

Regnskab for 01-01-2021 til 31-12-2021

BOLIGSELSKAB		TILSYNSFØRENDE KOMMUNE			
LBF-Boligorganisationsnr.	715	Kommune	751		
ALBOA		Aarhus Kommune			
Vestergårdsvej 15		Rådhuspladsen 2 , Postbox 32			
8260 Viby J		8000 Aarhus C			
Tlf.:	8740 6700	Tlf.:	89402000		
E-mail:	post@alboa.dk		aarhus.kommune@aarhus.dk		
Hjemmeside:	www.alboa.dk				
CVR-nr.:	2946 2518				
Lejemål	Antal Afd.	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt (m²)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Familieboliger		6.665	540.774	1	6.665,0
Ungdomsboliger		393	12.130	1	393,0
Ældreboliger		119	8.068	1	119,0
Boligoplysninger i alt		7.177	560.972		7.177,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		1	30	1	1,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkke	2	15	847	1	0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		37	3.372	1 pr. påbegyndt 60 m ²	72,0
- Institutioner		21	9.478	1 pr. påbegyndt 60 m ²	168,0
- Garager/carporte		983	41	1/5	191,0
Afdelinger i alt		8.234	573.893		7.609,0
Boligorganisationen administrerer følgende eksterne foretagender:					lejemåls-enheder
		Antal	Antal lejemål		
Egmontgården, Viby J		4	30		76
Andelsboligforeningen Holme Parkvej		1	9		9
Afdelinger i alt		5	39,00		85

ÅRSBERETNING

		Regnskab 2021	Budget 2021	Afvigelse
Udgifter				
501	Bestyrelsesvederlag mv.:	388.702	388.000	-702
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	586.959	1.380.000	793.041
511	Personaleudgifter	26.976.934	26.728.000	-248.934
513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB og telefoni)	7.177.017	6.941.000	-236.017
514	Kontorlokaleudgifter	2.319.815	2.355.000	35.185
515	Afskrivninger, driftsmidler	1.104.545	1.050.000	-54.545
516	Særlige aktiviteter	1.374.310	1.256.000	-118.310
521	Revision	800.000	800.000	0
532	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)	9.942.995	3.344.000	-6.598.995
533	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfon	53.183.014	53.200.000	16.986
541	Ekstraordinære udgifter	13.579.964	21.227.000	7.647.036
	Udgifter i alt	117.434.255	118.669.000	1.234.745
551	Henlæggelser til arbejdskapitalen	850.540	254.000	-596.540
	Udgifter og evt. overskud i alt	118.284.795	118.923.000	638.205

Indtægter

601	Administrationsbidrag:	-33.216.106	-33.105.000	111.106
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	-4.142.181	-3.481.000	661.181
603	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligatione	-9.373.520	-3.600.000	5.773.520
604	Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	-53.183.014	-53.200.000	-16.986
605	Nybyggeri:	0	0	0
606	Forbedringsarbejde mv.:	-4.790.010	-4.310.000	480.010
611	Ekstraordinære indtægter	-13.579.964	-21.227.000	-7.647.036
	Indtægter i alt	-118.284.795	-118.923.000	-638.205
	Indtægter og evt. underskud i alt	-118.284.795	-118.923.000	-638.205

Årets meroverskud skyldes hovedsageligt:

Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.) - Negativt afkast og store kurstab	-6.598.995
Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.) - Negativt afkast, renteindtægt fra afdelingerne	5.773.520
Mødeudgifter, kontingenter m.v. - Mindre udgift gr. corona - ej afholdt pensionist- og repræsentantskabsfest	793.041
Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse - Merindtægt vedr. adm. bidrag tillægsydelse	661.181
Personaleudgifter - Merforbrug fremmedass. I forbindelse med barsel samt IT-tilpasninger	-248.934
Øvrige poster	216.727
I alt	596.540

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Budget 2021 <i>ej revideret</i>	Budget 2022 <i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
501		Bestyrelsesvederlag mv.:			
		1. Afdelinger i drift	388.702	388.000	397.000
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	586.959	1.380.000	1.405.000
511	2	Personaleudgifter	26.976.934	26.728.000	28.739.000
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB og telefoni)	7.177.017	6.941.000	8.080.000
514	4	Kontorlokaleudgifter	2.319.815	2.355.000	2.473.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler	1.104.545	1.050.000	1.050.000
516	6	Særlige aktiviteter	1.374.310	1.256.000	1.276.000
521		Revision	800.000	800.000	800.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	40.728.282	40.898.000	44.220.000
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)	9.942.995	3.344.000	1.881.000
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden	53.183.014	53.200.000	54.700.000
540		Samlede ordinære udgifter	103.854.291	97.442.000	100.801.000
541	9	Ekstraordinære udgifter	13.579.964	21.227.000	17.234.000
550		Udgifter i alt	117.434.255	118.669.000	118.035.000
551		Overskudsdeling:			
		Henlæggelser til arbejdskapitalen	850.540	254.000	269.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	118.284.795	118.923.000	118.304.000

RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
		Ordinærer indtægter			
601	10	Administrationsbidrag:			
		1. Egne afdelinger i drift	-32.696.340	-32.579.000	-32.708.000
		2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	-508.816	-521.000	-521.000
		3. Sideaktivitetsafdeling	-10.950	-5.000	-5.000
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse	-4.142.181	-3.481.000	-3.952.000
603	12	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)	-9.373.520	-3.600.000	-2.240.000
604		Afdelingens bidrag mv. til dispositionsfonden	-53.183.014	-53.200.000	-54.700.000
606		Forbedringsarbejde mv.:			
	13	1. Byggesagshonorar	-4.790.010	-4.310.000	-6.944.000
610		Samlede ordinære indtægter	-104.704.831	-97.696.000	-101.070.000
611	14	Ekstraordinære indtægter	-13.579.964	-21.227.000	-17.234.000
620		Indtægter i alt	-118.284.795	-118.923.000	-118.304.000
630		Indtægter og evt. underskud i alt	-118.284.795	-118.923.000	-118.304.000

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	15	Administrationsbygning	25.574.388	26.109.839
702	16	Inventar	197.975	0
704	17	IT-anlæg	119.487	595.000
Materielle anlægsaktiver i alt			25.891.851	26.704.839
Finansielle anlægsaktiver				
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	20.629.115	21.471.676
715	18	Kapitalindskud, sideaktiviteter	341.045	341.045
716	19	Indskud i Landsbyggefonden	53.495.261	47.092.884
Finansielle anlægsaktiver i alt			74.465.421	68.905.605
720		Anlægsaktiver i alt	100.357.271	95.610.444
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721	20	Afdelinger i drift	30.089.050	13.701.593
722	21	Afdelinger under opførelse	16.663	460.803
725		Debitorer	1.196.633	868.424
726		Andre tilgodehavender	4.389.774	4.106.755
727		Forudbetalte udgifter	488.879	6.824.380
730		Tilgodehavende renter mv.	275.698	269.973
731	22	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	639.236.198	641.076.305
732		Likvide beholdninger:		
	23	Bankbeholdning	8.618.787	13.792.323
Omsætningsaktiver i alt			684.311.682	681.100.556
750		Aktiver i alt	784.668.953	776.711.000

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
PASSIVER				
Egenkapital				
801	24	Boligorganisationsandele	-5.511.700	-5.511.770
803	25	Dispositionsfond	-133.991.218	-129.549.469
805	26	Arbejdskapital	-38.495.080	-37.644.540
809.9		Egenkapital i alt	-177.997.998	-172.705.780
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	-6.733.602	-7.146.072
819.9		Langfristet gæld i alt	-6.733.602	-7.146.072
Kortfristet gæld				
821	27	Afdelinger i drift	-560.137.510	-525.811.700
824	28	Bankgæld	-19.003.853	-31.940.401
825		Leverandører	-1.116.876	-8.630.971
826		Skyldige omkostninger	-13.434.278	-13.283.220
829		Feriepengeforpligtelse	-1.420.453	-1.403.374
830	29	Anden kortfristet gæld	-4.824.384	-15.789.483
830.8		Kortfristet gæld i alt	-599.937.353	-596.859.148
830.9		Passiver i alt	-784.668.953	-776.711.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
		Møder	299.583	440.000	440.000
		Repræsentation	101.958	530.000	605.000
		Kursus	163.635	370.000	320.000
		Kontingenter og bidrag	21.783	40.000	40.000
		Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	586.959	1.380.000	1.405.000
511	2	Personaleudgifter			
		Lønninger, administrativt personale	23.779.911	24.530.000	26.521.000
		Andre udgifter til social sikring	386.124	430.000	430.000
		Fremmed assistance	2.379.842	655.000	645.000
		Forskydning i feriepengeansvar	39.190	250.000	200.000
		Refusion af syge- og dagpenge	-868.664	-492.000	-412.000
		Andre personaleudgifter	1.260.530	1.355.000	1.355.000
		Personaleudgifter i alt	26.976.934	26.728.000	28.739.000
		Oplysning om antal medarbejdere m.v.:			
		Antal heltidsansatte	40		
		Ledelsesudgifter (løn, pension og fri telefon)	1.221.000		
		Eventualforpligtelser vedr. fratrædelsesgodtgørelse til direktøren	900.000		
513	3	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB og telefoni)			
		Kontorartikler, papirer og tryksager	427.557	450.000	450.000
		Annoncer, blade, aviser og faglitteratur	166.970	120.000	165.000
		Telefonudgifter	1.025.268	955.000	995.000
		IT	4.170.787	4.201.000	5.230.000
		Porto og fragt	412.394	395.000	400.000
		Gebyrer	528.853	545.000	565.000
		Juridisk assistance	350.610	170.000	170.000
		Forsikringer	78.846	85.000	85.000
		Reparation og vedligeholdelse inventar m.m.	8.014	0	0
		Øvrige omkostninger	7.718	20.000	20.000
		Kontorholdsudgifter (inkl. EDB og telefoni) i alt	7.177.017	6.941.000	8.080.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
514	4	Kontorlokaleudgifter			
		Prioritetsydelse	56.631	57.000	58.000
		Ejendomsskatter	74.532	80.000	80.000
		El	178.956	180.000	180.000
		Vand og varme	95.101	95.000	95.000
		Forsikringer	21.720	60.000	60.000
		Renovation, vedligeholdelse, renholdelse m.v.	1.357.423	1.347.000	1.389.000
		Afskrivning, indretning lejede lokaler	535.451	536.000	611.000
		Kontorlokaleudgifter i alt	2.319.815	2.355.000	2.473.000
515	5	Afskrivninger, driftsmidler			
		Inventar	98.987	100.000	100.000
		IT	704.744	700.000	700.000
		Småanskaffelser	300.814	250.000	250.000
		Afskrivninger, driftsmidler i alt	1.104.545	1.050.000	1.050.000
516	6	Særlige aktiviteter			
		Fælles opnotering til ungdomsboliger	145.885	156.000	156.000
		Administrationshonorar AARHUSBOLIG	902.504	700.000	720.000
		ALBOA inside	155.679	200.000	200.000
		Arkitekthonorar	170.243	200.000	200.000
		Særlige aktiviteter i alt	1.374.310	1.256.000	1.276.000
533	8	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden			
		Ydelser fra afdelinger vedr. udamortiserede lån jf. kto. 803.4	11.474.098	12.000.000	12.000.000
		Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.24	30.204.955	29.700.000	31.000.000
		Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kto. 803.11	11.503.961	11.500.000	11.700.000
		Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dipspotionsfonden i alt	53.183.014	53.200.000	54.700.000
541	9	Ekstraordinære udgifter			
		Tilskud disp.fond - Boligsocialt arbejde	2.823.767	3.000.000	3.000.000
		Tilskud disp.fond - selskabslokale	241.982	440.000	440.000
		Tilskud disp.fond - lejeledighed/tab ved fraflytning	2.936.435	3.500.000	2.500.000
		Tilskud disp.fond - renovering/modernisering	5.315.726	13.387.000	10.394.000
		Tilskud disp.fond - øvrige	2.262.054	900.000	900.000
		Ekstraordinære udgifter i alt	13.579.964	21.227.000	17.234.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
INDTÆGTER					
601	10	Administrationsbidrag:			
		Oversigt over administrationsomkostninger			
		Bruttoadministrationsudgifter	40.728.282	40.898.000	44.220.000
		- Andet støttet boligbyggeri	508.816	521.000	521.000
		- Sideaktivitets-afdelinger	10.950	5.000	5.000
		- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	4.142.181	3.481.000	3.952.000
	13	Byggesagshonorar	4.790.010	4.310.000	6.944.000
		Nettoadm.udgifter ved egne afdelinger i drift i alt	31.276.325	32.581.000	32.798.000
		Nettoadm.udgifter opgjort pr. lejemålsenhed	4.110	4.282	4.295
		Opgørelse af administationsbidrag			
		Administrationsbidrag			
		1.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed	4.300	4.300	4.300
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	-32.696.340	-32.579.000	-32.708.000
		2. Andet støttet boligbyggeri, i alt	-508.816	-521.000	-521.000
		3. Sideaktivitets-afdelinger, i alt	-10.950	-5.000	-5.000
602	11	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse			
		Restancegebyr (påkravsgebyr)	-369.243	-425.000	-400.000
		Ventelistegebyr	-2.077.351	-2.000.000	-2.100.000
		Adm. Bidrag - individuelle forbedringer, vaskeri, forbrugsregnskaber	-1.695.588	-1.056.000	-1.452.000
		Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelse i alt	-4.142.181	-3.481.000	-3.952.000
		Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
		Anvendte rentesatser:			
		Udlån:	0,46 % - 0,95 %		
		Afdelingsmidler i forvaltning:			
		1. Henlagte midler	-0,84%		
		2. Driftsmidler	-0,84%		
		Dispositionsfond:	1,00%		

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
603	12	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.)			
		Renteindtægter fra afdelinger	-5.580.372	0	0
		Afdelingers byggeudlæg	-917.536	0	-315.000
		Renter obligationer	-2.624.163	-3.250.000	-1.625.000
		Realiserede kursgevinster	-110.425	0	0
		Urealiserede kurstab	106.824	0	0
		Renter debitorer	-7.460	0	0
		Renter fra LBF vedr. egen trækingsret	0	-150.000	-150.000
		Andre renter	-240.387	-200.000	-150.000
		Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster, obligationer m.v.) i alt	-9.373.520	-3.600.000	-2.240.000
532	7	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.)			
		Renter til Dispositionsfonden	123.083	200.000	150.000
		Renter til afdelingerne - fællesordning	0	2.844.000	1.418.000
		Renter bankgæld	176.741	150.000	163.000
		Renter kreditorer	1.663	0	0
		Kurstab obligationer	9.636.678	0	0
		Egen trækingsret (kto. 716)	0	150.000	150.000
		Andre renter	4.832	0	0
		Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer mv.) i alt	9.942.995	3.344.000	1.881.000
		Netto renteindtægt/-udgift	569.476	-256.000	-359.000
		Netto renteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	75	-34	-47
611	14	Ekstraordinære indtægter			
		Tilskud disp.fond - Boligsocialt arbejde	-2.823.767	-3.000.000	-3.000.000
		Tilskud disp.fond - selskabslokaler	-241.982	-440.000	-440.000
		Tilskud disp.fond - lejeledighed/tab ved fraflytning	-2.936.435	-3.500.000	-2.500.000
		Tilskud disp.fond - renovering/modernisering	-5.315.726	-13.387.000	-10.394.000
		Tilskud disp.fond - øvrige	-2.262.054	-900.000	-900.000
		Ekstraordinære indtægter i alt	-13.579.964	-21.227.000	-17.234.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
AKTIVER				
701	15	Administrationsbygning		
		Anskaffelsessum primo	32.327.286	32.327.286
		Anskaffelsessum ultimo	32.327.286	32.327.286
		Af- og nedskrivninger primo	-6.217.447	-5.681.996
		Årets af- og nedskrivninger	-535.451	-535.451
		Af- og nedskrivninger ultimo	-6.752.898	-6.217.447
		Administrationsbygning i alt	25.574.388	26.109.839
702	16	Inventar		
		Anskaffelsessum primo	3.109.679	2.997.871
		+ Tilgang	296.962	111.808
		Anskaffelsessum ultimo	3.406.641	3.109.679
		Af- og nedskrivninger primo	-3.109.679	-2.997.871
		Årets af- og nedskrivninger	-98.987	-111.808
		Af- og nedskrivninger ultimo	-3.208.666	-3.109.679
		Inventar i alt	197.975	0
704	17	IT-anlæg		
		Anskaffelsessum primo	9.776.599	8.586.599
		+ Tilgang	229.231	1.190.000
		Anskaffelsessum ultimo	10.005.830	9.776.599
		Af- og nedskrivninger primo	-9.181.599	-8.414.507
		Årets af- og nedskrivninger	-704.744	-767.092
		Af- og nedskrivninger ultimo	-9.886.343	-9.181.599
		IT-anlæg i alt	119.487	595.000
715	18	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
		Almennyttig saneringselskabsgaranti	5.000	5.000
		Bolind	10.000	10.000
		AARHUS Bolig	316.045	316.045
		Malernes cooperative b-andele	10.000	10.000
		Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt	341.045	341.045

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
716	19	Indskud i Landsbyggefonden		
		Bundne A- og G indskud	11.567.256	11.567.256
		C indskud	81.667	81.667
		Egen trækingsret:		
		Primo saldo	35.443.960	28.598.791
		+ Årets tilgang	6.902.377	6.845.169
		- Årets afgang	-500.000	0
		Ultimo saldo	41.846.337	35.443.960
		Indestående i alt	53.495.261	47.092.884
		 Af trækingsretsmidlerne er der pr. 31. december 2021 disponeret over:		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	År 2022	2.000.000
		Afdeling 002 - Højbjergparken	År 2022	400.000
		Afdeling 004 - Frederiksparken	År 2022	800.000
		Afdeling 006 - Hømosevej	År 2022	1.500.000
		Afdeling 009 - Saralystparken II	År 2022	2.200.000
		Afdeling 010 - Lykkeholms Allé	År 2022/2025	2.310.000
		Afdeling 011 - Vestergårdsparken	År 2022	3.600.000
		Afdeling 016 - Høvænget	År 2022	3.100.000
		Afdeling 018 - Ny Vestergårdspark I	År 2028	4.180.000
		Afdeling 019 - Ny Vestergårdspark II	År 2028	4.160.000
		Afdeling 025 - Rundhøj II	År 2022	2.000.000
		Afdeling 026 - Kjærslund	År 2022	4.000.000
		Afdeling 027 - Ny Vestergårdspark III	År 2028	4.120.000
		Afdeling 029 - Kærgårdsparken	År 2022	2.000.000
		Afdeling 033 - Abildgade	År 2022	530.000
		Afdeling 034 - Vårkjærparken	År 2028	6.220.000
		Afdeling 035 - Kalkærparken	År 2022	800.000
		Afdeling 037 - Vejlby Vest	År 2024/2026	6.670.000
		Afdeling 040 - Håndværkerparken I	År 2025	940.000
		Afdeling 042 - Egelundsparken	År 2022/2024	1.920.000
		Afdeling 043 - Håndværkerparken II	År 2025	1.030.000
		Afdeling 044 - Fiskergade	År 2025	650.000
		Afdeling 047 - Råhøjparken	År 2025	9.500.000
		Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	År 2024	2.900.000
		Afdeling 050 - Beboerhuset	År 2020	410.000
		Afdeling 051 - Rybo	År 2022	400.000
		Afdeling 053 - Håndværkerparken V	År 2024	420.000
		Afdeling 054 - Bavnebakken	År 2022	2.000.000
		Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	År 2024	730.000
		Disponeret i alt		71.490.000

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
721	20	Tilgodehavender afdelinger i drift		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	0	5.803.386
		Afdeling 006 - Hømosevej	2.177.594	0
		Afdeling 009 - Saralystparken II	7.717.818	0
		Afdeling 016 - Høvænget	8.202.979	4.082.024
		Afdeling 025 - Rundhøj II	11.910.497	0
		Afdeling 042 - Egelundsparken	0	3.816.182
		Afdeling 308 - Kjærslund Institutioner	80.162	0
		Tilgodehavender afdelinger i drift i alt	30.089.050	13.701.593
722	21	Tilgodehavender afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Afdeling 083 - Brokvarteret	7.897	191.492
		Afdeling 084 - Ceres Allé	8.766	269.312
		Tilgodehavender afdelinger under opførelse (nybyggeri)	16.663	460.803
731	22	Værdipapirer		
		Anskaffelsessum primo	637.406.939	620.639.453
		+ Tilgang i året	178.615.368	250.632.145
		- Afgang i året	-173.071.687	-233.864.659
		Samlet anskaffelsessum ultimo	642.950.620	637.406.939
		Samlede opskrivninger primo	5.888.405	5.875.917
		- Tilbageførte opskr. afhændede aktiver	-2.082.693	-1.268.265
		+ Opskrivninger i året	-1.412.094	1.280.753
		Samlede opskrivninger ultimo	2.393.617	5.888.405
		Samlede nedskrivninger primo	-2.219.038	-1.951.700
		- Tilbageførte opskr. afhændede aktiver	984.918	616.118
		+ af- og nedskrivninger i året	-4.873.918	-883.457
		Samlede nedskrivninger ultimo	-6.108.039	-2.219.038
		Bogført værdi ultimo	639.236.198	641.076.305
732	23	Likvide beholdninger (bankbeholdning)		
		Sydbank - PM-aftale	8.523.383	13.546.172
		Nykredit Bank - PM-aftale	85.801	237.825
		Nordea Bank	9.604	8.325
		Likvide beholdninger (bankbeholdning) i alt	8.618.787	13.792.323

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
PASSIVER				
801	24	Boligorganisationsandele		
		Saldo primo	-5.511.700	-5.511.770
		Boligorganisationsandele i alt	-5.511.700	-5.511.770
803	25	Dispositionsfond		
		1. Saldo primo	-129.549.469	-125.869.322
		Tilgang:		
		3. Rentetilskrivninger	-123.083	-139.727
		4. Ydelser, udamortiserede lån	-41.684.208	-41.486.969
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	-11.503.961	-11.408.615
		Afgang:		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	10.643.529	12.263.895
		22. Tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning	2.936.435	2.411.781
		23 Diverse	-17.000	91.431
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	34.806.538	34.588.057
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger	500.000	0
		Saldo ultimo	-133.991.218	-129.549.469
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation	20.629.115	21.471.676
		32. Finansiering af administrationsejendom	10.806.122	10.737.801
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kto. 716)	53.495.261	47.092.884
		Disponibel del	-49.060.720	-50.247.109
		Saldo ultimo	-133.991.218	-129.549.469
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	-17.610	-17.004
		Disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	-6.448	-6.595

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
		21. Specifikation - Tilskud		
		Afdeling 003 - kloak og VVS	323.000	157.000
		Afdeling 007 - tagrenovering	81.000	81.000
		Afdeling 008 - tagrenovering	112.000	224.000
		Afdeling 008 - ombygning erhvervslejemål	0	1.500.000
		Afdeling 009 - tagrenovering	66.000	66.000
		Afdeling 010 - kloak	28.000	0
		Afdeling 011 - vinduer	125.000	125.000
		Afdeling 013 - renovering	0	209.170
		Afdeling 016 - renovering	160.000	180.000
		Afdeling 021 - genopretning	91.000	117.000
		Afdeling 024 - renovering	2.952.698	2.949.698
		Afdeling 028 - badeværelser	230.000	294.000
		Afdeling 035 - kapitaltilførsel	300.000	
		Afdeling 036 - renovering	0	91.000
		Afdeling 042 - Egelundsparken	190.000	
		Afdeling 045 - tårnet	14.302	4.190
		Afdeling 045 - glasgang	60.000	60.000
		Afdeling 045 - renovering	578.028	1.238.028
		Afdeling 049 - genopretning	0	129.000
		Afdeling 057 - klimaskærm	11.000	13.000
		Afdeling 058 - tag/kviste	8.000	11.000
		Afdeling 389 - kvarterhus	534.926	663.108
		Ejendomsfunktionærområdet	614.349	527.090
		Selskabslokaler	241.982	433.933
		Andel fællessekretariat BL	365.442	359.808
		Boligsocialt arbejde	2.823.767	2.719.016
		Øvrige	733.035	111.854
		I alt	10.643.529	12.263.895

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
		31. Specifikation - udlån:		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	1.368.227	1.509.136
		Afdeling 006 - Hømosevej	30.440	45.434
		Afdeling 008 - Byvangen	887.246	949.848
		Afdeling 015 - Dalvangen	205.373	218.976
		Afdeling 016 - Høvænget	5.145.474	4.236.094
		Afdeling 021 - Gartnervænget	6.787	15.631
		Afdeling 024 - Søndervangen	1.832.934	1.832.934
		Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	1.776.200	1.776.200
		Afdeling 033 - Abildgade	856.524	856.524
		Afdeling 034 - Vårkjærvej	2.543.560	2.734.277
		Afdeling 036 - Byagerparken	991.006	1.169.313
		Afdeling 037 - Vejlbj Vest	3.688.440	3.688.440
		Afdeling 039 - Hjulbjergvej	0	250.000
		Afdeling 045 - Håndværkerparken III	380.204	454.657
		Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	145.354	145.354
		Afdeling 057 - Ingerslev Boulevard	32.316	35.560
		Afdeling 058 - Damtoften	858.117	885.683
		Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	428.103	488.221
		Afdeling 070 - Jegstruphøj	165.926	179.396
		I alt	21.342.231	21.471.676
805	26	Arbejdskapital		
		Saldo primo	-37.644.540	-34.240.004
		Tilgang:		
		+ Årets overskud	-850.540	-3.404.536
		Saldo ultimo	-38.495.080	-37.644.540
		Saldo ultimo pr. lejermålsenhed	-5.059	-4.941
		Saldo ultimo opdelt:		
		Bunden del:		
		7. Kapitalindsud i sideaktivitetsafdelinger	-341.045	-341.045
		8. Administrationsejendom	-8.034.664	-8.225.966
		Nybyggeri og projekter	-16.663	-460.803
		9. Diverse	-119.487	-911.045
		Disponibel del i alt	-29.983.221	-27.705.681
		Saldo ultimo	-38.495.080	-37.644.540

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
821	27	Afdelinger i drift		
		Afdeling 001 - Grundtvigsvej	-3.472.138	0
		Afdeling 002 - Højbjergparken	-5.904.846	-5.568.583
		Afdeling 003 - Runde Gård	-9.651.144	-9.074.044
		Afdeling 004 - Frederiksparken	-5.387.242	-5.327.041
		Afdeling 005 - Øster Allé	-7.815.328	-8.104.110
		Afdeling 006 - Hømosevej	0	-162.569
		Afdeling 007 - Saralystparken I og III	-11.528.158	-17.015.487
		Afdeling 008 - Byvängen	-10.095.536	-10.289.780
		Afdeling 009 - Saralystparken II	0	-1.553.909
		Afdeling 010 - Lykkeholms Allé	-139.912	-132.926
		Afdeling 011 - Vestergårdsparken	-14.638.989	-5.743.886
		Afdeling 012 - Grønnegården	-6.615.188	-5.770.059
		Afdeling 013 - Stenkildeparken	-10.471.715	-9.079.209
		Afdeling 015 - Dalvängen	-1.388.696	-1.277.478
		Afdeling 017 - M.P. Hansensvej	-1.558.785	-1.589.988
		Afdeling 018 - Ny Vestergårdspark I	-9.564.592	-1.926.069
		Afdeling 019 - Ny Vestergårdspark II	-12.769.611	-4.631.211
		Afdeling 020 - Elverdalsparken	-6.645.312	-6.304.910
		Afdeling 021 - Gartnervænget	-3.532.621	-3.162.893
		Afdeling 022 - Olaf Rudes Vej	-11.609.346	-10.940.631
		Afdeling 023 - Rundhøj I	-15.341.828	-14.795.921
		Afdeling 024 - Søndervängen	-37.668.403	-36.791.782
		Afdeling 025 - Rundhøj II	0	-7.441.117
		Afdeling 026 - Kjærslund	-4.249.075	-12.410.486
		Afdeling 027 - Ny Vestergårdspark III	-10.378.554	-884.069
		Afdeling 028 - Gyvelparken	-7.257.590	-6.966.388
		Afdeling 029 - Kærgårdsparken	-15.889.459	-10.191.894
		Afdeling 030 - Rundhøj Kollegiet	-4.293.470	-3.968.407
		Afdeling 033 - Abildgade	-10.813.401	-2.040.828
		Afdeling 034 - Vårkjærparken	-7.313.382	-5.877.383
		Afdeling 035 - Kalkærparken	-4.926.933	-12.300.343
		Afdeling 036 - Byagerparken	-15.280.877	-14.247.035
		Afdeling 037 - Vejlbj Vest	-9.731.780	-23.091.124
		Afdeling 038 - Tranbjergparken	-43.593.280	-39.745.885
		Afdeling 039 - Hjulbjergvej	-5.716.922	-5.817.362
		Afdeling 040 - Håndværkerparken I	-19.444.366	-18.921.676
		Afdeling 041 - L.A. Ringsvej	-4.131.669	-4.075.690
		Afdeling 042 - Egelundsparken	-8.447.861	0
		Afdeling 043 - Håndværkerparken II	-25.239.904	-25.618.250
		Afdeling 044 - Fiskergade	-1.420.514	-1.526.067
		Afdeling 045 - Håndværkerparken III	-4.044.674	-3.492.407

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
		Afdeling 046 - Hirsevænget	-9.061.791	-9.453.911
		Afdeling 047 - Råhøjparken	-6.185.181	-8.179.666
		Afdeling 048 - Gyvelparken	-2.196.422	-1.922.247
		Afdeling 049 - Håndværkerparken IV	-4.151.775	-4.799.533
		Afdeling 050 - Beboerhuset	-1.274.709	-1.029.583
		Afdeling 051 - Rybo	-1.603.228	-1.503.080
		Afdeling 052 - Katrinebo	-1.456.724	-1.333.134
		Afdeling 053 - Håndværkerparken V	-4.489.792	-3.931.793
		Afdeling 054 - Bavnebakken	-8.080.609	-7.754.669
		Afdeling 057 - Ingerslevs Boulevard	-496.198	-328.223
		Afdeling 058 - Damtoften	-922.569	-899.249
		Afdeling 059 - Generatoren	-867.012	-915.345
		Afdeling 060 - Håndværkerparken VI	-13.401.376	-12.718.163
		Afdeling 061 - Stavtrup Vænge	-6.662.667	-6.907.854
		Afdeling 062 - Absalonsgade	-340.227	-474.861
		Afdeling 063 - Bøgskovparken	-5.002.562	-4.916.593
		Afdeling 064 - Børupvænget	-6.934.474	-6.553.937
		Afdeling 065 - Bofællesskabet Skejbyparken	-276.841	-426.828
		Afdeling 066 - Håndværkerparken VII	-8.725.894	-7.873.388
		Afdeling 067 - Kunnerhøj	-3.246.048	-2.538.937
		Afdeling 068 - Holme Parkvej	-3.972.456	-3.785.375
		Afdeling 069 - Håndværkerparken VIII	-10.112.038	-9.556.694
		Afdeling 070 - Jestruphøj	-3.489.715	-3.143.346
		Afdeling 071 - Porskjær	-3.814.780	-3.509.105
		Afdeling 072 - Klokkeblomstvej	-4.371.122	-4.048.832
		Afdeling 073 - Frisenholt	-4.516.059	-4.296.208
		Afdeling 074 - Frisenholt	-5.595.923	-5.292.219
		Afdeling 076 - Engelundsvej +55	-3.965.066	-3.638.937
		Afdeling 077 - Hvidmosegård	-3.270.556	-3.210.699
		Afdeling 078 - Engelundsvej	-6.573.206	-6.250.430
		Afdeling 079 - Pilevangen	-1.704.431	-1.746.768
		Afdeling 080 - Salamanderparken	-18.412.649	-18.395.088
		Afdeling 081 - Svaneparken	-6.584.916	-6.297.600
		Afdeling 082 - Bofællesskabet Stenhøj, Beder	-1.395.438	-1.428.394
		Afdeling 301 - Det boligsociale arbejde Rundhøj	-268.580	-250.256
		Afdeling 302 - Børnehaven og vuggestue Rundhøj	-1.361.284	-1.365.575
		Afdeling 304 - Øster Allé institutioner	-649.226	-604.383
		Afdeling 305 - Børnehaven Spiren	-878.135	-903.690
		Afdeling 306 - Børnehaven Næshøj	-489.956	-446.708
		Afdeling 307 - Børnehaven og vuggestuen Tranely	-354.774	-363.569
		Afdeling 308 - Kjærslund Institutioner	0	-7.501
		Afdeling 309 - Myrholmsvej	-134.566	-172.531

NOTER

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
		Afdeling 310 - Aktivitetscentret Abildhus	-664.584	-671.836
		Afdeling 311 - Byagerparken institutioner	-1.041.237	-943.213
		Afdeling 312 - Vejlbj Vest institutioner	-381.145	-383.803
		Afdeling 313 - Aldersint. Børneinstitutioner Tranbjerg	-221.831	-226.864
		Afdeling 314 - Vuggestuen Hjulbjergvej	-541.645	-514.386
		Afdeling 315 - Vuggestuen Amaliegården, Beder	-577.286	-580.405
		Afdeling 316 - Integreret institution, Stavtrup	-803.265	-768.812
		Afdeling 317 - Servicefunktion, Skejbyparken	-149.241	-253.299
		Afdeling 389 - Basen	-493.202	-435.280
		Afdelinger i drift i alt	-560.137.510	-525.811.700
824	28	Bankgæld		
		Sydbank	-19.003.853	-31.940.401
		Bankgæld i alt	-19.003.853	-31.940.401
830	29	Anden kortfristet gæld		
		1. Skyldige løndele	-2.419.964	-12.826.604
		3. Momsafregning	-120.441	-163.478
		4. Reservationsdeposita	-9.000	-6.000
		6. Gæld vedr. beboer (boligstøtte m.v.)	-257.160	-274.963
		7. Øvrige	-1.287.698	-1.535.054
		Afdeling 901 - 904 Egmontgården	352.432	60.444
		Afdeling 906 - Privat Andelsboliger Holme Parkvej	-1.082.554	-1.043.827
		Anden kortfristet gæld i alt	-4.824.384	-15.789.483
		Eventualforpligtelser		
		Støtteerklæring:		
		Hovedforeningen har givet støtteerklæring til afdeling 307, 308 og 309 til afdelingernes fortsatte drift på i alt kr. 182.586 pro anno rækkende frem til udgangen af regnskabsåre 2022.		
		Leasingforpligtelser:		
		Der er pr. 1. juli 2021 indgået aftale om drift og leasing af kopimaskiner over 60 mdr.		
		Restleasingforpligtelser for ovenstående udgør:		
		Forfald inden for 1 år	188.341	228.395
		Forfald 1 - 5 år	659.194	57.099
		Forpligtelser i alt	847.535	285.494
		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. 25.574. Sikkerhedsstillelsen er maskimeret til tkr. 35.000.		
		Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut tkr. 19.004 er der stillet sikkerhed i obligationsbeholdningen i Sydbank, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 298.348.		

PÅTEGNING

Forretningsførers påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningen og vedtægternes regler.

Viby J., d. 29. april 2022



Peter Hebroe
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til organisationsbestyrelsen i ALBOA - Almen boligorganisation ALBOA

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBOA - Almen Boligorganisation Aarhus for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med international Ethics Standards Boards for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingsbestyrelsens godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

PÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betrages som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, 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 afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificerer vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om 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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

PÅTEGNING

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision 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, processer 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 en forbindelse.

Aarhus N, den

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 3289 5468

Lars Østergaard
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE26806

Klaus Kristiansen
Statsaut. revisor
MNE-nr.: MNE8497

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J., d. 29. april 2022



Michael Korsholm
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand

PÅTEGNING

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus, d.

formand

dirigent

Regnskab for 2021
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, hvorvidt 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	
Afdelinger	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

Noter

1.	Der er dækket lejetab i 49 afdelinger for i alt kr. 1.396.096		
2.	Der er underskudssaldo i:		
	Afdeling 011 - Vestergårdsparken		161.916
	Afdeling 035 - Kalkærparken		1.143
	Afdeling 044 - Fiskergade		107.249
	Afdeling 049 - Håndværkerparken IV		8.243
	Afdeling 065 - Bofællesskabet Skejbyparken		1.590
	Afdeling 070 - Jegstruphøj		26.777
	Afdeling 301 - Det boligsocialr arbejde Rundhøj		9.234
	Afdeling 309 - Myrholmsvej		12.317
3.	20 afdelinger har jf. de seneste DV-planer for 2022 behov for ekstern låneoptagelse/tilskud til arbejder i afdelingen:		
		Aktivitet	Årstal
	Afdeling 002 - Højbjergparken	Vinduer	2024
	Afdeling 004 - Frederiksparken	Tag	2025/2035
	Afdeling 005 - Øster Allé	Vinduer/Rør	2030/2038
	Afdeling 008 - Byvangen	Tag/Vinduer	2025/2031
	Afdeling 010 - Lykkesholms Allé	Facade	2025
	Afdeling 011 - Vestergårdsparken	Facade	2027/2035
	Afdeling 017 - M.P. Hansens Vej	Tag/Rør	2025/2033
	Afdeling 020 - Elverdalsparken	Tag/Vinduer	2024
	Afdeling 021 - Gartnervænget	Tag/Rør	2034/2040
	Afdeling 028 - Gyvelparken	Facade/Varme	2025
	Afdeling 041 - L.A. Ringsvej	Tag	2027
	Afdeling 046 - Hirsevænget	Tag/Rør	2035/2040
	Afdeling 048 - Virkelyst	Tag/Rør	2040
	Afdeling 059 - Generatoren	Tag	2033/2035
	Afdeling 061 - Stavtrupvænge	Tag	2039
	Afdeling 067 - Kunneruphøj	Vinduer	2035/2040
			Lånebehov
			300.000
			8.150.000
			14.625.000
			7.500.000
			750.000
			4.420.000
			1.670.000
			2.550.000
			5.870.000
			3.500.000
			3.750.000
			19.400.000
			2.500.000
			600.000
			9.100.000
			3.650.000

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 låneoptagelse. Størrelsen af den procentvise forbedring er ikke opgjort på nuværende tidspunkt. I forbindelse med kravet

Spørgeskema**Forretningsførerens påtegning**

Viby J., den 27. april 2012

Peter Hebroe
direktør

Organisationsbestyrelsens påtegning

Viby J., den 27. april 2022

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 2021. Besvarelsen udarbejdes med henblik på at informere Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om særlige regnskabsmæssige forhold for Boligselskabet Himmerland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen i Boligselskabet Himmerland 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 2021. 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 2021.

Aarhus N, den

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Østergaard
statsaut. revisor

Klaus Kristiansen
statsaut. revisor

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.

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 2021	Budget 2021	Budget 2022
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Administrationsomkostninger			
1113		Administrationsbidrag	10.950		
4139		Samlede ordinære udgifter	10.950	0	0
1160		Årets overskud	0	0	0
4170		Udgifter og evt. overskud i alt	10.950	0	0
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
		Andre driftsindtægter			
1219		Indtægter værdipapirer og tilgodehavende, der er anlægsaktiver	10.950	0	0
4239		Samlede ordinære indtægter	10.950	0	0
1260		Årets underskud	0	0	0
4270		Indtægter og evt. underskud i alt	10.950	0	0

BALANCE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2021	Regnskab 2020
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Finansielle anlægsaktiver				
1311	*	Værdipapirer	25.000	25.000
1313	*	Kapitalindsud, sideaktiviteter	316.045	316.045
4380		Aktiver i alt	341.045	341.045
PASSIVER				
Egenkapital				
1401	*	Driftskapital	341.045	341.045
4450		Passiver i alt	341.045	341.045

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
1219	Indtægter af værdipapirer og tilgodehavende			
	Udbytte Bolind	0	0	0
	Udbytte MC Malerforretning A/S	10.950	0	0
	Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavende i alt	10.950	0	0

SIDEAKTIVITET

NOTER

Regnskab for 2021

Konto	Noter	Regnskab 2021	Regnskab 2020
1311	Værdipapirer		
	Almennyttigt saneringselskab	5.000	5.000
	Bolind	10.000	10.000
	MC Malerforretning	10.000	10.000
		25.000	25.000
1313	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	AARHUSbolig	316.045	0
		316.045	0
1401	Driftskapital		
	Saldo primo	341.045	25.000
	Årets bevægelser	0	316.045
		341.045	341.045