spørgeskemaet ikke i al væsentlighed afspejler de i spørgeskemaet regnskabsmæssige forhold, som gør sig gældende for ALBOA for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Aarhus, den

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Klaus Kristiansen
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE8497

Jesper Birn
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE18574

REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med Lov om almene boliger m.v., Lovbek. 1023 af 21/8 2013 med tilhørende Bek. om drift af almene boliger nr. 1540 af 16/12 2013.

I det omfang denne lovbekendtgørelse ikke fastsætter regler herom, er reglerne i Årsregnskabsloven med særlige tilpasninger der finder anvendelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde boligorganisationen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå boligorganisationen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance dagen.

Resultatopgørelsen

Ordinære indtægter

Administrationsbidrag og lovmæssige gebyrer indregnes i takt med, at de indtjenes.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært i takt med, at serviceydelserne leveres med undtagelse af byggesagshonorar der indregnes efter faktureringsprincippet.

Ordinære udgifter

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontorholdsomkostninger m.v., herunder afskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid.

For boligorganisationen er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Afskrivningsperiode	Scrapværdi
Administrationsbygninger:		
- Bygninger	50 år	60%
- Ombygninger og forbedringsarbejder	50 år	0%
- Særlige installationer	7 - 15 år	0%
Inventar:	5 år	0%
Biler:	5 år	25%
IT-anlæg:	3 - 5 år	0%
Software:	3 år	0%

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab på værdipapirer.

REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabspraksis

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Garantikapital i andre virksomheder

Garantikapital i andre virksomheder, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Forudbetalte udgifter

Forudbetalte udgifter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for lånoptagelsen. Gældsforpligtelserne måles herefter til pålydende værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til gældens pålydende værdi.

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Administrationsomkostninger			
1113		Administrationsbidrag	5.784	0	0
1139		Samlede ordinære udgifter	5.784	0	0
1160		Årets overskud	0	0	0
1170		Udgifter og evt. overskud i alt	5.784	0	0
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
		Andre driftsindtægter			
1219		Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	5.784	0	0
1239		Samlede ordinære indtægter	5.784	0	0
1260		Årets underskud	0	0	0
1270		Indtægter og evt. underskud i alt	5.784	0	0

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2019	Regnskab 2018
AKTIVER				
		Anlægsaktiver		
		Finansielle anlægsaktiver		
1312		Kapitalinds kud, sideaktiviteter	25.000	25.000
1380		Aktiver i alt	25.000	25.000
PASSIVER				
		Egenkapital		
1401		Driftskapital	25.000	25.000
1450		Passiver i alt	25.000	25.000

Konto	Noter	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020
1219	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender			
	Udbytte Bolind	0	0	0
	Udbytte MC Malerforretning A/S	5.784	0	0
	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender i alt	5.784	0	0

SIDEAKTIVITET

NOTER

Regnskab for 2019

Konto	Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
1312	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	Almennyttigt saneringselskab	5.000	5.000
	Bolind	10.000	10.000
	MC Malerforretning A/S	10.000	10.000
	Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt	25.000	25.000
1401	Driftskapital		
	Saldo primo	25.000	25.000
	Årets bevægelser (aconto udlodning solvent likvidation Byfornyelsesselskabet)	0	0
	Saldo ultimo	25.000	25.000