

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		
E-mail:	post@alboa.dk				
SE-nr.:	29462518				
Lejemål	Antal afd.	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m2)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejligheder		6.657	540.515,3	1	6.657,0
Ungdomsboliger		393	12.130,0	1	393,0
Ældreboliger		119	8.068,0	1	119,0
Boligoplysninger i alt		7.169	560.713,3		7.169,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		10	308,0		10,0
Fælleshus		15	847,0		0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		37	3.301,0	1 pr. påbegyndt 60 m2	71,0
- Institutioner		23	9.524,5	1 pr. påbegyndt 60 m2	169,0
- Garager/carporte		999	40,6	1/5	199,8
Afdelinger i alt		8.238	573.887,4		7.618,8
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. 3.404.536.

Når der ikke, som budgetteret blev et overskud på kr. 390.000, skyldes det følgende afvigelser:

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2020	Budget 2020	Afvigelse
501	Bestyrelsesvederlag m.v.	424.100	381.000	-43.100
502	* Mødeudgifter, kontingenter m.v.	353.791	1.400.000	1.046.209
511	* Personaleudgifter	25.811.989	26.297.000	485.011
513	Kontorholdsudgifter (incl. edb-drift)	7.145.449	6.679.000	-466.449
514	Kontorlokaleudgifter	2.350.269	2.284.000	-66.269
515	Afskrivninger, driftsmidler	1.177.086	1.050.000	-127.086
516	Særlige aktiviteter	1.081.957	1.276.000	194.043
521	Revision	830.000	830.000	0
531	Tilskud til afdelingerne	-	-	0
532	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	7.339.181	3.082.000	-4.257.181
533	Bidrag dispositionsfonden	52.895.584	54.121.000	1.225.416
541	Ekstraordinære udgifter	14.675.676	18.479.000	3.803.324
	Udgifter i alt	114.085.082	115.879.000	1.793.918
601	Administrationshonorar	33.213.813	33.104.000	109.813
602	Gebyrer	3.674.970	3.501.000	173.970
603	Renteindtægter	7.793.424	3.475.000	4.318.424
604	Bidrag dispositionsfonden	52.895.584	54.121.000	-1.225.416
605	Byggesagshonorar nybyggeri	-	-	0
606	* Byggesagshonorar forbedringsarbejder	5.236.150	3.589.000	1.647.150
611	Ekstraordinære indtægter	14.675.676	18.479.000	-3.803.324
	Indtægter i alt	117.489.617	116.269.000	1.220.617
	Årets resultat	3.404.536	390.000	3.014.536

Årets meroverskud skyldes hovedsageligt:

Mødeudgifter, kontingenter m.v. - Repræsentantskabsmøder, studietur, pensionistfest mm. - Covid 19	1.046.000
Personaleudgifter - øvrige personaleudgifter - Covid 19	485.000
Personaleudgifter - Personaletilpasninger	312.000
Personaleudgifter - Korrektions afsatte feriepenge 2019 ny ferielov	705.000
Byggesagshonorar forbedringsarbejder - Ændret praksis udkontering byggeri samt øget aktivitet/bemanding	608.000
Øvrige afvigelser netto	-141.464

I alt **3.014.536**

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag m.v.:			
		1. Afdelinger i drift	382.100,00	381.000	388.000
		2. Nybyggeri	42.000,00	0	0
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	353.791,28	1.400.000	1.380.000
511	*	Personaleudgifter	25.811.988,67	26.297.000	26.728.000
513	*	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	7.145.448,88	6.679.000	6.941.000
514	*	Kontorlokaleudgifter	2.350.268,80	2.284.000	2.355.000
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	1.177.085,92	1.050.000	1.050.000
516	*	Særlige aktiviteter	1.081.956,93	1.276.000	1.256.000
521		Revision	830.000,00	830.000	800.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	39.174.640,48	40.197.000	40.898.000
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	7.339.181,27	3.082.000	3.344.000
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden samt indbetalinger til Lan	52.895.583,86	54.121.000	53.200.000
540		Samlede ordinære udgifter	99.409.405,61	97.400.000	97.442.000
541	*	Ekstraordinære udgifter	14.675.675,90	18.479.000	21.227.000
550		Udgifter i alt	114.085.081,51	115.879.000	118.669.000
551		Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	3.404.535,93	390.000	254.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	117.489.617,44	116.269.000	118.923.000

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		INDTÆGTER			
		Ordinære indtægter			
601		Administrationsbidrag:			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	32.720.845,00	32.580.000	32.579.000
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	479.816,00	519.000	521.000
	*	3. Sideaktivitetsafdelinger	13.152,00	5.000	5.000
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	3.674.970,47	3.501.000	3.481.000
603	*	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	7.793.424,21	3.475.000	3.600.000
604		Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	52.895.583,86	54.121.000	53.200.000
606		Forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Byggesagshonorar	5.194.150,00	3.589.000	4.310.000
		2. Bestyrelsesvederlag	42.000,00	0	0
610		Samlede ordinære indtægter	102.813.941,54	97.790.000	97.696.000
611	*	Ekstraordinære indtægter	14.675.675,90	18.479.000	21.227.000
620		Indtægter i alt	117.489.617,44	116.269.000	118.923.000
630		Indtægter og evt. underskud i alt	117.489.617,44	116.269.000	118.923.000

BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020	Regnskab 2019
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	*	Administrationsbygning 1. Kontantværdi pr. 31. december 2. Heraf grundværdi	26.109.839,23	26.645.290
702	*	Inventar	0,00	0
704	*	IT-anlæg	595.000,00	172.092
Materielle anlægsaktiver i alt			26.704.839,23	26.817.383
Finansielle anlægsaktiver				
712		Garantikapital i anden virksomhed	0,00	316.045
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	21.471.676,09	23.067.724
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter	341.045,00	25.000
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	47.092.883,82	40.247.715
Finansielle anlægsaktiver i alt			68.905.604,91	63.656.484
720		Anlægsaktiver i alt	95.610.444,14	90.473.866
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	*	Afdelinger i drift	13.701.592,65	17.257.741
722	*	Afdelinger under opførelse	460.803,34	688.900
725		Debitorer	868.423,99	783.356
726		Andre tilgodehavender	4.106.755,01	3.694.657
727		Forudbetalte udgifter	6.824.379,94	493.879
730		Tilgodehavende renter mv.	269.973,35	1.207.384
731	*	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	641.076.305,24	624.563.672
732	*	Likvide beholdninger: 2. Bankbeholdning	13.792.322,65	26.252.697
Omsætningsaktiver i alt			681.100.556,17	674.942.286
750		Aktiver i alt	776.711.000,31	765.416.153

BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020	Regnskab 2019
PASSIVER				
Egenkapital				
801	*	Boligorganisationsandele	5.511.770,00	5.511.770
803	*	Dispositionsfond	129.549.469,33	125.869.322
805	*	Arbejdskapital	37.644.540,17	34.240.004
810		Egenkapital ialt	172.705.779,50	165.621.096
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	7.146.072,35	7.559.000
820		Langfristet gæld i alt	7.146.072,35	7.559.000
Kortfristet gæld				
821	*	1. Afdelinger i drift	525.811.700,22	538.765.770
824	*	Bankgæld	31.940.400,52	32.062.853
825		Leverandører	8.630.971,02	803.914
826		Skyldige omkostninger	13.283.219,71	12.712.103
829		Feriepengeforpligtelse	1.403.373,92	3.446.052
830	*	Anden kortfristet gæld	15.789.483,07	4.445.364
840		Kortfristet gæld i alt	596.859.148,46	592.236.056
850	*	Passiver i alt	776.711.000,31	765.416.153
Eventualforpligtelser				

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2020	Budget 2020 <i>ej revideret</i>	Budget 2021 <i>ej revideret</i>
UDGIFTER				
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
	1. Møder	134.605,15	440.000	440.000
	2. Repræsentation	40.058,98	550.000	530.000
	3. Kursus	158.349,40	370.000	370.000
	4. Kontingenter og bidrag	20.777,75	40.000	40.000
	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	353.791,28	1.400.000	1.380.000
511	Personaleudgifter			
	1. Lønninger, administrativt personale	25.705.333,13	24.269.000	24.530.000
	3. Andre udgifter til social sikring	356.182,66	440.000	430.000
	4. Fremmed assistance	1.541.068,31	100.000	655.000
	5. Forskydning i feriepengetilsvær	-1.727.000,00	250.000	250.000
	6. Refusion af syge- og dagpenge	-953.211,13	-142.000	-492.000
	7. Andre personaleudgifter	889.615,70	1.380.000	1.355.000
	Samlede personaleudgifter	25.811.988,67	26.297.000	26.728.000
	<i>Oplysning om antal medarbejdere m.v.:</i>			
	Antal heltidsansatte		40	
	Ledelsesudgifter (løn, pension og fri telefon)	1.301.980,00		
	Eventualforpligtelser vedr. fratrædelsegodtgørelse til direktøren	900.000,00		
513	Kontorholdsudgifter			
	1. Kontorartikler, papirer og tryksager	388.598,33	548.000	450.000
	2. Annoncer, blade, aviser og faglitteratur	128.951,65	123.000	120.000
	3. Telefonudgifter	941.751,24	953.000	955.000
	4. IT	4.594.066,31	3.795.000	4.201.000
	5. Porto og fragt	400.659,25	410.000	395.000
	6. Gebyrer	542.640,50	560.000	545.000
	7. Juridisk assistance	90.009,65	170.000	170.000
	8. Forsikringer	43.583,74	80.000	85.000
	9. Reparation og vedligeholdelse inventar m.m.	1.660,81	20.000	0
	10. Øvrige omkostninger	13.527,40	20.000	20.000
	Kontorholdsudgifter i alt	7.145.448,88	6.679.000	6.941.000
514	Kontorlokaleudgifter			
	1. Prioritetsydelse	60.300,75	159.000	57.000
	3. Ejendomsskatter	74.525,13	80.000	80.000
	4. El	146.524,07	210.000	180.000
	5. Vand og varme	82.333,70	95.000	95.000
	6. Forsikringer	26.332,94	30.000	60.000
	7. Renovation, vedligeholdelse, renholdelse m.v.	1.424.801,21	1.180.000	1.347.000
	9. Afskrivning, indretning lejede lokaler	535.451,00	530.000	536.000
	Kontorlokaleudgifter, i alt	2.350.268,80	2.284.000	2.355.000
	Nettoudgift, kontorlokaleudgifter	2.350.268,80	2.284.000	2.355.000
515	Afskrivninger, driftsmidler			
	1. Inventar	111.807,50	100.000	100.000
	3. IT	767.092,32	700.000	700.000
	4. Småanskaffelser	298.186,10	250.000	250.000
	Afskrivninger, driftsmidler i alt	1.177.085,92	1.050.000	1.050.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
516	Særlige aktiviteter			
	Administrationshonorar AARHUSBOLIG	708.605,97	700.000	700.000
	Fælles opnotering til ungdomsboliger	145.885,04	156.000	156.000
	ALBOA Inside	175.481,54	220.000	200.000
	Arkitekthonorar	51.984,38	200.000	200.000
	Særlige aktiviteter i alt	1.081.956,93	1.276.000	1.256.000
533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden			
	2. Ydelser fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. kto. 803.4	11.462.357,58	12.000.000	12.000.000
	5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.24	30.024.611,00	29.500.000	29.700.000
	7. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.11	11.408.615,28	11.400.000	11.500.000
	8. Afdelingernes bidrag til arbejdskapital, jf. kot. 805.3	0,00	1.221.000	0
	Henlæggelser i alt	52.895.583,86	54.121.000	53.200.000
541	Ekstraordinære udgifter			
	4. Tilskud disp.fond - Boligsocialt arbejde	2.719.016,43	3.115.000	3.000.000
	5. Tilskud disp.fond - selskabslokaler	433.932,71	440.000	440.000
	6. Tilskud disp.fond - lejeledighed/tab ved fraflytning	2.411.780,66	3.550.000	3.500.000
	7. Tilskud disp.fond - renovering/modernisering	6.960.028,00	10.674.000	13.387.000
	8. Tilskud disp.fond - øvrige	2.150.918,10	700.000	900.000
	Ekstraordinære udgifter i alt	14.675.675,90	18.479.000	21.227.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2020	Budget 2020 <i>ej revideret</i>	Budget 2021 <i>ej revideret</i>
INDTÆGTER				
601	Oversigt over administrationsomkostninger			
	Bruttoadministrationsudgifter	39.174.640,48	40.197.000	40.898.000
	- Andet støttet boligbyggeri	-479.816,00	-519.000	-521.000
	- Sideaktivitets-afdelinger	-13.152,00	-5.000	-5.000
	- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	-3.674.970,47	-3.501.000	-3.481.000
	- Byggesagshonorar	-5.194.150,00	-3.589.000	-4.310.000
	Nettoadm.udgifter ved egne afdelinger i drift i alt	29.812.552,01	32.583.000	32.581.000
	Nettoadm.udgifter opgjort pr. lejemålsenhed	3.913,02	4.277	4.276
	<i>Opgørelse af administrationsbidrag</i>			
	Administrationsbidrag			
	1.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	4.300,00	4.300	4.300
	1. Egne afdelinger i drift, i alt	32.720.845,00	32.580.000	32.579.000
	2. Andet støttet boligbyggeri, i alt	479.816,00	519.000	521.000
	3. Sideaktivitets-afdelinger, i alt	13.152,00	5.000	5.000
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
	3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	393.789,72	425.000	425.000
	4. Ventelistegebyr	2.080.840,71	2.000.000	2.000.000
	5. Antenneregnskabsgebyr (vaskerier m.m.)	1.200.340,04	1.076.000	1.056.000
	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser i alt	3.674.970,47	3.501.000	3.481.000
	Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Anvendte rentesatser:			
	Udlån:	0,46 - 0,95		
	Afdelingsmidler i forvaltning:			
	1. Henlagte midler	0,53		
	2. Driftsmidler	0,53		
	Dispositionsfond:	1,00		
603	Renteindtægter			
	1. Afdelinger	690.158,83	0	0
	a. renter	4.944.911,59	3.125.000	3.250.000
	b. realiserede kursgevinster	670.716,12	0	0
	c. genvundne urealiserede kurstab	1.321.966,32	0	0
	4. Debitorer	25.944,20	0	0
	6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	0,00	150.000	150.000
	7. Andet	139.727,15	200.000	200.000
	Renteindtægter i alt	7.793.424,21	3.475.000	3.600.000
532	Renteudgifter			
	1. Renter til Dispositionsfonden	-139.727,15	-200.000	-200.000
	2. Renter til afdelingerne - fællesordning	-3.269.068,47	-2.732.000	-2.844.000
	3. Renter bankgæld	-101.237,28	0	-150.000
	4. Renter, kreditorer	-2.602,33	0	0
	5. Kurstab, obligationer	-3.820.766,75	0	0
	7. Egen trækningsret (kto. 716)	0,00	-150.000	-150.000
	8. Andre renter	-5.779,29	0	0
	Renteudgifter i alt	-7.339.181,27	-3.082.000	-3.344.000
	Netto renteindtægt /-udgift	454.242,94	393.000	256.000
	Netto renteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	59,62	52	34

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
611	Ekstraordinære indtægter			
	3. Tilskud disp.fond - Boligsocialt arbejde	2.719.016,43	3.115.000	3.000.000
	4. Tilskud disp.fond - selskabslokaler	433.932,71	440.000	440.000
	5. Tilskud disp.fond - lejeledighed/tab ved fraflytning	2.411.780,66	3.550.000	3.500.000
	6. Tilskud disp.fond - renovering/modernisering	6.960.028,00	10.674.000	13.387.000
	7. Tilskud disp.fond - øvrige	2.150.918,10	700.000	900.000
	Ekstraordinære indtægter i alt	14.675.675,90	18.479.000	21.227.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2020	Regnskab 2019
AKTIVER			
701	Administrationsbygning		
	Anskaffelsessum primo	32.327.285,94	32.141.126
	+ Tilgang	0,00	186.160
	Anskaffelsessum ultimo	32.327.285,94	32.327.286
	Af- og nedskrivninger primo	-5.681.995,71	-5.155.853
	Årets af- og nedskrivninger	-535.451,00	-526.143
	Af- og nedskrivninger ultimo	-6.217.446,71	-5.681.996
	Bogført værdi ultimo	26.109.839,23	26.645.290
702	Inventar		
	Anskaffelsessum primo	2.997.871,14	2.997.871
	+ Tilgang	111.807,50	0
	Anskaffelsessum ultimo	3.109.678,64	2.997.871
	Af- og nedskrivninger primo	-2.997.871,14	-2.797.665
	+ Årets af- og nedskrivninger	-111.807,50	-200.206
	Af- og nedskrivninger ultimo	-3.109.678,64	-2.997.871
	Bogført værdi ultimo	0,00	0
704	IT-anlæg		
	Anskaffelsessum primo	8.586.598,83	7.796.608
	+ Tilgang	1.190.000,00	789.991
	Anskaffelsessum ultimo	9.776.598,83	8.586.599
	Af- og nedskrivninger primo	-8.414.506,51	-7.796.608
	+ Årets af- og nedskrivninger	-767.092,32	-617.898
	Af- og nedskrivninger ultimo	-9.181.598,83	-8.414.507
	Bogført værdi ultimo	595.000,00	172.092
715	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	Almennyttig saneringselskabs garanti	5.000,00	5.000
	Bolind	10.000,00	10.000
	AARHUSbolig	316.045,00	0
	Malernes cooperative B-andele	10.000,00	10.000
	Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt	341.045,00	25.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2020	Regnskab 2019
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	28.598.791,13	31.300.805
	Årets tilgang	6.845.169,28	6.797.986
	Årets afgang	0,00	-9.500.000
	Ultimosaldo	35.443.960,41	28.598.791
	Indestående i alt	47.092.883,82	40.247.715
	Af trækningsretsmidlerne er der pr. 31. december 2020 disponeret over:		
	Afdeling 001/014 - Grundtvigsvej/Altangangshuset	År 2022	2.000.000,00
	Afdeling 002 - Højbjergparken	År 2021 & 2022	900.000,00
	Afdeling 004 - Frederiksparken	År 2021	800.000,00
	Afdeling 006 - Hømsevej	År 2021	1.500.000,00
	Afdeling 009 - Saralystparken II	År 2021	2.200.000,00
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	År 2021 & 2025	2.310.000,00
	Afdeling 011 - Vestergårdsparken	År 2022	3.600.000,00
	Afdeling 016 - Høvænget	År 2021	3.100.000,00
	Afdeling 018 - Ny Vestergårdsparken I	År 2026	4.180.000,00
	Afdeling 019 - Ny Vestergårdsparken II	År 2026	4.160.000,00
	Afdeling 025 - Rundhøj II	År 2021	2.000.000,00
	Afdeling 026 - Kjærslund	År 2022	4.000.000,00
	Afdeling 027 - Ny Vestergårdsparken III	År 2026	4.120.000,00
	Afdeling 029 - Kærgårdsparken	År 2022	2.000.000,00
	Afdeling 033 - Abildgade	År 2022	530.000,00
	Afdeling 034 - Vårkærparken	År 2027	6.220.000,00
	Afdeling 035 - Kalkærparken	År 2021	800.000,00
	Afdeling 037 - Vejlby Vest	År 2026	670.000,00
	Afdeling 040 - Hånværkerparken I	År 2023	940.000,00
	Afdeling 042 - Egelundsparken	År 2021 & 2023	1.920.000,00
	Afdeling 043 - Hånværkerparken II	År 2023	1.030.000,00
	Afdeling 044 - Fiskergade	År 2025	650.000,00
	Afdeling 047 - Råhøjparken	År 2025	9.500.000,00
	Afdeling 049 - Hånværkerparken IV	År 2024	2.900.000,00
	Afdeling 050 - Beboerhuset	År 2020	410.000,00
	Afdeling 051 - Rybo	År 2016 & 2020	400.000,00
	Afdeling 053 - Hånværkerparken V	År 2024	420.000,00
	Afdeling 060 - Hånværkerparken VI	År 2024	730.000,00
	Afdeling 035 - Kalkærparken	År 2021	800.000,00
	Afdeling 037 - Vejlby Vest	År 2026	670.000,00
	Afdeling 040 - Hånværkerparken I	År 2023	940.000,00
	Disponeret i alt	63.990.000,00	
721.1	Tilgodehavender afdelinger i drift		
	Afdeling 001 - Grundtvigsvej	5.803.386,44	623.243
	Afdeling 003 - Runde Gård	0,00	2.332.708
	Afdeling 016 - Høvænget	4.082.024,02	2.381.500
	Afdeling 042 - Egelundsparken	3.816.182,19	0
	Afdeling 045 - Hånværkerparken III	0,00	11.920.290
	Tilgodehavender afdelinger i drift i alt	13.701.592,65	17.257.741
722	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
	Svaneparken - Skanderborg	0,00	185.876
	Afdeling 083 - Brokvarteret	191.491,69	0
	Afdeling 084 - Ceres Allé	269.311,65	503.023
	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	460.803,34	688.900

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2020	Regnskab 2019
731	Værdipapirer		
	Anskaffelsessum primo	620.639.453,43	617.201.984
	+ Tilgang i året	250.632.144,75	351.060.693
	- Afgang i året	-233.864.659,16	-349.681.604
	Samlet anskaffelsessum ultimo	637.406.939,02	618.581.074
	Samlede opskrivninger primo	5.875.917,13	6.661.734
	- Tilbageført opskr.afhændede aktiver	-1.268.265,38	-1.728.215
	+ Opskrivninger i året	1.280.752,81	4.663.357
	Samlede opskrivninger ultimo	5.888.404,56	9.596.876
	Samlede nedskrivninger primo	-1.951.699,82	-2.864.997
	- Tilbageført nedskr.afhændede aktiver	616.118,02	1.141.086
	+ af- og nedskrivninger i året	-883.456,54	-1.890.367
	Samlede nedskrivninger ultimo	-2.219.038,34	-3.614.277
	Bogført værdi ultimo	641.076.305,24	624.563.672
732.2	Likvide beholdninger (bankbeholdning)		
	Nordea Bank	8.325,17	11.102
	Sydbank - PM-aftale	13.546.172,22	26.234.837
	Nykredit Bank - PM-aftale	237.825,26	6.759
	Likvide beholdninger (bankbeholdning) i alt	13.792.322,65	26.252.697

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2020	Regnskab 2019
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	125.869.322,22	129.923.740
	Tilgang:		
	3. Rentetilskrivning	139.727,15	213.603
	4. Ydelser, udamortiserede lån	41.486.968,58	40.523.098
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	11.408.615,28	11.329.976
	Afgang:		
	21. Tilskud m.v. jf. specifikation	-12.263.895,24	-10.904.770
	22. Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning	-2.411.780,66	-2.544.163
	23. Diverse	-91.431,00	468.622
	24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-34.588.057,00	-33.640.784
	26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger	0,00	-9.500.000
	50. Saldo ultimo	129.549.469,33	125.869.322
	Saldo ultimo opdelt:		
	<u>Bunden del:</u>		
	31. Udlån jf. specifikation	21.471.676,09	23.067.724
	32. Finansiering af administrationsejendom	10.737.800,63	10.669.022
	35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	47.092.883,82	40.247.715
	<u>Disponibel del:</u>	50.247.108,79	51.884.861
	50. Saldo ultimo	129.549.469,33	125.869.322
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	17.003,92	16.543
	Disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	6.595,15	6.820
	21. Specifikation - Tilskud:		
	Afdeling 003 - (kloak og VVS)	157.000,00	0
	Afdeling 007 (tagrenovering)	81.000,00	81.000
	Afdeling 008 (tagrenovering)	224.000,00	337.000
	Afdeling 009 (tagrenovering)	66.000,00	66.000
	Afdeling 011 (vinduer)	125.000,00	125.000
	Afdeling 012 (renovering)	0,00	42.000
	Afdeling 013 (renovering)	209.170,00	0
	Afdeling 016 (renovering)	180.000,00	200.000
	Afdeling 017 (istandsættelse fra flytning)	0,00	61.094
	Afdeling 021 (genopretning)	117.000,00	143.000
	Afdeling 024 (renovering)	2.949.698,00	2.976.698
	Afdeling 024 (badeværelse)	0,00	146.000
	Afdeling 028 (badeværelser)	294.000,00	358.000
	Afdeling 036 (renovering)	91.000,00	269.000
	Afdeling 045 (Tårnet)	4.190,44	5.265
	Afdeling 045 (glasgang)	60.000,00	60.000
	Afdeling 045 (renovering)	1.238.028,00	248.028
	Afdeling 049 (genopretning)	129.000,00	200.000
	Afdeling 057 (klimaskærm)	13.000,00	13.000
	Afdeling 058 (tag/kviste)	11.000,00	14.000
	Afdeling 389 (kvarterhus)	663.107,96	603.874
	Ejendomsfunktionærområdet	527.090,16	941.949
	Selskabslokaler	433.932,71	302.088
	Andel Fællessekretariat BL	359.807,80	347.455
	Boligsocialt arbejde	2.719.016,43	2.262.695
	Øvrige	111.853,74	18.999
	I alt	12.263.895,24	10.904.770

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2020	Regnskab 2019
	31. Specifikation - Udlån:		
	Afdeling 001 - Grundtvigsvej	1.509.135,78	1.648.649
	Afdeling 006 - Hømosevej	45.433,87	60.280
	Afdeling 008 - Byvangen	949.847,51	1.011.829
	Afdeling 015 - Dalvangen	218.976,19	232.445
	Afdeling 016 - Høvænget	4.236.093,52	3.592.770
	Afdeling 021 - Gartnervænget	15.630,73	24.387
	Afdeling 024 - Søndervangen	1.832.934,00	1.832.934
	Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	1.776.200,00	1.938.700
	Afdeling 033 - Abildgade	856.524,00	856.524
	Afdeling 034 - Vårkjærparken	2.734.276,88	2.923.105
	Afdeling 036 - Byagerparken	1.169.313,25	1.519.861
	Afdeling 037 - Vejlbj Vest	3.688.439,73	4.394.495
	Afdeling 039 - Hjulbjergvej	250.000,00	250.000
	Afdeling 045 - Håndværkerparken III	454.657,18	528.373
	Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	145.353,83	145.354
	Afdeling 057 - Ingerslev Boulevard	35.560,00	38.772
	Afdeling 058 - Damtoften	885.683,31	912.977
	Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	488.220,56	547.744
	Afdeling 070 - Jegstruphøj	179.395,75	192.698
	Afdeling 077 - Hvidmosegård	0,00	415.827
	I alt	21.471.676,09	23.067.724
805	Arbejdskapital		
	1. Saldo primo	34.240.004,24	33.694.247
	Tilgang:		
	2. Årets overskud	3.404.535,93	545.757
	Saldo ultimo	37.644.540,17	34.240.004
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	4.941,01	4.494
	Saldo ultimo opdelt:		
	<u>Bunden del:</u>		
	7. Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger	341.045,00	25.000
	8. Administrationsejendom	8.225.966,25	8.417.268
	Nybyggeri og projekter	460.803,34	688.900
	9. Diverse	595.000,00	488.137
	<i>Disponibel del i alt</i>	<i>28.021.725,58</i>	<i>24.620.699</i>
	Saldo ultimo	37.644.540,17	34.240.004
821.1	Afdelinger i drift		
	Afdeling 002 - Højbjergparken	5.568.582,70	5.264.343
	Afdeling 003 - Runde Gård	9.074.044,36	0
	Afdeling 004 - Frederiksparken	5.327.041,49	4.654.698
	Afdeling 005 - Øster Allé	8.104.110,48	8.609.533
	Afdeling 006 - Hømosevej	162.569,35	162.333
	Afdeling 007 - Saralystparken I og III	17.015.486,54	17.036.169
	Afdeling 008 - Byvangen	10.289.780,45	9.851.558
	Afdeling 009 - Saralystparken II	1.553.909,33	1.696.531
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	132.925,71	1.051.923
	Afdeling 011 - Vestergårdsparken	5.743.885,96	11.054.832
	Afdeling 012 - Grønnegården	5.770.058,89	5.379.955
	Afdeling 013 - Stenkildeparken	9.079.209,10	8.191.134
	Afdeling 014 - Altangangshuset	0,00	443.419
	Afdeling 015 - Dalvangen	1.277.477,83	1.253.104
	Afdeling 017 - M.P. Hansensvej	1.589.987,64	1.409.463
	Afdeling 018 - Ny Vestergårdspark I	1.926.068,71	5.866.645

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2020	Regnskab 2019
	Afdeling 019 - Ny Vestergårdspark II	4.631.210,58	9.343.954
	Afdeling 020 - Elverdalsparken	6.304.909,93	5.852.223
	Afdeling 021 - Gartnervænget	3.162.893,04	3.174.846
	Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej	10.940.630,79	10.161.313
	Afdeling 023 - Rundhøj I	14.795.920,85	14.316.526
	Afdeling 024 - Søndervangen I	36.791.781,89	17.448.522
	Afdeling 025 - Rundhøj II	7.441.117,34	8.935.675
	Afdeling 026 - Kjærslund	12.410.486,28	23.341.213
	Afdeling 027 - Ny Vestergårdspark III	884.069,39	7.043.667
	Afdeling 028 - Gyvelparken	6.966.388,17	7.120.230
	Afdeling 029 - Kærgårdsparken	10.191.894,48	9.651.710
	Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	3.968.406,81	3.760.850
	Afdeling 031 - Søndervangen II	0,00	17.402.872
	Afdeling 033 - Abildgade	2.040.828,45	3.251.860
	Afdeling 034 - Vårkjærparken	5.877.383,40	8.448.917
	Afdeling 035 - Kalkærparken	12.300.343,35	4.478.003
	Afdeling 036 - Byagerparken	14.247.034,72	14.780.043
	Afdeling 037 - Vejlbj Vest	23.091.123,94	22.449.897
	Afdeling 038 - Tranbjergparken	39.745.885,08	35.157.761
	Afdeling 039 - Hjulbjergvej	5.817.361,50	6.056.810
	Afdeling 040 - Håndværkerparken I	18.921.676,23	18.409.679
	Afdeling 041 - L.A. Ringsvej	4.075.689,88	4.476.609
	Afdeling 042 - Egelundsparken	0,00	7.493.879
	Afdeling 043 - Håndværkerparken II	25.618.250,47	24.189.792
	Afdeling 044 - Fiskergade	1.526.067,26	1.377.550
	Afdeling 045 - Håndværkerparken III	3.492.406,51	0
	Afdeling 046 - Hirsevænget	9.453.911,12	9.347.798
	Afdeling 047 - Råhøjparken	8.179.665,90	7.605.451
	Afdeling 048 - Virkelyst	1.922.247,42	2.071.980
	Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	4.799.533,39	4.927.391
	Afdeling 050 - Beboerhuset	1.029.583,02	876.730
	Afdeling 051 - Rybo	1.503.079,79	1.352.555
	Afdeling 052 - Katrinebo	1.333.134,22	1.223.482
	Afdeling 053 - Håndværkerparken V	3.931.793,43	4.000.276
	Afdeling 054 - Bavnebakken, Kolt	7.754.669,34	6.346.740
	Afdeling 055 - Ældreboliger Bavnebakken	0,00	948.665
	Afdeling 056 - Bofællesskab Bavnebakken	0,00	887.761
	Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	328.223,23	196.975
	Afdeling 058 - Damtoften	899.248,92	809.521
	Afdeling 059 - Generatoren	915.344,60	858.685
	Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	12.718.163,16	12.583.186
	Afdeling 061 - Stavtrup Vænge	6.907.854,15	6.498.692
	Afdeling 062 - Absalonsgade	474.861,13	336.638
	Afdeling 063 - Bøgeskovparken	4.916.593,23	4.518.565
	Afdeling 064 - Børupvænget	6.553.937,03	5.963.358
	Afdeling 065 - Bofællesskab Skejbyparken	426.828,07	510.390
	Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	7.873.387,78	7.605.290
	Afdeling 067 - Kunneruphøj	2.538.937,18	3.531.362
	Afdeling 068 - Holme Parkvej	3.785.374,52	3.728.338
	Afdeling 069 - Håndværkerparken VIII	9.556.694,43	9.275.735
	Afdeling 070 - Jegstruphøj	3.143.345,58	3.224.734
	Afdeling 071 - Porskjær	3.509.105,17	3.323.158
	Afdeling 072 - Klokkeblomstvej	4.048.831,79	4.111.577
	Afdeling 073 - Frisenholt	4.296.207,66	3.964.058
	Afdeling 074 - Frisenholt	5.292.218,69	4.902.491
	Afdeling 075 - Søndervang Kollegiet	0,00	4.149.978
	Afdeling 076 - Engelundsvej +55	3.638.936,50	3.304.128
	Afdeling 077 - Hvidmosegård	3.210.699,30	3.191.577
	Afdeling 078 - Engelundsvej	6.250.429,83	5.815.563
	Afdeling 079 - Pilevængen	1.746.768,26	1.543.937
	Afdeling 080 - Salamanderparken	18.395.087,84	17.782.177

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2020	Regnskab 2019
	Afdeling 081 - Svaneparken	6.297.599,70	5.421.610
	Afdeling 082 - Bofællesskabet Stenhøj, Beder	1.428.394,17	2.925.490
	Afdeling 389 - Basen	435.279,51	427.372
	Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj	250.255,96	233.559
	Afdeling 302 - Børnehave og vuggestue Rundhøj	1.365.575,37	1.380.922
	Afdeling 304 - Øster Allé institutioner	604.383,10	495.615
	Afdeling 305 - Børnehaven Spiren	903.690,04	904.417
	Afdeling 306 - Børnehaven Næshøj	446.708,16	402.106
	Afdeling 307 - Børnehave og vuggestueTranely	363.569,38	530.996
	Afdeling 308 - Kjærslund institutioner	7.501,18	105.203
	Afdeling 309 - Myrholmsvej	172.531,48	211.501
	Afdeling 310 - Aktivitetscentret Abildhus	671.835,60	616.696
	Afdeling 311 - Byagerparken institutioner	943.212,67	866.617
	Afdeling 312 - Vejlbj Vest institutioner	383.802,72	370.379
	Afdeling 313 - Aldersint. børneinstitutioner Tranbjerg	226.864,20	359.273
	Afdeling 314 - Vuggestuen Hjulbjergvej	514.386,18	492.673
	Afdeling 315 - Vuggestuen Amaliegården, Beder	580.404,67	641.527
	Afdeling 316 - Integreret institution, Stavtrup	768.812,35	749.807
	Afdeling 317 - Servicefunktion, Skejbyparken	253.299,22	261.025
	Afdelinger i drift i alt	525.811.700,22	538.765.770
824	Bankgæld		
	Sydbank	31.940.400,52	32.062.853
	Bankgæld i alt	31.940.400,52	32.062.853
830	Anden kortfristet gæld		
	1. Skyldige løndele	12.826.604,40	3.071.006
	3. Moms	163.477,76	92.854
	4. Reservationsdeposita	6.000,00	6.000
	6. Gæld vedr. beboer (boligstøtte m.v.)	274.963,18	288.797
	7. Øvrige	1.535.054,35	0
	Afdeling 901 - 904 Egmontgården	-60.443,76	-12.238
	Afdeling 906 - Privat Andelsboliger Holme Parkvej	1.043.827,14	998.946
	Anden kortfristet gæld i alt	15.789.483,07	4.445.364
	Eventualforpligtelser		
	Der er 1. april 2019 indgået aftale om drift og leasing af kopimaskiner over 36 mdr. Restleasingforpligtelser for ovenstående udgør:		
	Leasingforpligtelser:		
	Forfald inden for 1 år	228.394,92	282.430
	Forfald 1 - 5 år	57.098,73	467.359
	Forpligtelser i alt	285.493,65	749.788

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er der udstedt pantebrev på i alt tkr. 8.334, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 26.109. Sikkerhedsstillelsen er maksimeret til tkr. 35.000.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut tkr. 31.940 er der stillet sikkerhed i obligationsbeholdning hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 297.208.

PÅTEGNING

Påtegning

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 20. april 2021



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 2020 - 31. december 2020, 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 2019 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

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.

PÅTEGNING

Påtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

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

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

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

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

PÅTEGNING

Påtegning

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 31. maj 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kristian Tudborg Nielsen
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE36189

Klaus Kristiansen
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE8497

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., den 26. maj 2021

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 22. juni 2021


Michael Korsholm
formand


Kim Schmidt Jensen
næstformand

dirigent

dirigent

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 49 afdelinger for i alt kr. 964.808,64.
2. Der er underskudssaldo i:
- | | |
|---|-----------|
| Afdeling 044 - Fiskergade | 12.400,17 |
| Afdeling 049 - Håndværkerparken IV | 8.242,92 |
| Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj | 9.234,07 |
| Afdeling 308 - Kjærslund institutioner | 42.072,40 |
| Afdeling 309 - Myrholmsvej | 12.317,38 |
3. 22 beboelsesafdelinger har jf. de seneste DV-planer for 2021 behov for ekstern lånoptagelse/tilskud til arbejder i afdelingen. Heraf har 4 afdelinger fået fremrykket deres Landsbyggefondsrenoveringssag og efter renoveringen vil aktiviteterne i DV-planerne ikke kræve ekstern lånoptagelse.

De resterende 18 afdelinger er:

	Lånebehov	År
Afdeling 002 - Højbjergparken	300.000	2024 Vinduer
Afdeling 004 - Frederiksparken	8.150.000	2025/2035 Tag
Afdeling 005 - Øster Allé	14.625.000	2030/2038 Vinduer & rør
Afdeling 006 - Hømsevej	1.750.000	2021 Facade
Afdeling 008 - Byvängen	7.500.000	2025/2031 Tag & vinduer
Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	570.000	2025 Facade
Afdeling 011 - Vestergårdsparken	4.420.000	2027/2035 Facade
Afdeling 016 - Høvænget	1.000.000	2021 Vandforsyning
Afdeling 017 - M.P. Hansensvej	1.670.000	2025/2033 Tag & rør
Afdeling 020 - Elverdalsparken	2.550.000	2024 Tag & vinduer
Afdeling 021 - Gartnervænget	5.870.000	2034/2040 Tag & rør
Afdeling 028 - Gyvelparken	3.500.000	2025 Facade & varme
Afdeling 041 - L.A. Ringsvej	3.750.000	2027 Tag
Afdeling 046 - Hirsevænget	19.400.000	2035/2040 Tag & rør
Afdeling 048 - Virkelyst	2.500.000	2040 Tag & rør
Afdeling 059 - Generatoren	600.000	2033/2035 Tag
Afdeling 061 - Stavtrup Vænge	9.100.000	2039 Tag & vinduer
Afdeling 067 - Kunneruphøj	3.650.000	2035/2040 Vinduer mm

Ovenstående lånebehov er nettobeløb og er ikke udtryk for at der ikke er opsparet til de enkelte aktiviteter. Der vil i alle tilfælde være tale om at den planlagte nyanskaffelse vil indeholde en procentvis forbedring, som efter reglerne kan/skal finansieres ved ekstern lånoptagelse. Størrelsen af den procentvise forbedring er ikke opgjort pt, men i forbindelse med kravet om ekstern granskning og Landsbyggefondens opbygning af DCAB. Har ALBOA i samarbejde med ekstern rådgiver igangsat udvikling af nye og forberede DV-planer, med mængder, priser, levetider samt procentvis andel af forbedringer. Arbejdet hermed forventes afsluttet ultimo 2021 og giver et strategisk værktøj med fokus på øgede henlæggelser i forbindelse med afdelingernes budgetlægning og 4 års planlægning.

10 institutionsafdelinger har jf. de seneste DV-planer for 2021 behov for ekstern lånoptagelse/tilskud til arbejder i afdelinger. Lånebehovene dækkes efter aftale med Børn og Unge - Aarhus Kommune når behovene opstår.

Forretningsførerens påtegning

Viby J., den 20. april 2021



Peter Hebroe
direktør

SPØRGESKEMA

Spørgeskema

Organisationsbestyrelsens påtegning

Viby J., den 26. april 2021


Michael Korsholm
formand
Kim Schmidt Jensen
næstformand

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 2020. 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 2020.

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 2020. 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 2020.

Aarhus, den 31. maj 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian Tudborg Nielsen
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE36189Klaus Kristiansen
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE8497

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. 70 af 26. januar 2018.

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:	2 - 5 år	0%
Software:	3 år	0%

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, 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 2020	Budget 2020	Budget 2021
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Administrationsomkostninger			
1113		Administrationsbidrag	13.152	0	0
4139		Samlede ordinære udgifter	13.152	0	0
1160		Årets overskud	0	0	0
4170		Udgifter og evt. overskud i alt	13.152	0	0
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
		Andre driftsindtægter			
1219	*	Indtægter værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	13.152	0	0
1239		Samlede ordinære indtægter	13.152	0	0
1260		Årets underskud	0	0	0
12470		Indtægter og evt. underskud i alt	13.152	0	0

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2020	Regnskab 2019
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Finansielle anlægsaktiver				
1311	*	Værdipapirer	25.000	25.000
1313	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter	316.045	0
1380		Aktiver i alt	341.045	25.000
PASSIVER				
Egenkapital				
1401	*	Driftskapital	341.045	25.000
1450		Passiver i alt	341.045	25.000

Konto	Noter	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
1219	Indtægter af værdipapirer og tilgodehavender			
	Udbytte Bolind	0	0	0
	Udbytte MC Malerforretning A/S	13.152	0	0
	Indtægter af værdipapirer og tilgodehavender	13.152	0	0

Konto	Noter	Regnskab 2020	Regnskab 2019
1311	Værdipapirer		
	Almennyttigt saneringselskab	5.000	5.000
	Bolind	10.000	10.000
	MC Malerforretning	10.000	10.000
		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
<hr/>			
1313	Kapitalindsud, sideaktiviteter		
	AARHUSbolig	316.045	0
		<u>316.045</u>	<u>0</u>
<hr/>			
1401	Driftskapital		
	Saldo primo	25.000	25.000
	Årets bevægelser (AARHUSbolig)	316.045	0
	Saldo ultimo	<u>341.045</u>	<u>25.000</u>