

**Almen Boligselskabet Centrum Danmark**  
**Afdeling 8061 - Boligselskabet ABCD, Munkebo**

---

**Regnskabsperiode**  
**1. oktober 2022 - 30. september 2023**



**Afdeling:**

Bakkehaven 1 - 77 m. fl.  
5330 Munkebo

Landsbygefonden Selskabsnr.: 655  
Landsbygefonden Afdelingsnr.: 61

Skæringsdato 1. januar 1973

**Administrator:**

Domea.dk  
Oldenburg Allé 3  
Postboks 251  
2630 Taastrup  
Tlf: 76 64 64 64  
domea@domea.dk

**Tilsynsførende kommune:**

Kerteminde Kommune  
Hans Schacksvej 4  
5300 Kerteminde  
Tlf: 65 15 15 15  
Kommunenr.: 440

Oplysninger om afdelingen	Bruttoetageareal i alt (m <sup>2</sup> )	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	9.338	138	1	138
Almene ungdomsboliger	527	15	1	15
Almene ældreboliger	653	12	1	12
Boligoplysninger i alt	10.518	165		165
- Boliger fordelt på antal rum				
Antal rum				
1	737	21		
2	6.129	101		
3	2.913	36		
4	740	7		
Erhvervslejemål	120	1	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	2,0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>10.638</b>	<b>166</b>		<b>167,0</b>

Gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet kr. 993,90, inklusiv kollektiv råderet er gennemsnitslejen kr. 1.015,07.

Forhøjelse pr. 1. oktober 2022 kr. 23,66 pr. m<sup>2</sup> svarende til 2,44%, hvilket på årsbasis er kr. 249.000.

#### Tekniske installationer m.v.:

**Køleskab:** Ja

**Komfur (el/gas):** Ja

**Bad:** Ja

**Fællesantenneanlæg:** Nej

#### Vaskeri:

Vaskeinstallation, fælles Ja

Vaskemaskine i boliger Nej

#### Vandinstallation:

Tostrenget vandsys. Nej

Regnvand, nedsivningsanlæg Nej

Regnvand, genanvendelse Nej

Spildevand, rodzoneanlæg Nej

Spildevand, bioværk Nej

#### Affald:

Sortering i boligen Nej

Sortering uden for boligen Ja

#### Beboerfaciliteter:

Beboerhus Ja

Selskabs- og mødelokaler Nej

#### Forbrugsmåling:

Vandmåling, individuel Ja

Vandmåling, kollektiv Ja

Varmemåling, individuel Ja

Varmemåling, kollektiv Ja

El-måling, individuel Ja

El-måling, kollektiv Ja

#### Opvarmning:

Fjernvarme Ja

Centralvarme, anlæg olie Nej

Centralv., anlæg naturgas Ja

Ovne Nej

Elpaneler Nej

Solvarmeanlæg Nej

Varmepumpeanlæg Nej

Biogasanlæg Nej

Regnskabet er fremstillet maskinelt. Beløbene er afrundet til hele kroner. Der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og notesammentællinger.

138 Almene familieboliger  
 15 Almene ungdomsboliger  
 12 Almene ældreboliger  
 1 Erhvervslejemål

## Økonomi

Der er generelt en god økonomi i afdelingen.

## Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud på kr. 649.026. Overskuddet er overført til resultatkonto (konto 407).

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 649.026, der budgetteres afviklet over 3 år.

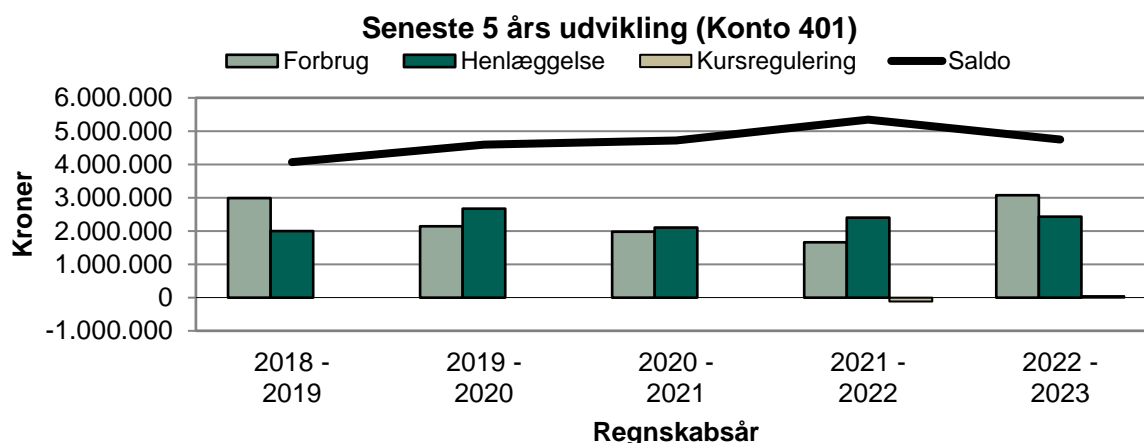
Overskuddet skyldes primært en ekstraordinær indtægt, fra afdelingens reguleringskonto, yderligere er det i budgettet afsatte beløb til renholdelse, forsikring og særlige aktiviteter, samt diverse udgifter ikke er anvendt fuldt ud. Dette modsvares delvist af højere udgifterne til ejendomsskat samt at udgifterne til tab ved fraflytning har været højere end det som dækkes af selskabets dispositionsfond og henlæggelser.

## Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 3.072.291. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 3.356.686.

Afvigelsen skyldes primært, at vedligeholdelsesarbejdet nye skure først bliver udført i 2024. Modsat er vinduerne afsat i sidste års budget, men er udført indeværende år.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 30. september 2023 kr. 4.750.339 svarende til kr. 28.616 pr. lejemål.



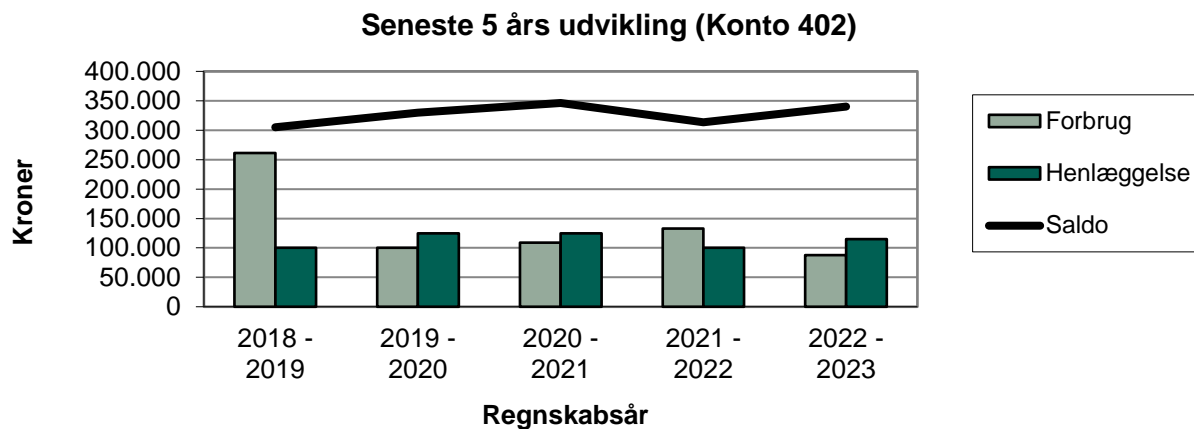
Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter. Det anbefales, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør minimum kr. 60.000 pr. lejemål.

## Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning konto 402)

Årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning udgør kr. 87.957, som er dækket af henlæggelser.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 30. september 2023 kr. 340.368 svarende til kr. 2.050 pr. lejemål.

Der er i 2023/2024 budgetteret med kr. 120.000 i henlæggelser.



Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug samt indeværende års budgetterede henlæggelse at være tilstrækkelig.

### Tab ved lejeledighed og fraflytning

Årets lejetab udgør kr. 57.353, som er dækket af dispositionsfond.

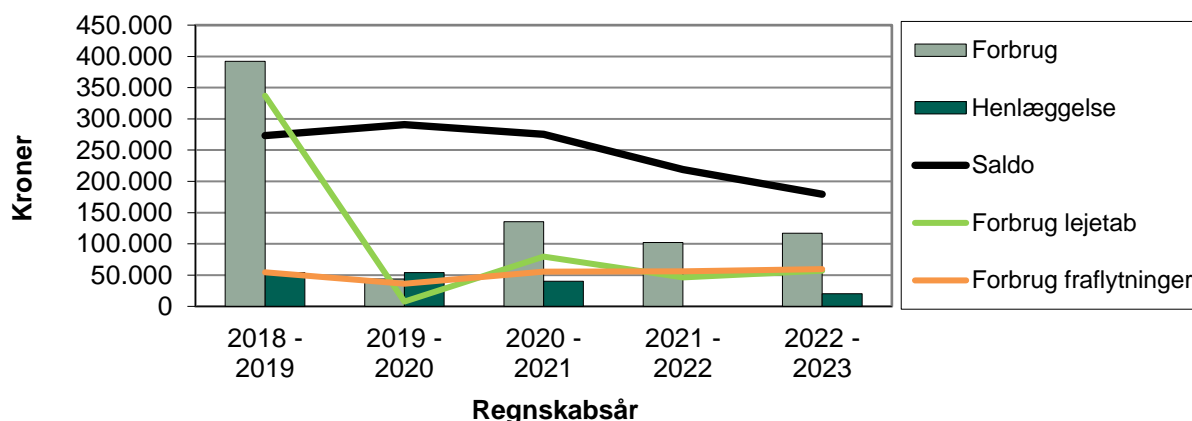
Udlejningssituationen vurderes som værende god, der er ingen tomgang og en fornuftig venteliste.

Årets tab ved fraflytninger udgør kr. 577.822, hvoraf kr. 518.203 er dækket af dispositionsfond, og kr. 59.619 er dækket af henlæggelser.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 30. september 2023 kr. 573.239. Af disse er kr. 528.167 risikobehæftede.

Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning udgør pr. 30. september 2023 kr. 179.435. Der er i 2023/2024 budgetteret med kr. 80.000 i henlæggelser.

#### Seneste 5 års udvikling (Konto 405)



Under hensyntagen til de her nævnte forhold og ud fra tidligere års udgifter hertil samt indeværende års budgetterede henlæggelse, vurderes henlæggelserne at være tilstrækkelige til at dække det kommende års udgifter. Men det anbefales at øge henlæggelserne i det kommende budget, da der er usikkerhed på afdragsordninger og saldoen på tilgodehavender er relativ høj. Derfor bør der henlægges ind til at minimum de risikobehæftede vil kunne dækkes. Det kan gøres over de kommende års budgetter.

**Andre henlæggelser (konto 406)**

I forbindelse med afdelingens helhedsplan er der oprettet en reguleringskonto, som blev opgjort pr. 30/9 2022. Det indestående beløb på reguleringskontoen har afdelingen fået lov til at bruge som huslejetilskud med kr. 588.076 i 2023/24 og den sidste del 2024/25.

**Forventninger til budgettet for 2023/2024**

Det må forventes, at der vil forekomme budgetoverskridelser i indeværende regnskabsår på ejendomsskat og renovation, da stigningerne som er varslet fra kommunen er højere end det afsatte beløb i budgettet. Yderligere er der budgetteret med et huslejetilskud på tkr. 700,- som kun bliver tkr. 588.-

**Likviditet**

Der er en god likviditet i afdelingen. De likvide midler pr. 30. september 2023 overstiger summen af saldi for henlæggelser.

**Igangsætning tilbagebetaling lån**

Afdeling har modtaget særstøttelån/kapitaltilførsel (1/5 dels ordning), som skal tilbagebetales når afdelingens økonomi tillader det. Det samlede lån som skal tilbagebetales er på tkr. 300.- og hvis muligt vil der blive påbegyndt i kommende budgetåret 2024/25.

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)	Budget 2023/2024 (1.000 kr.)
<b>UDGIFTER</b>				(Ej revideret)	(Ej revideret)
<b>Ordinære udgifter</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>3.362.742</b>	<b>3.393</b>	<b>3.415</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	547.129	476	476
109	2	Renovation	519.044	520	536
110		Forsikringer	128.937	178	190
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El til fællesarealer	50.814	40	56
		1. Varme fællesarealer	0	0	11
		3. Målerpasning m.v.	33.926	53	38
			<u>84.740</u>	<u>93</u>	<u>105</u>
112	3	Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsbidrag	764.893	723	752
		2. Dispositionsfondsbidrag	0	0	106
			<u>764.893</u>	<u>723</u>	<u>858</u>
<b>113.9</b>		<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>	<b>2.044.742</b>	<b>1.990</b>	<b>2.165</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	4	Renholdelse	1.256.645	1.509	1.420
115	5	Almindelig vedligeholdelse	28.182	20	30
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	3.072.291	3.357	2.169
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	<u>-3.072.291</u>	<u>-3.357</u>	<u>-2.169</u>
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	87.957	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser (konto 402)	<u>-87.957</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	7	Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri	1.483	0	0
		2. Andel af fællesfaciliteters drift	0	75	0
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	3.210	20	15
			<u>4.693</u>	<u>95</u>	<u>15</u>
119	8	Diverse udgifter	29.227	124	178
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>1.318.747</b>	<b>1.748</b>	<b>1.643</b>

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)	Budget 2023/2024 (1.000 kr.)
<b>UDGIFTER</b>				(Ej revideret)	(Ej revideret)
<b>Henlæggelser</b>					
120		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	2.431.000	2.431	2.456
121		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning)	115.000	115	120
123		Tab ved fraflytninger (konto 405)	20.000	20	80
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>2.566.000</b>	<b>2.566</b>	<b>2.656</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>9.292.232</b>	<b>9.697</b>	<b>9.879</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125	9	Ydelse vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder (konto 303.1)	1.974.128	1.894	1.886
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. 2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)	7.870	0	0
			<u>7.870</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
129		Tab ved lejeledighed Dækket af dispositionsfond	57.353	0	0
			<u>-57.353</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger Dækket af henlæggelse Dækket af dispositionsfond	577.822	0	0
			-59.619	0	0
			<u>-518.203</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			0	0	0
131	11	Andre renter: 4. Kursgevinst ovf. til konto 401	45.600	0	0
132		Ydelser vedr. driftsstøtte: 4. Særstøttelån	81.750	0	0
134	10	Korrektion vedr. tidligere år	8.374	0	0
<b>137.9</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>2.117.722</b>	<b>1.894</b>	<b>1.886</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>11.409.953</b>	<b>11.591</b>	<b>11.765</b>
140		Årets overskud, der anvendes til: 2. Overført til opsamlet resultat (konto 407)	649.026		
<b>150</b>		<b>Udgifter og overskud i alt</b>	<b>12.058.979</b>	<b>11.591</b>	<b>11.765</b>



Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)	Budget 2023/2024 (1.000 kr.)
<b>INDTÆGTER</b>				(Ej revideret)	(Ej revideret)
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og lejer:			
		1. Almene familieboliger	9.350.148	9.367	9.560
		1. Ældreboliger	679.176	663	679
		2. Almene ungdomsboliger	424.860	425	434
		3. Erhverv	230.017	102	102
		7. Særlig lejeforb. i lejeforb. Lejemål - Kollektiv råderet	222.621	14	85
		8. Særlig lejeforb. i lejeforb. Lejemål - Individuel råderet	7.870	0	0
		Diverse	4.812	0	0
		Lejeindtægter i alt	10.919.503	10.571	10.860
202	11	Renter	184.877	0	0
		Kursgevinst	45.600	0	0
203		<b>Andre ordinære indtægter</b>			
		1. Drift af fællesvaskeri	0	10	5
	7	3. Drift af møde- og selskabslokaler	16.000	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	90.546	310	200
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>11.256.527</b>	<b>10.891</b>	<b>11.065</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
204		Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	494.076	700	700
206	13	Korrektion vedr. tidligere år	308.376	0	0
<b>208.9</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>802.452</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>12.058.979</b>	<b>11.591</b>	<b>11.765</b>

pr. 30. september 2023

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
<b>AKTIVER</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301		Ejendommens anskaffelsessum Kontantværdi pr. 1. oktober 2022 kr. 68.600.000 heraf grundværdi kr. 19.010.100	70.824.455	70.824
302		Indeksregulering vedr. anskaffelsessummen	20.950.613	19.661
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	91.775.068	90.485
303		Forbedringsarbejder:		
14	1.	Forbedringsarbejder m.v.	44.518.009	45.391
15	3.	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	50.170	58
			44.568.179	45.449
304	16	Andre anlægsaktiver		
	4.	Særstøttelån	712.326	300
			712.326	300
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>137.055.573</b>	<b>136.234</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
	1.	Boligafgifter/leje inkl. varmebidrag	27.878	26
	3.	Uafsluttet varmeregnskab (udgift)	146.195	548
	3.	Uafsluttet vandregnskab (udgift)	157.333	187
	3.	Uafsluttet elregnskab (udgift)	25.612	70
	4.	Fraflytninger heraf risikobehæftet kr. 528.167	573.239	1.029
	5.	Afsluttet varmeregnskab	0	199
	5.	Afsluttet vandregnskab	3.284	1
	5.	Afsluttet elregnskab	5.245	15
	5.	Afsluttet renovationsregnskab	16.207	0
17	6.	Andre debitorer	66.186	142
18	7.	Forudbetalte udgifter	182.437	201
			1.203.617	2.418
307		Likvide beholdninger:		
	1.	Kassebeholdning	431	4
	3.	Boligorganisationen, indestående	9.714.070	6.488
			9.714.502	6.492
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>10.918.118</b>	<b>8.910</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>147.973.691</b>	<b>145.144</b>

pr. 30. september 2023

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
<b>PASSIVER</b>				
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	19	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.750.339	5.346
402	20	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	340.368	313
405	21	Tab ved fraflytninger	179.435	219
406	22	Andre henlæggelser	931.255	1.384
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>6.201.396</b>	<b>7.263</b>
407	23	Opsamlet resultat (+/-)	649.026	91
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser inkl. opsamlet resultat (+/-)</b>	<b>6.850.422</b>	<b>7.353</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		Landsbyggefonden	4.839.593	4.840
		3. Jyske Realkredit	19.013.596	19.292
409		Beboerindskud	1.381.150	1.381
411		Afskrivningskonto for ejendommen	66.540.728	64.972
412.9		Finansiering af anskaffelsessum i alt	91.775.068	90.485
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	44.183.193	44.087
			44.183.193	44.087
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	539.484	601
			539.484	601
415		Driftsstøttelån		
		4. Særstøttelån	712.326	300
			712.326	300
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>137.210.071</b>	<b>135.473</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419		0. Depositum vedr. forbrugsregnskaber	5.000	3
419		1. Uafsluttet varmeregnskab (indtægter)	399.913	191
		2. Uafsluttet vandregnskab (indtægter)	162.955	165
		3. Uafsluttet elregnskab (indtægter)	28.100	31
		4. Uafsluttede blandede forbrugsregnskaber (indtægter)	82.521	76
420		1. Periodiseret terminsydelse	397.671	391
421	24	Skyldige omkostninger	2.460.740	1.215
422		Mellemregning med fraflyttere	78	10
423	25	Deposita og forudbetalt leje mv.	236.014	235
425	26	Anden kortfristet gæld	140.206	0
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>3.913.199</b>	<b>2.317</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>147.973.691</b>	<b>145.144</b>

27 Eventualforpligtelser

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)
				(Ej revideret)
101/105	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>		
		<b>Prioritering ved nominallån:</b>		
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	273.453	
101.2		Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign. men ekskl. morarenter)	61.240	
101.3		Administrationsbidrag	12.531	
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten	-82.094	
105.9		<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>265.129</b>	
		<b>Prioritering ved indeksslån:</b>		
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	1.266.093	
101.2		Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag m.v og eventuel periodiseringsudgift o.lign. men ekskl. morarenter)	917.013	
101.3		Administrationsbidrag	41.866	
		Regulering af periodiseret terminsydelse	6.306	
104.1		- Afdragsbidrag	-74.337	
104.2		- Rentebidrag	-568.080	
105.9		<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>1.588.861</b>	
105.1-3		<b>Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.</b>		
105.2		Andel til Landsbyggefonden	1.502.741	
105.3		Andel til Nybyggerifonden	6.011	
		<b>Afviklede prioriteter m.v. i alt</b>	<b>1.508.752</b>	
		<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>	<b>3.362.742</b>	<b>3.393</b>
109	2	<b>Renovation</b>		
		Renovation	519.044	
		<b>Renovation i alt</b>	<b>519.044</b>	<b>520</b>

Konto	Note	Specifikation		Resultat- opgørelse 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)
					(Ej revideret)
112.1	3	<b>Bidrag til boligorganisationen</b>			
		Specifikation	Enheder	Gennemsnitlig sats	
		Administrationsbidrag			
		Grundbidrag	167	3.212	536.468
		Andre honorarer			46.984
		Andel løn til administrativt arbejde			119.894
		Tillægsydelse:			
		Bidrag til investeringsfond			16.260
		I alt			<u>719.607</u>
		Administrationsbidrag boligorganisation	167	96	16.032
		Revisionsudgifter			<u>29.254</u>
		Administrationsbidrag i alt			<u>764.893</u>
		<b>Bidrag til boligorganisationen i alt</b>			<b><u>723</u></b>
114	4	<b>Renholdelse</b>			
		Ejendomsfunktionærer:			
		Løn/ejendomsfunktionærer			1.074.232
		Refusion af timer			-5.338
		Feriepengeregulering			1.775
		Telefon, arbejdsskadeforsikring m.m.			53.064
		Udgifter vedr. ejendomskontor			132.348
		Driftsudgifter egne biler			64
		Ejendomsfunktionærer i alt			<u>1.256.145</u>
		Trappevask, rengøringsartikler			19
		Skorstensfejning			481
		<b>Renholdelse i alt</b>			<b><u>1.256.645</u></b>
115	5	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>			
115.2		BYGNING, KLIMASKÆRM			
		Døre, vinduer, porte luger og lemme			7.916
		I alt			<u>7.916</u>
115.3		BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED			
		Almindelig istandsættelse			321
		I alt			<u>321</u>
115.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG			
		Afløbssystem			4.425
		I alt			<u>4.425</u>
115.6		MATERIEL			
		Fællesudgifter materiel			15.520
		I alt			<u>15.520</u>
		<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>			<b><u>28.182</u></b>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)
				(Ej revideret)
116	6	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
116.1		TERRÆN		
		Konstruktion	0	15
		Serviceaftaler kloak, brønd, faskine m.m	80.869	115
		Inventar	0	1.299
		Beplantning	420.096	59
		I alt	<u>500.965</u>	<u>1.488</u>
116.2		BYGNING, KLIMASKÆRM		
		Facade	22.518	100
		Tag	7.624	41
		Altaner og altangange	59.028	0
		Døre, vinduer, porte luger og lemme	895.239	658
		I alt	<u>984.407</u>	<u>799</u>
116.3		BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED		
		Konstruktion og inventar	66.193	72
		Istandsættelse fraflytning	207.486	104
		Hårde hvidevarer	197.198	138
		Hårde hvidevarer, planl. istand.fraflytn	567	0
		I alt	<u>471.444</u>	<u>314</u>
116.4		BYGNING, FÆLLES		
		Indvendig	20.649	50
		I alt	<u>20.649</u>	<u>50</u>
116.5		BYGNING, TEKNISKE ANLÆG		
		El og belysning	65.079	113
		Tekniske anlæg, vand	270.177	140
		Serviceaftaler vand	4.881	0
		Tekniske anlæg, varme	101.170	187
		Serviceaftaler varme	9.559	7
		Serviceaftaler elevator, alarm/sikring m.m	1.133	0
		I alt	<u>451.999</u>	<u>447</u>
116.6		MATERIEL		
		Kørende	592.642	260
		Fællesudgifter materiel	7.554	0
		Andet	42.632	0
		I alt	<u>642.828</u>	<u>260</u>
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt	3.072.291	3.357
		- dækket af tidligere henlæggelser	-3.072.291	-3.357
		<b>Kontogruppe 116 i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)
				(Ej revideret)
118/203	7	<b>Særlige aktiviteter</b>		
118.1		<b>Drift af fællesvaskeri</b>		
		Magnetkort, administration m.v.	1.483	
		Udgifter fællesvaskeri i alt	<u>1.483</u>	<u>0</u>
203.1		Indtægter fællesvaskeri	<u>0</u>	<u>10</u>
		<b>I alt netto (udgift/-indtægt)</b>	<b><u>1.483</u></b>	<b><u>-10</u></b>
118.3		<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>		
		Inventar m.v.	2.155	
		Diverse	<u>1.056</u>	
		Udgifter møde- og selskabslokaler i alt	<u>3.210</u>	<u>20</u>
203.3		Indtægter drift af møde- og selskabslokaler	<u>16.000</u>	<u>0</u>
		<b>I alt netto (udgift/-indtægt)</b>	<b><u>-12.790</u></b>	<b><u>20</u></b>
119	8	<b>Diverse udgifter</b>		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening	26.747	22
		Afdelingsbestyrelsesudgifter	979	5
		Beboeraktiviteter	455	0
		Diverse	106	2
		IT-udgifter	941	0
		Uforudsete udgiftsstigninger	<u>0</u>	<u>95</u>
		<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b><u>29.227</u></b>	<b><u>124</u></b>
125	9	<b>Ydelse vedr. forbedringsarbejder (konto 303.1)</b>		
		1. Afdrag	1.598.073	
		2. Renter	321.836	
		3. Administrationsbidrag	124.932	
		4. Offentlige tilskud	<u>-70.713</u>	
		<b>Ydelse vedr. forbedringsarbejder i alt</b>	<b><u>1.974.128</u></b>	<b><u>1.894</u></b>
134	10	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
		Regulering LBF lån	<u>8.374</u>	
		<b>Korrektion vedr. tidligere år i alt</b>	<b><u>8.374</u></b>	<b><u>0</u></b>

Konto	Note	Specifikation	Resultat- opgørelse 2022/2023	Budget 2022/2023 (1.000 kr.)
				(Ej revideret)
131/202	11	<b>Opgørelse af nettorente og kursregulering</b>		
202		<b><u>Renteindtægter/kursgevinst</u></b>		
		Rente af mellemregning med boligorganisationen	179.794	
		Kursgevinst	45.600	
		Diverse renteindtægter	5.083	
		<b>Renteindtægter/kursgevinst i alt</b>	<b>230.477</b>	<b>0</b>
131		<b><u>Renteudgifter/kurstab</u></b>		
		+ Kursgevinst overført til konto 401	-45.600	
		<b>Renteudgifter/kurstab i alt</b>	<b>-45.600</b>	<b>0</b>
		<b>Nettorente, indtægt</b>	<b>276.078</b>	<b>0</b>
204	12	<b>Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte</b>		
		Huslejestøtte helhedsplan	494.076	
		<b>Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte i alt</b>	<b>494.076</b>	<b>700</b>
206	13	<b>Korrektion vedr. tidligere år</b>		
		Opgørelse af reguleringskonto	305.458	
		Indbetalt vedrørende afskrevne fordringer	2.918	
		<b>Korrektion vedr. tidligere år i alt</b>	<b>308.376</b>	<b>0</b>



Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
303.1	14	<b>Forbedringsarbejder</b>		
		<u>2. Tilbygning fælleshus</u>		
		Afholdte udgifter primo	96.666	
		Afholdte udgifter i alt	96.666	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-34.279	
		Afholdte udgifter ultimo	62.388	97
		Forbedringsarbejde 2. Tilbygning fælleshus er fuld finansieret.		
		<u>3. Helhedsplan</u>		
		Afholdte udgifter primo	43.223.330	
		Afgang i årets løb	-147.745	
		Afholdte udgifter i alt	43.075.585	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-1.432.420	
		Afholdte udgifter ultimo	41.643.165	43.223
		Forbedringsarbejde 3. Helhedsplan er fuld finansieret.		
		<u>7. Ombygning af ungdomsboliger</u>		
		Afholdte udgifter primo	121.652	
		Afholdte udgifter i alt	121.652	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-20.613	
		Afholdte udgifter ultimo	101.039	122
		Forbedringsarbejde 7. Ombygning af ungdomsboliger er fuld finansieret.		
		<u>Køkkenudskiftning etape 1</u>		
		Afholdte udgifter primo	17.828	
		Afholdte udgifter i alt	17.828	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-1.595	
		Afholdte udgifter ultimo	16.233	18

Den kollektive råderet Køkkenudskiftning etape 1 er finansieret med lån.

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
		<u>Køkkenudskiftning etape 2</u>		
		Afholdte udgifter primo	71.258	
		Afholdte udgifter i alt	71.258	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-5.668	
		Afholdte udgifter ultimo	65.589	71
		Den kollektive råderet Køkkenudskiftning etape 2 er finansieret med lån.		
		<u>Køkkenudskiftning etape 3</u>		
		Afholdte udgifter primo	21.912	
		Afholdte udgifter i alt	21.912	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-2.225	
		Afholdte udgifter ultimo	19.687	22
		Den kollektive råderet Køkkenudskiftning etape 3 er finansieret med lån.		
		<u>Køkkenudskiftning etape 4</u>		
		Afholdte udgifter primo	682.444	
		Afholdte udgifter i alt	682.444	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-35.630	
		Afholdte udgifter ultimo	646.814	682
		Den kollektive råderet Køkkenudskiftning etape 4 er finansieret med lån.		
		<u>Køkkenudskiftning etape 5</u>		
		Afholdte udgifter primo	1.036.946	
		Tilgang i årets løb	64.797	
		Afholdte udgifter i alt	1.101.743	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	-52.020	
		Afholdte udgifter ultimo	1.049.723	1.037

Køkkenudskiftning etape 5 har en overfinansiering på kr. 10.394.

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
		<u>Køkkenudskiftning etape 6</u>		
		Afholdte udgifter primo	118.946	
		Tilgang i årets løb	<u>480.575</u>	
		Afholdte udgifter i alt	599.520	
		Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån	<u>-31.360</u>	
		Afholdte udgifter ultimo	<u>568.160</u>	<u>119</u>
		Den kollektive råderet Køkkenudskiftning etape 6 er finansieret med lån.		
		<u>Køkkenudskiftning etape 7</u>		
		Afholdte udgifter primo	0	
		Tilgang i årets løb	<u>345.212</u>	
		Afholdte udgifter i alt	<u>345.212</u>	
		Afholdte udgifter ultimo	<u>345.212</u>	<u>0</u>
		Køkkenudskiftning etape 7 har en underfinansiering på kr. 345.212.		
		<b>Forbedringsarbejder i alt</b>	<b><u>44.518.009</u></b>	<b><u>45.391</u></b>
303.3	15	<b>Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål</b>		
		<u>1. Udestue i lejemål 205</u>		
		Afholdte udgifter primo	58.040	
		Afholdte udgifter i alt	<u>58.040</u>	
		- Egne midler	<u>-7.870</u>	
		Afholdte udgifter ultimo	<u>50.170</u>	<u>58</u>
		<b>Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål i alt</b>	<b><u>50.170</u></b>	<b><u>58</u></b>
304	16	<b>Andre anlægsaktiver / lån</b>		
		Lånene er, i overensstemmelse med vejledning om drift af almene boliger m.v., optaget under posten andre anlægsaktiver. Aktivet kan ikke gøres likvidt, hvorfor aktivet er uden værdi.		
305.6	17	<b>Andre debitorer</b>		
		Kollektiv råderet	<u>66.186</u>	
		<b>Andre debitorer i alt</b>	<b><u>66.186</u></b>	<b><u>142</u></b>

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
305.7	18	<b>Forudbetalte udgifter</b>		
		Ejendomsskat og renovation	141.968	
		Forsikringer	40.469	
		<b>Forudbetalte udgifter i alt</b>	<b>182.437</b>	<b>201</b>
401.0	19	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
		Saldo primo	5.459.779	
		+ budgetteret henlæggelse	2.431.000	
		- årets forbrug	-3.072.291	
		Saldo ultimo	4.818.488	
		Kursregulering:		
		Saldo primo	-113.749	
		+/- Kursregulering	45.600	
		Saldo ultimo	-68.149	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.750.339</b>	<b>5.346</b>
		Årets henlæggelse udgør 231,12 kr./m <sup>2</sup> for beboelse		
402.0	20	<b>Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)</b>		
		Saldo primo	313.325	
		+ budgetteret henlæggelse	115.000	
		- årets forbrug	-87.957	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>340.368</b>	<b>313</b>
		Årets henlæggelse udgør 10,93 kr./m <sup>2</sup> for beboelse		
405.0	21	<b>Tab ved fraflytning</b>		
		Saldo primo	219.054	
		+ budgetteret henlæggelse	20.000	
		- andel af årets forbrug, tab ved fraflytninger	-59.619	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>179.435</b>	<b>219</b>
406.0	22	<b>Andre henlæggelser</b>		
		<u>Henlæggelse til Reguleringskonto</u>		
		Saldo primo	1.384.458	
		- årets forbrug	305.458	
		- regulering (forbrug tidligere år)	147.745	
		Saldo ultimo	<b>931.255</b>	<b>1.384</b>
		<b>Andre henlæggelser i alt</b>	<b>931.255</b>	<b>1.384</b>

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 2022/2023	Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.)
407.0	23	<b>Resultatkonto</b>		
		Saldo primo	90.546	
		+ årets overskud (konto 140)	649.026	
		- budgetmæssig afvikling	-90.546	
		<b>Saldo ultimo</b>	<b>649.026</b>	<b>91</b>
421.0	24	<b>Skyldige omkostninger</b>		
		Hensættelse til driftstøttelån	435.000	
		LBF regulering. Udløbet lån	66.989	
		Landsbyggefonden	375.685	
		Skyldig revision	16.569	
		Skyldige feriepenge	54.500	
		Afsætningsbeløb byggesager	79.111	
		Kreditorer	1.432.885	
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>2.460.740</b>	<b>1.215</b>
423.0	25	<b>Deposita og forudbetalt leje mv.</b>		
		Depositum ungdomsboliger	44.013	
		Andre deposita	125.041	
		Boligafgifter mm.	66.960	
		<b>Deposita og forudbetalt leje mv. i alt</b>	<b>236.014</b>	<b>235</b>
425.0	26	<b>Anden kortfristet gæld</b>		
		Afsluttede forbrugsregnskaber	140.206	
		<b>Anden kortfristet gæld i alt</b>	<b>140.206</b>	<b>0</b>
	27	<b>Eventualforpligtelser</b>		
		Der er i afdelingen en leasingaftale med Nortec vedr. vaskerimaskiner. Leasing periode 20.08.2020 til 19.08.2030. Den samlede tilbagekøbsforpligtelse på vaskerimaskinerne udgør pr. 30. september 2023 kr. 80.775 med en årlig nedskrivning på kr. 11.539.		

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

**Til afdelingen og boligorganisationens repræsentantskab**

### **REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligafdeling Boligselskabet ABCD, Munkebo, afd. 8061 for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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 finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, tillige med afsnittet om "Vurdering af afdelingens økonomi" ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at 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 afdelingen, 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. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

**ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING**

**Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision**

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med 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 afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

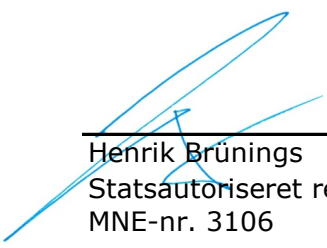
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante 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 afdelingen, 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.

København, den 1. december 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70



---

Henrik Brünings  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 3106



## 8061 - Boligselskabet ABCD, Munkebo

### Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab 2022/2023 har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmøde til påtegning.

Afdelingsbestyrelsens underskrift:

---

Per Madsen  
Formand

---

Villy Beiskjær  
Medlem

---

Ann-Marie Pedersen  
Medlem