

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 (m ²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene lejeboliger		6.650	540.205,0	1	6.650,0
Ungdomsboliger		393	12.130,0	1	393,0
Ældreboliger		119	8.068,0	1	119,0
Boligoplysninger i alt		7.162	560.403,0		7.162,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		14	428,0		14,0
Fælleshus		15	847,0		0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		38	3.457,0	1 pr. påbegyndt 60 m ²	73,0
- Institutioner		23	9.524,5	1 pr. påbegyndt 60 m ²	169,0
- Garager/carporte		995	40,6	1/5	199,0
Afdelinger i alt		8.232	573.853,1		7.617,0
Boligorganisationen administrerer følgende eksterne foretagender:	Antal	Antal lejemål	Antal lejemåls-enheder		
Egmontgården, Viby J	4	30	76,0		
Bofællesskabet Stenhøj, Beder	-	-	0,0		
Andelsboligforeningen Holme Parkvej	1	9	9,0		
Afdelinger i alt	5	39	85,0		

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
501		Bestyrelsesvederlag m.v.:			
		1. Afdelinger i drift	366.450,00	368.000	372.000
		2. Nybyggeri	63.000,00	0	0
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	1.263.699,51	1.595.000	1.620.000
511	*	Personaleudgifter	24.664.138,78	23.751.000	24.730.000
513	*	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	6.570.217,42	6.577.000	6.376.000
514	*	Kontorlokaleudgifter	2.393.619,23	2.326.000	2.270.000
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	1.089.174,43	1.050.000	1.050.000
516	*	Særlige aktiviteter	781.539,17	906.000	1.006.000
521		Revision	810.000,00	830.000	830.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	38.001.838,54	37.403.000	38.254.000
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	8.145.368,36	2.222.000	2.847.000
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipositionsfonden samt indbetalinger til L	52.173.356,37	53.084.000	53.541.000
540		Samlede ordinære udgifter	98.320.563,27	92.709.000	94.642.000
541	*	Ekstraordinære udgifter	13.217.218,96	16.581.000	18.479.000
550		Udgifter i alt	111.537.782,23	109.290.000	113.121.000
551		Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	0,00	329.000	366.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	111.537.782,23	109.619.000	113.487.000

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
		INDTÆGTER			
		Ordinære indtægter			
601		Administrationsbidrag:			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	31.658.615,00	31.563.000	32.283.000
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	481.283,00	412.000	436.000
	*	3. Sideaktivitetsafdelinger	5.400,00	5.000	5.000
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	3.463.898,96	3.299.000	3.414.000
603	*	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	7.969.674,56	2.625.000	3.250.000
604		Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	52.173.356,37	53.084.000	53.541.000
605		Nybyggeri:			
		1. Byggesagshonorar	641.000,00	641.000	799.000
		2. Bestyrelsesvederlag	63.000,00	0	0
606		Forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Byggesagshonorar	1.409.000,00	1.409.000	1.280.000
610		Samlede ordinære indtægter	97.865.227,89	93.038.000	95.008.000
611	*	Ekstraordinære indtægter	13.217.218,96	16.581.000	18.479.000
620		Indtægter i alt	111.082.446,85	109.619.000	113.487.000
621		Årets underskud overført til konto 805	455.335,38	0	0
630		Indtægter og evt. underskud i alt	111.537.782,23	109.619.000	113.487.000

BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2018	Regnskab 2017
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	*	Administrationsbygning	26.985.272,95	27.297.881
		1. Kontantværdi pr. 31. december	10.300.000	
		2. Heraf grundværdi	1.175.000	
702	*	Inventar	200.205,76	401.928
704	*	IT-anlæg	0,00	34.247
Materielle anlægsaktiver i alt			27.185.478,71	27.734.056
Finansielle anlægsaktiver				
712		Garantikapital i anden virksomhed	316.045,00	316.045
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	24.509.164,75	23.967.678
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter	25.000,00	25.000
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	42.949.728,66	40.777.267
Finansielle anlægsaktiver i alt			67.799.938,41	65.085.990
720		Anlægsaktiver i alt	94.985.417,12	92.820.046
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	*	Afdelinger i drift	16.146.832,27	21.579.252
722	*	Afdelinger under opførelse	5.000,00	0
725		Debitorer	1.371.740,35	148.225
726		Andre tilgodehavender	4.223.750,93	1.962.025
727		Forudbetalte udgifter	1.138.527,20	1.151.607
730		Tilgodehavende renter mv.	1.661.663,40	1.718.902
731	*	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	620.998.722,18	582.407.206
732		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	2.415,00	12.158
	*	2. Bankbeholdning	4.375.275,31	7.686.536
Omsætningsaktiver i alt			649.923.926,64	616.665.911
750		Aktiver i alt	744.909.343,76	709.485.957

BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2018	Regnskab 2017
PASSIVER				
Egenkapital				
801	*	Boligorganisationsandele	5.511.770,00	5.512.320
803	*	Dispositionsfond	129.923.739,81	129.647.494
805	*	Arbejds kapital	33.694.247,48	32.927.175
810		Egenkapital ialt	169.129.757,29	168.086.989
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	7.725.835,52	7.805.106
820		Langfristet gæld i alt	7.725.835,52	7.805.106
Kortfristet gæld				
821	*	1. Afdelinger i drift	536.926.248,99	485.899.694
824	*	Bankgæld	6.451.543,70	21.709.897
825		Leverandører	1.162.762,96	1.425.094
826		Skyldige omkostninger	16.087.696,46	18.763.372
829		Feriepengeforpligtelse	3.756.008,34	3.638.980
830	*	Anden kortfristet gæld	3.669.490,50	2.156.826
840		Kortfristet gæld i alt	568.053.750,95	533.593.862
850	*	Passiver i alt	744.909.343,76	709.485.957
	*	Sikkerhedsstillelser side 17		
	*	Eventualforpligtelser side 17		

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2018	Budget 2018 <i>ej revideret</i>	Budget 2019 <i>ej revideret</i>
UDGIFTER				
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
	1. Møder	448.941,54	310.000	335.000
	2. Repræsentation	676.152,13	875.000	875.000
	3. Kursus	114.152,84	370.000	370.000
	4. Kontingenter og bidrag	24.453,00	40.000	40.000
	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	1.263.699,51	1.595.000	1.620.000
511	Personaleudgifter			
	1. Lønninger, administrativt personale	23.803.722,02	22.223.000	22.950.000
	3. Andre udgifter til social sikring	361.842,27	407.000	420.000
	4. Fremmed assistance	422.728,84	100.000	150.000
	5. Forskydning i feriepengetilsvær	145.000,00	250.000	250.000
	6. Refusion af syge- og dagpenge	-1.163.520,54	-734.000	-535.000
	7. Andre personaleudgifter	1.094.366,19	1.505.000	1.495.000
	Samlede personaleudgifter	24.664.138,78	23.751.000	24.730.000
	<i>Oplysning om antal medarbejdere m.v.:</i>			
	Antal heltidsansatte		44	
	Løn til direktør inkl. pensionsbidrag.	1.216.128,00		
	Der ydes endvidere fri bil, fri telefon samt fri datakommunikation.			
513	Kontorholdsudgifter			
	1. Kontorartikler, papirer og tryksager	680.451,32	892.000	898.000
	2. Annoncer, blade, aviser og faglitteratur	142.110,79	90.000	95.000
	3. Telefonudgifter	1.062.660,31	1.125.000	1.049.000
	4. IT	3.335.690,15	3.070.000	3.084.000
	5. Porto og fragt	481.304,65	500.000	400.000
	6. Gebyrer	527.096,86	540.000	560.000
	7. Juridisk assistance	99.070,70	170.000	170.000
	8. Forsikringer	109.579,59	150.000	80.000
	9. Reparation og vedligeholdelse inventar m.m.	17.857,15	20.000	20.000
	10. Øvrige omkostninger	114.395,90	20.000	20.000
	Kontorholdsudgifter i alt	6.570.217,42	6.577.000	6.376.000
514	Kontorlokaleudgifter			
	1. Prioritetsydelse	205.278,11	245.000	234.000
	3. Ejendomsskatter	81.266,34	81.000	81.000
	4. El	199.591,60	230.000	210.000
	5. Vand og varme	68.773,06	95.000	95.000
	6. Forsikringer	22.650,90	35.000	30.000
	7. Renovation, vedligeholdelse, renholdelse m.v.	1.256.959,04	1.085.000	1.105.000
	9. Afskrivning, indretning lejede lokaler	559.100,18	555.000	515.000
	Kontorlokaleudgifter, i alt	2.393.619,23	2.326.000	2.270.000
	Nettoudgift, kontorlokaleudgifter	2.393.619,23	2.326.000	2.270.000
515	Afskrivninger, driftsmidler			
	1. Inventar	266.003,00	250.000	250.000
	3. IT	570.635,13	550.000	550.000
	4. Småanskaffelser	252.536,30	250.000	250.000
	Afskrivninger, driftsmidler i alt	1.089.174,43	1.050.000	1.050.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
516	Særlige aktiviteter			
	Administrationshonorar AARHUSBOLIG	635.654,13	750.000	850.000
	Fælles opnotering til ungdomsboliger	145.885,04	156.000	156.000
	Særlige aktiviteter i alt	781.539,17	906.000	1.006.000
533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden			
	2. Ydelser fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. kto. 803.4	11.063.928,50	11.940.000	12.000.000
	5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.24	28.769.062,00	28.800.000	29.000.000
	7. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.11	11.117.677,87	11.123.000	11.320.000
	8. Afdelingernes bidrag til arbejdskapital, jf. kot. 805.3	1.222.688,00	1.221.000	1.221.000
	Henlæggelser i alt	52.173.356,37	53.084.000	53.541.000
541	Ekstraordinære udgifter			
	3. Tilskud dispositionsfonden jf. kto. 803	13.217.218,96	16.581.000	18.479.000
	Ekstraordinære udgifter i alt	13.217.218,96	16.581.000	18.479.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2018	Budget 2018 <i>ej revideret</i>	Budget 2019 <i>ej revideret</i>
INDTÆGTER				
601	Oversigt over administrationsomkostninger			
	Bruttoadministrationsudgifter	38.001.838,54	37.403.000	38.254.000
	- Andet støttet boligbyggeri	-481.283,00	-412.000	-436.000
	- Sideaktivitets-afdelinger	-5.400,00	-5.000	-5.000
	- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	-3.463.898,96	-3.299.000	-3.414.000
	- Byggesagshonorar	-2.050.000,00	-2.050.000	-2.079.000
	Nettoadm.udgifter ved egne afdelinger i drift i alt	32.001.256,58	31.637.000	32.320.000
	Nettoadm.udgifter opgjort pr. lejemålsenhed	4.201,29	4.153	4.243
	<i>Opgørelse af administrationsbidrag</i>			
	Administrationsbidrag			
	1.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	4.160,00	4.160	4.250
	1. Egne afdelinger i drift, i alt	31.658.615,00	31.563.000	32.283.000
	2. Andet støttet boligbyggeri, i alt	481.283,00	412.000	436.000
	3. Sideaktivitets-afdelinger, i alt	5.400,00	5.000	5.000
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
	3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	422.672,68	400.000	425.000
	4. Ventelistegebyr	2.021.643,20	1.900.000	1.950.000
	5. Antenneregnskabsgebyr (vaskerier m.m.)	1.019.583,08	999.000	1.039.000
	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser i alt	3.463.898,96	3.299.000	3.414.000
	Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Anvendt renteberegningsmetode:	dag til dag		
	Anvendte rentesatser:			
	Udlån:	0,50		
	Afdelingsmidler i forvaltning:			
	1. Henlagte midler	0,50	0,00	0,00
	2. Driftsmidler	0,50	0,00	0,00
	Dispositionsfond:	2,50	0,00	0,00
603	Renteindtægter			
	1. Afdelinger	419.433,48	0	0
	2. Bankbeholdning	-4,97	0	0
	a. renter	3.961.785,44	2.400.000	2.900.000
	b. realiserede kursgevinster	251.388,85	0	0
	c. genvundne urealiserede kurstab	3.142.036,43	0	0
	4. Debitorer	6.612,24	0	0
	6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	0,00	25.000	150.000
	7. Andet	188.423,09	200.000	200.000
	Renteindtægter i alt	7.969.674,56	2.625.000	3.250.000
532	Renteudgifter			
	1. Renter til Dispositionsfonden	-188.423,09	-200.000	-200.000
	2. Renter til afdelingerne - fællesordning	-2.745.083,19	-1.997.000	-2.497.000
	3. Renter bankgæld	-102.021,33	0	0
	4. Renter, kreditorer	-2.870,01	0	0
	5. Kurstab, obligationer	-5.101.858,66	0	0
	7. Egen trækningsret (kto. 716)	0,00	-25.000	-150.000
	8. Andre renter	-5.112,08	0	0
	Renteudgifter i alt	-8.145.368,36	-2.222.000	-2.847.000
	Netto renteindtægt /-udgift	-175.693,80	403.000	403.000
	Netto renteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	-23,07	53	53

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2018	Budget 2018 <i>ej revideret</i>	Budget 2019 <i>ej revideret</i>
611	Ekstraordinære indtægter 3. Tilskud dispositionsfonden jf. kto. 803	13.217.218,96	16.581.000	18.479.000
	Ekstraordinære indtægter i alt	13.217.218,96	16.581.000	18.479.000

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
AKTIVER			
701	Administrationsbygning		
	Anskaffelsessum primo	31.894.633,52	31.894.634
	+ Tilgang	246.492,14	0
	Anskaffelsessum ultimo	32.141.125,66	31.894.634
	Af- og nedskrivninger primo	-4.596.752,53	-3.977.337
	Årets af- og nedskrivninger	-559.100,18	-619.416
	Af- og nedskrivninger ultimo	-5.155.852,71	-4.596.753
	Bogført værdi ultimo	26.985.272,95	27.297.881
702	Inventar		
	Anskaffelsessum primo	2.933.589,89	2.857.771
	+ Tilgang	64.281,25	75.819
	Anskaffelsessum ultimo	2.997.871,14	2.933.590
	Af- og nedskrivninger primo	-2.531.662,38	-2.254.122
	+ Årets af- og nedskrivninger	-266.003,00	-277.541
	Af- og nedskrivninger ultimo	-2.797.665,38	-2.531.662
	Bogført værdi ultimo	200.205,76	401.928
704	IT-anlæg		
	Anskaffelsessum primo	7.260.220,67	6.903.971
	+ Tilgang	536.387,63	356.250
	Anskaffelsessum ultimo	7.796.608,30	7.260.221
	Af- og nedskrivninger primo	-7.225.973,17	-6.669.337
	+ Årets af- og nedskrivninger	-570.635,13	-556.636
	Af- og nedskrivninger ultimo	-7.796.608,30	-7.225.973
	Bogført værdi ultimo	0,00	34.248
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	29.128.343,29	28.113.228
	Årets tilgang	6.672.461,96	6.630.341
	Årets afgang	-4.500.000,00	-5.880.000
	Tilskrevne renter	0,00	264.775
	Ultimosaldo	31.300.805,25	29.128.343
	Indestående i alt	42.949.728,66	40.777.267
	Af trækningsretsmidlerne er der pr. 31. december 2018 disponeret over:		
	Afdeling 001/014 - Grundtvigsvej/Altangangshuset	År 2022	2.000.000,00
	Afdeling 003 - Runde Gård	År 2019	2.500.000,00
	Afdeling 002 - Højbjergparken	År 2019 & 2022	900.000,00
	Afdeling 004 - Frederiksparken	År 2021	800.000,00
	Afdeling 005 - Øster Allé	År 2019	2.000.000,00
	Afdeling 008 - Byvangen	År 2019	2.500.000,00
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	År 2020	410.000,00

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
	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 045 - Håndværkerparken III	År 2019	1.200.000,00
	Afdeling 050 - Beboerhuset	År 2020	410.000,00
	Afdeling 051 - Rybo	År 2016 & 2020	400.000,00
	Afdeling 058 - Damtoften	År 2019	1.300.000,00
	Disponeret i alt		20.400.000,00
721.1	Tilgodehavender afdelinger i drift		
	Afdeling 001 - Grundtvigsvej		75.245,29
	Afdeling 005 - Øster Allé		0,00
	Afdeling 007 - Saralystparken I og III		0,00
	Afdeling 016 - Høvænget		2.239.472,63
	Afdeling 045 - Håndværkerparken III		13.287.121,63
	Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard		0,00
	Afdeling 058 - Damtoften		544.992,72
	Afdeling 389 - Basen		0,00
	Tilgodehavender afdelinger i drift i alt		16.146.832,27
722	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
	Byggeselskab 3		5.000,00
	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt		5.000,00
731	Værdipapirer		
	Anskaffelsessum primo		577.898.748,23
	+ Tilgang i året		166.349.864,67
	- Afgang i året		-127.046.628,50
	Samlet anskaffelsessum ultimo		617.201.984,40
	Samlede opskrivninger primo		5.080.513,65
	- Tilbageført opskr.afhændede aktiver		-1.553.089,86
	+ Opskrivninger i året		3.134.310,51
	Samlede opskrivninger ultimo		6.661.734,30
	Samlede nedskrivninger primo		-572.056,29
	- Tilbageført nedskr.afhændede aktiver		237.064,12
	+ af- og nedskrivninger i året		-2.530.004,35
	Samlede nedskrivninger ultimo		-2.864.996,52
	Bogført værdi ultimo		620.998.722,18
732.2	Likvide beholdninger (bankbeholdning)		
	Nordea Bank		12.816,61
	Sydbank - PM-aftale		4.108.015,29
	Nykredit Bank - PM-aftale		179.501,37
	Alm. Brand Bank - PM aftale		74.942,04
	Sydbank - Aftalekonti		0,00
	Likvide beholdninger (bankbeholdning) i alt		4.375.275,31

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
PASSIVER			
801	Boligforeningsandele		
	Saldo primo	5.512.320,00	5.512.320
	- Udmeldelser	-550,00	0
	Boligforeningsandele i alt	5.511.770,00	5.512.320
803	Dispositionsfond		
	1. Saldo primo	129.647.494,47	130.453.868
	Tilgang:		
	3. Rentetilskrivning	188.423,09	194.582
	4. Ydelser, udamortiserede lån	39.832.990,50	39.792.185
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	11.117.677,87	11.050.568
	12. Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden	0,00	264.775
	13. Korrektioner	1.855,13	83.851
	Afgang:		
	21. Tilskud m.v. jf. specifikation	-10.654.392,80	-10.178.717
	22. Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning	-2.562.826,16	-3.277.397
	23. Diverse	68.650,75	182.753
	24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-33.216.133,04	-33.038.973
	26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger	-4.500.000,00	-5.880.000
	50. Saldo ultimo	129.923.739,81	129.647.494
	Saldo ultimo opdelt:		
	<u>Bunden del:</u>		
	31. Udlån jf. specifikation	24.509.164,75	23.967.678
	32. Finansiering af administrationsejendom	10.650.867,18	10.692.903
	35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	42.949.728,66	40.777.267
	<u>Disponibel del:</u>	51.813.979,22	54.209.647
	50. Saldo ultimo	129.923.739,81	129.647.494
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	17.057,07	17.021
	Disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	6.802,41	7.117
	21. Specifikation - Tilskud:		
	Afdeling 007 (tagrenovering)	-81.000,00	-81.000
	Afdeling 009 (tagrenovering)	-66.000,00	-66.000
	Afdeling 011 (vinduer)	-125.000,00	-125.000
	Afdeling 012 (renovering)	-100.000,00	0
	Afdeling 016 (renovering)	-221.000,00	-221.000
	Afdeling 021 (genopretning)	-169.000,00	-195.000
	Afdeling 024 (renovering)	-2.976.698,00	-2.976.698
	Afdeling 026 (renovering)	-83.000,00	-233.000
	Afdeling 028 - (badeværelser)	-484.000,00	0
	Afdeling 031 - (badeværelser)	-309.000,00	-309.000
	Afdeling 036 (renovering)	-446.000,00	-623.000
	Afdeling 045 (tårnet)	-4.245,61	-6.758
	Afdeling 045 (glasgang)	-60.000,00	-60.000
	Afdeling 049 (genopretning)	-1.046.000,00	-979.000
	Afdeling 057 (underskudsdekning mm.)	0,00	-102.475
	Afdeling 057 (klimaskærm)	-15.000,00	-15.000
	Afdeling 062 (elevator)	-302.296,25	0
	Afdeling 389 (kvarterhus)	-501.566,84	-636.609
	Ejendomsfunktionærer området	-628.648,29	-572.880
	Selskabslokaler	-106.443,45	-431.605
	Andel Fællessekretariat BL	-344.025,60	-336.260
	Boligsocialt arbejde	-2.448.127,55	-2.184.221
	Øvrige	-9.321,21	-24.212
	I alt	-10.526.372,80	-10.178.717

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
	31. Specifikation - Udlån:		
	Afdeling 001 - Grundtvigsvej	-1.769.161,67	-1.887.311
	Afdeling 006 - Hømosevej	-74.618,08	-88.675
	Afdeling 008 - Byvangen	-1.050.000,00	0
	Afdeling 015 - Dalvängen	-245.780,31	-258.984
	Afdeling 016 - Høvænget	-3.275.160,75	-2.982.486
	Afdeling 021 - Gartnervænget	-32.732,22	-41.507
	Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	-1.938.700,00	-1.938.700
	Afdeling 031 - Søndervängen II	0,00	-109.733
	Afdeling 033 - Abildgade	-856.524,00	-856.524
	Afdeling 034 - Vårkjærparken	-3.110.063,72	-3.295.171
	Afdeling 036 - Byagerparken	-1.928.060,64	-2.212.775
	Afdeling 037 - Vejlby Vest	-5.054.212,41	-5.752.701
	Afdeling 039 - Hjulbjergvej	-250.000,00	-250.000
	Afdeling 045 - Håndværkerparken III	-601.359,18	-673.623
	Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	-145.353,83	-145.354
	Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	-41.952,00	-45.101
	Afdeling 058 - Damtoften	-940.000,00	0
	Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	-606.676,56	-665.027
	Afdeling 070 - Jegstruphøj	-205.999,99	-226.010
	Afdeling 075 - Søndervang Kollegiet	-1.832.934,00	-1.832.934
	Afdeling 076 - Engelundsvej +55	-91.790,91	-205.950
	Afdeling 077 - Hvidmosegård	-458.084,48	-499.111
	I alt	-24.509.164,75	-23.967.678
805	Arbejdskapital		
	1. Saldo primo	32.927.174,86	31.086.121
	Tilgang:		
	2. Årets overskud	0,00	1.841.054
	3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	1.222.408,00	0
	Afgang:		
	4. Årets underskud	-455.335,38	0
	Saldo ultimo	33.694.247,48	32.927.175
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	4.423,56	4.323
	Saldo ultimo opdelt:		
	<u>Bunden del:</u>		
	7. Kapitalindsat i sideaktivitetsafdelinger	25.000,00	25.000
	8. Administrationsejendom	8.608.570,25	8.799.872
	Nybyggeri og projekter	5.000,00	0
	9. Diverse	516.250,76	752.220
	<i>Disponibel del i alt</i>	<i>24.539.426,47</i>	<i>23.350.083</i>
	Saldo ultimo	33.694.247,48	32.927.175
821.1	Afdelinger i drift		
	Afdeling 001 - Grundtvigsvej	0,00	349.111
	Afdeling 002 - Højbjergparken	4.518.032,73	5.063.608
	Afdeling 003 - Runde Gård	5.942.903,39	5.975.569
	Afdeling 004 - Frederiksparken	4.425.658,23	4.084.095
	Afdeling 005 - Øster Allé	6.262.198,92	0
	Afdeling 006 - Hømosevej	243.621,03	398.829
	Afdeling 007 - Saralystparken I og III	18.667.981,52	0
	Afdeling 008 - Byvängen	7.723.335,25	9.491.839
	Afdeling 009 - Saralystparken II	447.053,17	4.026.022
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	894.226,57	651.720
	Afdeling 011 - Vestergårdsparken	11.579.302,03	11.884.725

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
Afdeling 012 - Grønnegården		5.142.919,50	5.277.167
Afdeling 013 - Stenkildeparken		6.902.259,41	6.417.036
Afdeling 014 - Altangangshuset		693.128,37	630.975
Afdeling 015 - Dalvangen		1.165.709,72	1.099.027
Afdeling 017 - M.P. Hansensvej		1.675.079,44	1.518.492
Afdeling 018 - Ny Vestergårdspark I		7.797.154,99	7.272.452
Afdeling 019 - Ny Vestergårdspark II		9.601.621,87	8.775.700
Afdeling 020 - Elverdalsparken		5.486.322,41	4.785.433
Afdeling 021 - Gartnervænget		2.805.053,53	3.105.814
Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej		9.999.267,40	9.327.673
Afdeling 023 - Rundhøj I		14.053.811,43	13.399.259
Afdeling 024 - Søndervangen I		16.110.667,80	16.233.566
Afdeling 025 - Rundhøj II		9.024.183,07	8.278.987
Afdeling 026 - Kjærslund		21.610.365,50	19.407.633
Afdeling 027 - Ny Vestergårdspark III		8.270.026,29	7.317.091
Afdeling 028 - Gyvelparken		6.972.101,97	4.824.205
Afdeling 029 - Kærgårdsparken		11.142.154,17	10.033.853
Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet		3.518.714,00	3.591.785
Afdeling 031 - Søndervangen II		18.025.175,06	16.919.858
Afdeling 033 - Abildgade		5.233.707,00	4.245.693
Afdeling 034 - Vårkjærparken		8.279.368,04	7.148.262
Afdeling 035 - Kalkærparken		11.676.606,37	6.570.293
Afdeling 036 - Byagerparken		13.143.416,05	12.204.992
Afdeling 037 - Vejlbj Vest		22.630.386,65	26.967.616
Afdeling 038 - Tranbjergparken		31.614.758,62	27.367.932
Afdeling 039 - Hjulbjergvej		5.019.600,93	4.421.780
Afdeling 040 - Håndværkerparken I		17.494.188,79	19.303.983
Afdeling 041 - L.A. Ringsvej		4.157.866,72	4.081.078
Afdeling 042 - Egelundsparken		7.468.256,68	7.948.064
Afdeling 043 - Håndværkerparken II		23.569.370,48	21.879.660
Afdeling 044 - Fiskergade		1.241.507,59	1.319.856
Afdeling 045 - Håndværkerparken III		186.021,00	2.548.277
Afdeling 046 - Hirsevænget		9.599.929,48	9.257.537
Afdeling 047 - Råhøjparken		8.210.339,46	7.984.069
Afdeling 048 - Virkelyst		2.271.983,33	2.817.489
Afdeling 049 - Håndværkerparken IV		4.993.601,61	4.437.943
Afdeling 050 - Beboerhuset		838.720,59	601.295
Afdeling 051 - Rybo		1.243.806,56	1.030.463
Afdeling 052 - Katrinebo		1.153.041,44	1.114.081
Afdeling 053 - Håndværkerparken V		4.218.905,03	4.418.856
Afdeling 054 - Bavnebakken, Kolt		7.127.716,19	6.700.594
Afdeling 055 - Ældreboliger Bavnebakken		1.039.395,97	1.140.027
Afdeling 056 - Bofællesskab Bavnebakken		1.114.039,29	1.019.107
Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard		55.412,02	0
Afdeling 059 - Generatoren		876.057,88	834.319
Afdeling 060 - Håndværkerparken VI		12.046.464,77	11.401.506
Afdeling 061 - Stavtrup Vænge		6.393.353,47	5.738.290
Afdeling 062 - Absalonsgade		636.266,22	576.793
Afdeling 063 - Bøgeskovparken		4.485.777,62	3.998.227
Afdeling 064 - Børupvænget		5.004.207,89	5.262.165
Afdeling 065 - Bofællesskab Skejbyparken		503.497,93	482.039
Afdeling 066 - Håndværkerparken VII		7.034.130,50	6.826.045
Afdeling 067 - Kunneruphøj		3.528.221,73	3.550.288
Afdeling 068 - Holme Parkvej		3.491.292,41	3.226.621
Afdeling 069 - Håndværkerparken VIII		8.577.638,79	8.016.320
Afdeling 070 - Jegstruphøj		2.799.456,86	3.181.046
Afdeling 071 - Porskjær		3.026.655,53	2.727.240
Afdeling 072 - Klokkeblomstvej		3.544.862,62	3.260.285
Afdeling 073 - Frisenholt		3.753.591,19	2.947.698
Afdeling 074 - Frisenholt		4.923.652,11	3.839.635

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
	Afdeling 075 - Søndervang Kollegiet	4.327.760,29	4.310.599
	Afdeling 076 - Engelundsvej +55	2.998.631,87	2.619.169
	Afdeling 077 - Hvidmosegård	2.934.839,02	2.597.485
	Afdeling 078 - Engelundsvej	5.341.921,75	4.750.871
	Afdeling 079 - Pilevangen	1.415.439,85	1.346.253
	Afdeling 080 - Salamanderparken	17.357.481,83	16.257.938
	Afdeling 081 - Svaneparken	5.753.247,70	1.059.082
	Afdeling 082 - Bofællesskabet Stenhøj, Beder	2.403.883,42	1.953.916
	Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj	235.883,87	215.169
	Afdeling 302 - Børnehaven og vuggestue Rundhøj	1.400.417,42	1.459.803
	Afdeling 304 - Øster Allé institutioner	481.165,89	615.952
	Afdeling 305 - Børnehaven Spiren	1.018.886,88	1.021.880
	Afdeling 306 - Børnehaven Næshøj	389.996,62	337.468
	Afdeling 307 - Børnehaven og vuggestue Tranely	442.763,27	359.137
	Afdeling 308 - Kjærslund institutioner	485.738,01	341.867
	Afdeling 309 - Myrholmsvej	224.866,15	235.833
	Afdeling 310 - Aktivitetscentret Abildhus	546.794,98	466.025
	Afdeling 311 - Byagerparken institutioner	790.724,10	754.549
	Afdeling 312 - Vejlbj Vest institutioner	360.209,98	423.491
	Afdeling 313 - Aldersint. børneinstitutioner Tranbjerg	334.063,40	322.695
	Afdeling 314 - Vuggestuen Hjulbjergvej	493.789,85	480.714
	Afdeling 315 - Vuggestuen Amaliegården, Beder	519.371,96	494.751
	Afdeling 316 - Integreret institution, Stavtrup	845.326,47	702.830
	Afdeling 317 - Servicefunktion, Skejbyparken	243.485,46	233.231
	Afdeling 389 - Basen	672.456,77	0
	Afdelinger i drift i alt	536.926.248,99	485.899.694
824	Bankgæld Sydbank	6.451.543,70	21.709.897
	Bankgæld i alt	6.451.543,70	21.709.897
830	Anden kortfristet gæld		
	1. Skyldige løndele	669.944,23	673.280
	3. Moms	108.590,96	55.260
	4. Reservationsdeposita	4.500,00	19.500
	6. Gæld vedr. beboer (boligstøtte m.v.)	323.680,73	420.283
	7. Øvrige	1.520.688,79	77.514
	Afdeling 901 - 904 Egmontgården	103.830,73	0
	Afdeling 906 - Privat Andelsboliger Holme Parkvej	938.255,06	910.990
	Anden kortfristet gæld i alt	3.669.490,50	2.156.826
	Eventualforpligtelser		
	Der er i 2013 indgået aftale om drift og leasing af kopimaskiner over 60 mdr. Aftalen er forlænget 1/4 2019 med 36 måneder. Restleasingforpligtelser for ovenstående udgør: Leasingforpligtelser:		
	Forfald inden for 1 år	-282.429,93	-506.575
	Forfald 1 - 5 år	-467.358,53	0
	Forpligtelser i alt	-749.788,45	-506.575

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. 26.985. Sikkerhedsstillelsen er maksimeret til tkr. 35.000.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut tkr. 6.451 er der stillet sikkerhed i obligationsbeholdning hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 214.000.

PÅTEGNING

Påtegning

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., den 15. april 2019



Svend Erik Møller
direktør

TIL DEN ØVERSTE MYNDIGHED I BOLIGORGANISATIONEN ALBOA

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for boligorganisationen ALBOA for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 forsat 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.

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 bevilninger, 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. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

PÅTEGNING

Påtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj 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.

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

Aarhus, den 10. maj 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Klaus Kristiansen
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE8497

Jesper Birn
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE18574

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., den 30. april 2019

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 28. maj 2019

Michael Korsholm
formand

Kim Schmidt Jensen
næstformand

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	
Afdeling	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.	Istandsættelse ved fraflytning?		X	
	c.	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. 438.391,59	
2.	Der er underskudssaldo i:	
	Afdeling 301 - Der boligsociale arbejder Rundhøj	6.350,79
	Afdeling 302 - Børnehave og vuggestue Rundhøj	6.170,20
	Afdeling 304 - Øster Allé institutioner	77.996,94
	Afdeling 306 - Børnehaven Næshøj	7.820,41
	Afdeling 309 - Myrholmsvej	6.467,17
	Afdeling 313 - Aldersinst. Børneinstitutioner Tranbjerg	3.295,58
	Afdeling 315 - Vuggestuen Amaliegården, Beder	29.787,75
	Afdeling 317 - Servicefunktion, Skejbyparken	3.552,10

3. 36 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. 10,6 til samlet mio. kr. 77,6 i 2018. I samme periode er de samlede opsparede henlæggelser til planlagt og periodsisk vedligeholdelse forøget med mio. kr. 130 til mio. kr. 417 med udgangen af 2018.

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 afdelingerens 4 års planer.

SPØRGESKEMA

Spørgeskema



Forretningsførerens påtegning

Viby J., den 25. april 2019


Svend Erik Møller
direktør

Organisationsbestyrelsens påtegning

Viby J., den 24. april 2019


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 2018. 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 2018.

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 2018. 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 2018.

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 2018	Budget 2018	Budget 2019
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Administrationsomkostninger			
4113			5.400	0	0
4139		Samlede ordinære udgifter	5.400	0	0
4160		Årets overskud	0	0	0
4170		Udgifter og evt. overskud i alt	5.400	0	0
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
		Andre driftsindtægter			
4219		Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	5.400	0	0
		Renteindtægter m.v.			
4221		Renteindtægter m.v.	0	0	0
4239		Samlede ordinære indtægter	5.400	0	0
4260		Årets underskud	0	0	0
4270		Indtægter og evt. underskud i alt	5.400	0	0

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2018	Regnskab 2017
AKTIVER				
		Anlægsaktiver		
		Finansielle anlægsaktiver		
4312		Kapitalinds kud, sideaktiviteter	25.000	25.000
4380		Aktiver i alt	25.000	25.000
PASSIVER				
		Egenkapital		
4401		Driftskapital	25.000	25.000
4450		Passiver i alt	25.000	25.000

Konto	Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019
4219	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender			
	Udbytte Bolind	0	0	0
	Udbytte MC Malerforretning A/S	5.400	0	0
	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender i alt	5.400	0	0

Konto	Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
4312	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	Almennyttigt saneringselskab	5.000	5.000
	Bolind	10.000	10.000
	Byfornyelsesselskabet	0	0
	MC Malerforretning A/S	10.000	10.000
	Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt	25.000	25.000
<hr/>			
4401	Driftskapital		
	Saldo primo	25.000	25.000
	Årets bevægelser (aconto udlodning solvent likvidation Byfornyelsesselskabet)	0	0
	Saldo ultimo	25.000	25.000