

Almen Boligselskabet Centrum Danmark

Afdeling 8068 - Boligselskabet ABCD, Nørre-Aaby

Regnskabsperiode 1. oktober 2022 - 30. september 2023

**Afdeling:**

Æblehaven 3+9, Æbeløvej 7, Albuen
Kongsgårdsvej 3-37, Bogensevej 125
5580 Nørre Aaby

Landsbygefonden Selskabsnr.: 655

Landsbygefonden Afdelingsnr.: 68

Administrator:

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

Tilsynsførende kommune:

Middelfart Kommune
Østergade 11
5500 Middelfart
Tlf: 88 88 55 00
Kommunenr.: 410

| Oplysninger om afdelingen | Bruttoetageareal i alt (m ²) | Antal lejemål | å lejemålsenhed | Antal lejemålsenheder |
|----------------------------------|--|---------------|-----------------|-----------------------|
| Almene familieboliger | 1.300 | 15 | 1 | 15 |
| Almene ældreboliger | 5.505 | 89 | 1 | 89 |
| Boligoplysninger i alt | 6.805 | 104 | | 104 |
| - Boliger fordelt på antal rum | | | | |
| Antal rum | | | | |
| 1 | 1.830 | 28 | | |
| 2 | 3.675 | 61 | | |
| 3 | 1.300 | 15 | | |
| - Heraf plejeboliger | | | | |
| | 1.674 | 28 | | |
| Lejemålsoplysninger i alt | 6.805 | 104 | | 104,0 |

Gennemsnitlig leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet kr. 945,49, inklusiv kollektiv råderet er gennemsnitslejen kr. 958,96.

Forhøjelse pr. 1. oktober 2022 kr. 18,57 pr. m² svarende til 2%, hvilket på årsbasis er kr. 126.000.

Tekniske installationer m.v.:

Køleskab: Ja

Komfur (el/gas): Delvis

Bad: Ja

Fællesantenneanlæg: Ja

Vaskeri:

Vaskeinstallation, fælles Delvis

Vaskemaskine i boliger Delvis

Vandinstallation:

Tostrenget vandsys. Nej

Regnvand, nedsivningsanlæg Nej

Regnvand, genanvendelse Nej

Spildevand, rodzoneanlæg Nej

Spildevand, bioværk Nej

Affald:

Sortering i boligen Delvis

Sortering uden for boligen Delvis

Beboerfaciliteter:

Beboerhus Delvis

Selskabs- og mødelokaler Delvis

Forbrugsmåling:

Vandmåling, individuel Ja

Vandmåling, kollektiv Nej

Varmemåling, individuel Ja

Varmemåling, kollektiv Nej

El-måling, individuel Ja

El-måling, kollektiv Delvis

Opvarmning:

Fjernvarme Delvis

Centralvarme, anlæg olie Delvis

Centralv., anlæg naturgas Nej

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.

15 Almene familieboliger
89 Almene ældreboliger

Økonomi

Der er generelt en god økonomi i afdelingen.

Årets resultat

Årets resultat udviser et overskud på kr. 629.087. Overskuddet er overført til resultatkonto (konto 407).

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 2.007.411, der budgetteres afviklet over 3 år.

Overskuddet skyldes primært, at nettokapitaludgifterne samt udgifterne til el, og almindelig vedligeholdelse har været mindre end budgetteret. Herudover er det i budgettet afsatte beløb til diverse udgifter ikke anvendt fuldt ud. Der har desuden været renteindtægter, som ikke bliver budgetteret.

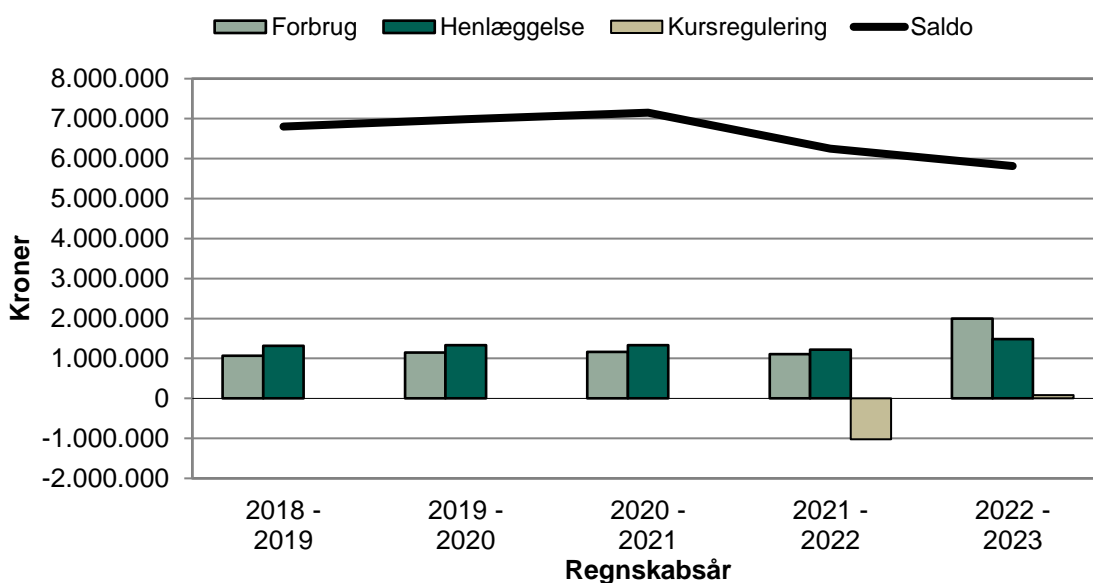
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 1.999.534. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 1.214.828.

Afvigelsen skyldes, at udskiftning af vægbeklædning blev udskudt fra sidste år til i år.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 30. september 2023 kr. 5.813.771 svarende til kr. 55.902 pr. lejemål.

Seneste 5 års udvikling (Konto 401)



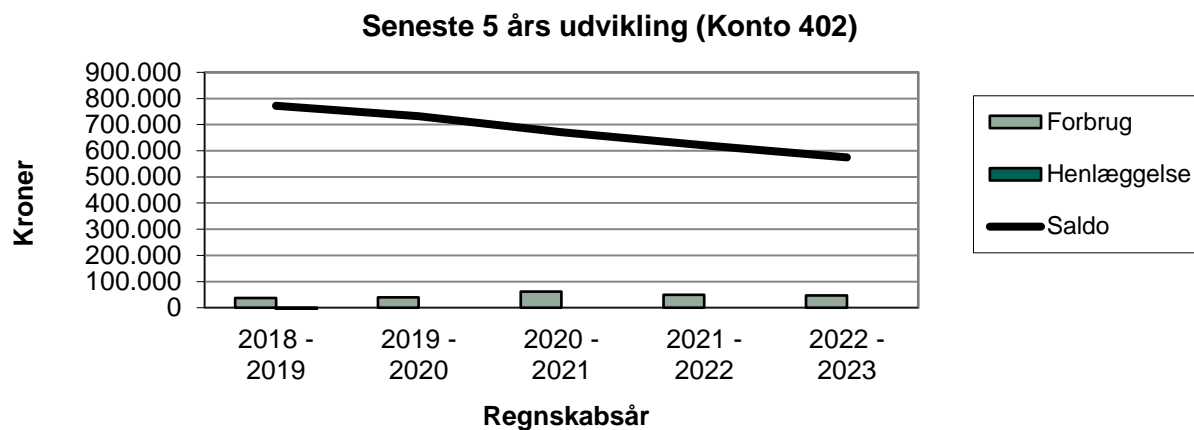
Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter.

Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning konto 402)

Årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning udgør kr. 46.295, som er dækket af henlæggelser.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 30. september 2023 kr. 574.775 svarende til kr. 5.527 pr. lejemål.

Der er ikke budgetteret med henlæggelse hertil i 2023/2024.



Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug at være tilstrækkelig.

Indvendig vedligeholdelse (B-ordning konto 404)

Der har ikke været forbrug til indvendig vedligeholdelse i året. Henlæggelse hertil udgør pr. 30. september 2023 kr. 673.821 svarende til gennemsnitligt kr. 6.479 pr. lejemål.

Der er ikke budgetteret med henlæggelse hertil i 2023/2024.

Afdelingen er i gang med overgangen fra B-ordning til A-ordning.

Tab ved lejeledighed og fraflytning

Årets lejetab udgør kr. 33.272, som er dækket af dispositionsfond.

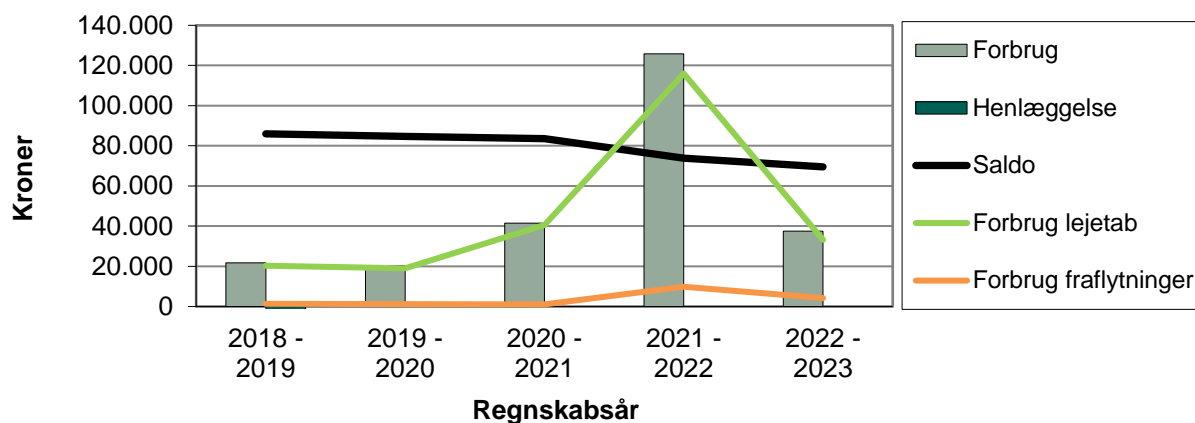
Udlejningssituationen vurderes som værende god, der er ingen tomgang og en fornuftig venteliste.

Årets tab ved fraflytninger udgør kr. 4.258, som er dækket af henlæggelser.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 30. september 2023 kr. 6.312. Af disse er ingen risikobehæftede.

Henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning udgør pr. 30. september 2023 kr. 69.528. Der er ikke budgetteret med henlæggelse hertil i 2023/2024.

Seneste 5 års udvikling (Konto 405)



Under hensyntagen til de her nævnte forhold og ud fra tidligere års tab ved fraflytninger, vurderes henlæggelserne at være tilstrækkelige. Dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning er også taget i betragtning, hvor afdelingens andel udgør kr. 37.485. Dispositionsfonden dækker den resterende del, hvis der indestår tilstrækkelige midler.

Forventninger til budgettet for 2023/2024

Set ud fra udgiftsniveauet i dette regnskab og ud fra en vurdering af henlæggelserne på statutidspunktet, må det forventes, at der vil være balance imellem indtægter og udgifter i indeværende regnskabsår.

Likviditet

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

| Konto | Note | Specifikation | Regnskab 2022/2023 | Budget 2022/2023 (1.000 kr.) | Budget 2023/2024 (1.000 kr.) |
|---|----------|--|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| UDGIFTER | | | | (Ej revideret) | (Ej revideret) |
| Ordinære udgifter | | | | | |
| 105.9 | 1 | Nettokapitaludgifter | 3.319.963 | 3.468 | 3.501 |
| Offentlige og andre faste udgifter | | | | | |
| 106 | | Ejendomsskatter | 228.542 | 256 | 226 |
| 107 | 2 | Vandafgift | 23.513 | 16 | 15 |
| 109 | 3 | Renovation | 281.097 | 254 | 218 |
| 110 | | Forsikringer | 68.022 | 141 | 108 |
| 111 | | Afdelingens energiforbrug: | | | |
| | | 1. El til fællesarealer | 51.675 | 95 | 21 |
| | | 1. Varme fællesarealer | 10.609 | 0 | 19 |
| | | 3. Målerpasning m.v. | 25.609 | 31 | 40 |
| | | | <u>87.893</u> | <u>126</u> | <u>80</u> |
| 112 | 4 | Bidrag til boligorganisationen: | | | |
| | | 1. Administrationsbidrag | 553.486 | 477 | 582 |
| | | 2. Dispositionsfondsbidrag | 0 | 0 | 67 |
| | | | <u>553.486</u> | <u>477</u> | <u>649</u> |
| 113.9 | | Offentlige og andre faste udgifter | 1.242.553 | 1.270 | 1.296 |
| Variable udgifter | | | | | |
| 114 | 5 | Renholdelse | 573.594 | 609 | 561 |
| 115 | 6 | Almindelig vedligeholdelse | 37.051 | 50 | 5 |
| 116 | 7 | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser: | | | |
| | | 1. Afholdte udgifter | 1.999.534 | 1.215 | 2.181 |
| | | 2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser | -1.999.534 | -1.215 | -2.181 |
| | | | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 117 | | Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning) | | | |
| | | 1. Afholdte udgifter | 46.295 | 0 | 0 |
| | | 2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser (konto 402) | -46.295 | 0 | 0 |
| | | | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 118 | 8 | Særlige aktiviteter: | | | |
| | | 1. Drift af fællesvaskeri | 13.195 | 25 | 30 |
| | | 3. Drift af møde- og selskabslokaler | 24.235 | 25 | 25 |
| | | | <u>37.430</u> | <u>50</u> | <u>55</u> |
| 119 | 9 | Diverse udgifter | 22.817 | 132 | 158 |
| 119.9 | | Variable udgifter i alt | 670.892 | 841 | 779 |

| Konto | Note | Specifikation | Regnskab 2022/2023 | Budget 2022/2023 (1.000 kr.) | Budget 2023/2024 (1.000 kr.) |
|--------------------------------|------|--|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| UDGIFTER | | | | (Ej revideret) | (Ej revideret) |
| Henlæggelser | | | | | |
| 120 | | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401) | 1.484.000 | 1.484 | 1.550 |
| 124.8 | | Henlæggelser i alt | 1.484.000 | 1.484 | 1.550 |
| 124.9 | | Samlede ordinære udgifter | 6.717.407 | 7.063 | 7.126 |
| Ekstraordinære udgifter | | | | | |
| 125 | 10 | Ydelse vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder (konto 303.1) | 476.159 | 418 | 418 |
| 129 | | Tab ved lejeledighed | 33.272 | 0 | 0 |
| | | Dækket af dispositionsfond | -33.272 | 0 | 0 |
| | | | 0 | 0 | 0 |
| 130 | | Tab ved fraflytninger | 4.258 | 0 | 0 |
| | | Dækket af henlæggelse | -4.258 | 0 | 0 |
| | | | 0 | 0 | 0 |
| 131 | 13 | Andre renter: | | | |
| | | 4. Kursgevinst ovf. til konto 401 | 83.062 | 0 | 0 |
| 134 | 11 | Korrektion vedr. tidligere år | 3.821 | 0 | 0 |
| 137 | 12 | Øvrige ekstraordinære udgifter | 3.898 | 0 | 0 |
| 137.9 | | Ekstraordinære udgifter i alt | 566.939 | 418 | 418 |
| 139 | | Udgifter i alt | 7.284.346 | 7.481 | 7.544 |
| 140 | | Årets overskud, der anvendes til: | | | |
| | | 2. Overført til opsamlet resultat (konto 407) | 629.087 | | |
| 150 | | Udgifter og overskud i alt | 7.913.433 | 7.481 | 7.544 |

| Konto | Note | Specifikation | Regnskab 2022/2023 | Budget 2022/2023 (1.000 kr.) | Budget 2023/2024 (1.000 kr.) |
|---------------------------------|------|---------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| INDTÆGTER | | | | (Ej revideret) | (Ej revideret) |
| Ordinære indtægter | | | | | |
| 201 | | Boligafgifter og leje: | | | |
| | | 1. Almene familieboliger | 1.082.088 | 991 | 1.047 |
| | | 1. Ældreboliger | 5.351.988 | 5.442 | 5.528 |
| | | 7. Særlig lejeforb. i lejeforb. | | | |
| | | Lejemål - Kollektiv råderet | 91.644 | 0 | 0 |
| | | Diverse | 95.424 | 92 | 95 |
| | | Lejeindtægter i alt | 6.621.144 | 6.525 | 6.670 |
| 202 | 13 | Renter | 206.597 | 0 | 0 |
| | | Kursgevinst | 83.062 | 0 | 0 |
| 203 | | Andre ordinære indtægter | | | |
| | 8 | 1. Drift af fællesvaskeri | 935 | 0 | 0 |
| | 8 | 2. Drift af fællesfaciliteter | 111 | 0 | 0 |
| | | 4. Tilskud fra boligorganisation | 250.000 | 250 | 250 |
| | | 6. Overført fra opsamlet resultat | 706.000 | 706 | 624 |
| 203.9 | | Ordinære indtægter i alt | 7.867.849 | 7.481 | 7.544 |
| Ekstraordinære indtægter | | | | | |
| 206 | 14 | Korrektion vedr. tidligere år | 12.668 | 0 | 0 |
| 208 | 15 | Øvrige ekstraordinære indtægter | 32.917 | 0 | 0 |
| 208.9 | | Ekstraordinære indtægter i alt | 45.585 | 0 | 0 |
| 209 | | Indtægter i alt | 7.913.433 | 7.481 | 7.544 |

pr. 30. september 2023

| Konto | Note | Specifikation | Indeværende år 2022/2023 | Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.) |
|--------------------------|------|---|-----------------------------|---------------------------------------|
| AKTIVER | | | | |
| Anlægsaktiver | | | | |
| 301 | | Ejendommens anskaffelsessum Kontantværdi pr. 1. oktober 2022 kr. 88.941.800 heraf grundværdi kr. 24.403.400 | 75.702.780 | 75.703 |
| 302 | | Indeksregulering vedr. anskaffelsessummen | 6.077.813 | 5.910 |
| 302.9 | | Anskaffelsessum inkl. indeksregulering | 81.780.592 | 81.613 |
| 303 | | Forbedringsarbejder: | | |
| 16 | 1. | Forbedringsarbejder m.v. | 6.310.721 | 6.356 |
| | | | 6.310.721 | 6.356 |
| 304.9 | | Anlægsaktiver i alt | 88.091.313 | 87.969 |
| Omsætningsaktiver | | | | |
| 305 | | Tilgodehavender: | | |
| | 1. | Boligafgifter/leje inkl. varmebidrag | 14.844 | 12 |
| | 2. | Beboerindskud | 62.027 | 61 |
| | 3. | Uafsluttet varmeregnskab (udgift) | 241.476 | 194 |
| | 3. | Uafsluttet vandregnskab (udgift) | 94.585 | 165 |
| | 3. | Uafsluttet elregnskab (udgift) | 74.395 | 211 |
| | 3. | Uafsluttet el, vand & varmeregnskab (udgift) | 1.210 | 1 |
| 27 | 3. | Antenneregnskab (underskud) | 8.860 | 53 |
| | 4. | Fraflytninger | 6.312 | 41 |
| | 5. | Afsluttet varmeregnskab | 0 | 47 |
| | 5. | Afsluttet vandregnskab | 0 | 5 |
| | 5. | Afsluttet elregnskab | 11.896 | 0 |
| | 5. | Afsluttet renovationsregnskab | 95.500 | 0 |
| 17 | 6. | Andre debitorer | 262 | 12 |
| 18 | 7. | Forudbetalte udgifter | 97.217 | 152 |
| | | | 708.583 | 956 |
| 307 | | Likvide beholdninger: | | |
| | 3. | Boligorganisationen, indestående | 9.409.303 | 10.384 |
| | | | 9.409.303 | 10.384 |
| 309.9 | | Omsætningsaktiver i alt | 10.117.887 | 11.340 |
| 310 | | AKTIVER I ALT | 98.209.200 | 99.309 |

pr. 30. september 2023

| Konto | Note | Specifikation | Indeværende år 2022/2023 | Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.) |
|---|------|--|-----------------------------|---------------------------------------|
| PASSIVER | | | | |
| Henlæggelser (afdelingens opsparing) | | | | |
| 401 | 19 | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 5.813.771 | 6.246 |
| 402 | 20 | Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) | 574.775 | 621 |
| 404 | 21 | Indvendig vedligeholdelse (B-ordning) | 673.821 | 707 |
| 405 | 22 | Tab ved fraflytninger | 69.528 | 74 |
| 406.9 | | Henlæggelser i alt | 7.131.895 | 7.648 |
| 407 | 23 | Opsamlet resultat (+/-) | 2.007.411 | 2.084 |
| 407.9 | | Henlæggelser inkl. opsamlet resultat (+/-) | 9.139.306 | 9.732 |
| Langfristet gæld | | | | |
| 408 | | Finansiering af anskaffelsessum Oprindelig prioritetsgæld Landsbyggefonden | 4.796.350 | 4.796 |
| | | 1. Realkredit Danmark | 15.599.027 | 16.616 |
| | | 3. Jyske Realkredit | 10.322.517 | 11.041 |
| 409 | | Beboerindskud | 2.035.188 | 2.035 |
| 411 | | Afskrivningskonto for ejendommen | 49.027.510 | 47.125 |
| 412.9 | | Finansiering af anskaffelsessum i alt | 81.780.592 | 81.613 |
| 413 | | Andre lån | | |
| | | 1. Forbedringsarbejder m.v. | 5.669.735 | 5.991 |
| | | | 5.669.735 | 5.991 |
| 417 | | Langfristet gæld i alt | 87.450.327 | 87.604 |
| Kortfristet gæld | | | | |
| 419 | 0. | Depositum vedr. forbrugsregnskaber | 12.000 | 6 |
| 419 | 1. | Uafsluttet varmeregnskab (indtægter) | 60.498 | 17 |
| | 2. | Uafsluttet vandregnskab (indtægter) | 11.706 | 11 |
| | 3. | Uafsluttet elregnskab (indtægter) | 76.473 | 70 |
| | 4. | Uafsluttede blandede forbrugsregnskaber (indtægter) | 716.809 | 588 |
| 420 | 1. | Periodiseret terminsydelse | 50.730 | 50 |
| 421 | 24 | Skyldige omkostninger | 507.762 | 1.092 |
| 422 | | Mellemregning med fraflyttere | 55.479 | 91 |
| 423 | 25 | Deposita og forudbetalt leje mv. | 55.566 | 47 |
| 425 | 26 | Anden kortfristet gæld | 72.542 | 0 |
| 426 | | Kortfristet gæld i alt | 1.619.566 | 1.972 |
| 430 | | PASSIVER I ALT | 98.209.200 | 99.309 |

28 Eventualforpligtelser

| Konto | Note | Specifikation | Resultat- opgørelse 2022/2023 | Budget 2022/2023 (1.000 kr.) |
|---------|------|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| | | | | (Ej revideret) |
| 101/105 | 1 | Nettokapitaludgifter | | |
| | | Prioritering ved nominallån: | | |
| 101.1 | | Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411) | 1.759.764 | |
| 101.2 | | Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign. men ekskl. morarenter) | -52.525 | |
| 101.3 | | Administrationsbidrag | 123.459 | |
| 102.3 | | - Ydelsesstøtte fra staten | -19.856 | |
| 105.9 | | Nettokapitaludgifter | 1.810.842 | |
| | | Prioritering ved indeksslån: | | |
| 101.1 | | Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411) | 142.891 | |
| 101.2 | | Prioritetsrenter (inkl. reservefondsbidrag m.v og eventuel periodiseringsudgift o.lign. men ekskl. morarenter) | 89.209 | |
| 101.3 | | Administrationsbidrag | 4.631 | |
| | | Regulering af periodiseret terminsydelse | 804 | |
| 104.2 | | - Rentebidrag | -34.846 | |
| 105.9 | | Nettokapitaludgifter | 202.689 | |
| 105.1-3 | | Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. | | |
| 105.1 | | Andel til boligorganisationens dispositionsfond | 265.916 | |
| 105.2 | | Andel til Landsbyggerfonden | 873.186 | |
| 105.3 | | Andel til Nybyggerifonden | 167.330 | |
| | | Afviklede prioriteter m.v. i alt | 1.306.432 | |
| | | Nettokapitaludgifter i alt | 3.319.963 | 3.468 |
| 107.0 | 2 | Vandafgift | | |
| | | Vandafgift | 23.513 | |
| | | Vandafgift i alt | 23.513 | 16 |
| 109 | 3 | Renovation | | |
| | | Renovation | 281.097 | |
| | | Heraf ekstra renovation | 563 | |
| | | Renovation i alt | 281.097 | 254 |

| Konto | Note | Specifikation | | Resultat- opgørelse 2022/2023 | Budget 2022/2023 (1.000 kr.) |
|-------|------|---|---------|-------------------------------------|------------------------------------|
| | | | | | (Ej revideret) |
| 112.1 | 4 | Bidrag til boligorganisationen | | | |
| | | Specifikation | Enheder | Gennemsnitlig sats | |
| | | Administrationsbidrag | | | |
| | | Grundbidrag | 104 | 3.847 | 400.037 |
| | | Menu/tillægspakker | 104 | 46 | 4.813 |
| | | Andre honorarer | | | 34.767 |
| | | Andel løn til administrativt arbejde | | | 75.416 |
| | | Tillægsydelse: | | | |
| | | Bidrag til investeringsfond | | | 10.076 |
| | | I alt | | | 525.109 |
| | | Administrationsbidrag boligorganisation | 104 | 95 | 9.888 |
| | | Revisionsudgifter | | | 18.489 |
| | | Administrationsbidrag i alt | | | 553.486 |
| | | Bidrag til boligorganisationen i alt | | | 553.486 |
| | | | | | 477 |
| | | Se i øvrigt konto 203.4 tilskud fra boligorganisationen. I regnskabsåret udgjorde tilskuddet kr. 2.404 pr. enhed. | | | |
| 114 | 5 | Renholdelse | | | |
| | | Ejendomsfunktionærer: | | | |
| | | Løn/ejendomsfunktionærer | | 500.942 | 551 |
| | | Refusion af timer | | -700 | 0 |
| | | Feriepengeregulering | | 1.118 | 0 |
| | | Telefon, arbejdsskadeforsikring m.m. | | 31.828 | 0 |
| | | Udgifter vedr. ejendomskontor | | 40.310 | 53 |
| | | Driftsudgifter egne biler | | 51 | 0 |
| | | Ejendomsfunktionærer i alt | | 573.548 | 604 |
| | | Trappevask, rengøringsartikler | | 46 | 5 |
| | | Renholdelse i alt | | 573.594 | 609 |
| 115 | 6 | Almindelig vedligeholdelse | | | |
| 115.3 | | BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED | | | |
| | | Bolig / erhverv, konstruktion & inventar | | 12.242 | |
| | | I alt | | 12.242 | |
| 115.5 | | BYGNING, TEKNISKE ANLÆG | | | |
| | | Afløbssystem | | 3.912 | |
| | | Tekniske anlæg, vand | | 6.469 | |
| | | Tekniske anlæg, varme | | 6.469 | |
| | | I alt | | 16.849 | |
| 115.6 | | MATERIEL | | | |
| | | Kørende | | 7.960 | |
| | | I alt | | 7.960 | |
| | | Almindelig vedligeholdelse i alt | | 37.051 | 50 |

| Konto | Note | Specifikation | Resultat- opgørelse 2022/2023 | Budget 2022/2023 (1.000 kr.) |
|-------|------|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| | | | | (Ej revideret) |
| 116 | 7 | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | | |
| 116.1 | | TERRÆN | | |
| | | Konstruktion | 42.324 | 62 |
| | | Tekniske anlæg | 10.928 | 10 |
| | | Serviceaftaler kloak, brønd, faskine m.m | 2.385 | 11 |
| | | Inventar | 19.949 | 180 |
| | | Serviceaftaler terræn, inventar | 38.979 | 0 |
| | | Beplantning | 14.476 | 9 |
| | | I alt | <u>129.041</u> | <u>272</u> |
| 116.2 | | BYGNING, KLIMASKÆRM | | |
| | | Facade | 771.246 | 164 |
| | | Tag | 0 | 26 |
| | | Døre, vinduer, porte luger og lemme | 36.392 | 78 |
| | | I alt | <u>807.638</u> | <u>268</u> |
| 116.3 | | BYGNING, BOLIG- OG ERHVERVSENHED | | |
| | | Konstruktion og inventar | 106.265 | 33 |
| | | Istandsættelse fraflytning | 17.115 | 22 |
| | | Hårde hvidevarer | 68.551 | 34 |
| | | I alt | <u>191.931</u> | <u>89</u> |
| 116.4 | | BYGNING, FÆLLES | | |
| | | Indvendig | 47.190 | 33 |
| | | Serviceaftaler inventar, kontormaskiner m.m | 32.734 | 32 |
| | | I alt | <u>79.924</u> | <u>65</u> |
| 116.5 | | BYGNING, TEKNISKE ANLÆG | | |
| | | Afløbssystem | 491 | 9 |
| | | El og belysning | 54.315 | 34 |
| | | Tekniske anlæg, vand | 61.085 | 219 |
| | | Serviceaftaler vand | 0 | 4 |
| | | Tekniske anlæg, varme | 36.157 | 14 |
| | | Serviceaftaler varme | 0 | 5 |
| | | Ventilation | 17.026 | 28 |
| | | Øvrige | 329.258 | 0 |
| | | Serviceaftaler elevator, alarm/sikring m.m | 45.706 | 28 |
| | | I alt | <u>544.038</u> | <u>341</u> |
| 116.6 | | MATERIEL | | |
| | | Kørende | 161.490 | 146 |
| | | Andet | 85.473 | 32 |
| | | I alt | <u>246.963</u> | <u>178</u> |
| | | Planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt | 1.999.534 | 1.215 |
| | | - dækket af tidligere henlæggelser | -1.999.534 | -1.215 |
| | | Kontogruppe 116 i alt | <u>0</u> | <u>0</u> |

| Konto | Note | Specifikation | Resultat- opgørelse 2022/2023 | Budget 2022/2023 (1.000 kr.) |
|---------|------|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| | | | | (Ej revideret) |
| 118/203 | 8 | Særlige aktiviteter | | |
| 118.1 | | Drift af fællesvaskeri | | |
| | | Magnetkort, administration m.v. | 8.040 | |
| | | El, varme og vand | 5.155 | |
| | | Udgifter fællesvaskeri i alt | <u>13.195</u> | <u>25</u> |
| 203.1 | | Indtægter fællesvaskeri | <u>935</u> | <u>0</u> |
| | | I alt netto (udgift/-indtægt) | <u>12.260</u> | <u>25</u> |
| 118.2 | | Andel i fællesfaciliteters drift | | |
| 203.2 | | Indtægter vedr. fællesfaciliteter | <u>111</u> | <u>0</u> |
| | | I alt netto (udgift/-indtægt) | <u>-111</u> | <u>0</u> |
| 118.3 | | Drift af møde- og selskabslokaler | | |
| | | El, vand og varme | <u>24.235</u> | |
| | | Udgifter møde- og selskabslokaler i alt | <u>24.235</u> | <u>25</u> |
| | | I alt netto (udgift/-indtægt) | <u>24.235</u> | <u>25</u> |
| 119 | 9 | Diverse udgifter | | |
| | | Kontingent Boligselskabernes Landsforening | 16.496 | 14 |
| | | Afdelingsbestyrelsesudgifter | 738 | 3 |
| | | Advokatombkostninger m.v. | 149 | 0 |
| | | Diverse | 84 | 1 |
| | | Grundejerforening | 5.350 | 44 |
| | | Uforudsete udgiftsstigninger | <u>0</u> | <u>70</u> |
| | | Diverse udgifter i alt | <u>22.817</u> | <u>132</u> |
| 125 | 10 | Ydelse vedr. forbedringsarbejder (konto 303.1) | | |
| | | 1. Afdrag | 321.543 | |
| | | 2. Renter | 169.096 | |
| | | 3. Administrationsbidrag | 18.956 | |
| | | 4. Offentlige tilskud | <u>-33.436</u> | |
| | | Ydelse vedr. forbedringsarbejder i alt | <u>476.159</u> | <u>418</u> |
| 134 | 11 | Korrektion vedr. tidligere år | | |
| | | Antenne | 3.715 | |
| | | Vand | <u>106</u> | |
| | | Korrektion vedr. tidligere år i alt | <u>3.821</u> | <u>0</u> |

| Konto | Note | Specifikation | Resultat- opgørelse 2022/2023 | Budget 2022/2023 (1.000 kr.) |
|---------|------|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| | | | | (Ej revideret) |
| 137 | 12 | Øvrige ekstraordinære udgifter | | |
| | | Skadesservice ved indbrud | 3.898 | |
| | | Øvrige ekstraordinære udgifter i alt | 3.898 | 0 |
| 131/202 | 13 | Opgørelse af nettorente og kursregulering | | |
| 202 | | Renteindtægter/kursgevinst | | |
| | | Rente af mellemregning med boligorganisationen | 206.597 | |
| | | Kursgevinst | 83.062 | |
| | | Renteindtægter/kursgevinst i alt | 289.659 | 0 |
| 131 | | Renteudgifter/kurstab | | |
| | | Kursgevinst overført til konto 401 | 83.062 | |
| | | Renteudgifter/kurstab i alt | 83.062 | 0 |
| | | Nettorente, indtægt | 206.597 | 0 |
| 206 | 14 | Korrektion vedr. tidligere år | | |
| | | Honorar Brunata 2022 | 12.668 | |
| | | Korrektion vedr. tidligere år i alt | 12.668 | 0 |
| 208 | 15 | Øvrige ekstraordinære indtægter | | |
| | | Overskydende beløb B-ordning | 32.917 | |
| | | Øvrige ekstraordinære indtægter | 32.917 | 0 |

| Konto | Note | Specifikation | Indeværende år 2022/2023 | Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.) |
|-------|------|---|-----------------------------|---------------------------------------|
| 303.1 | 16 | Forbedringsarbejder | | |
| | | <u>2. Modernisering, Æblehaven 9</u> | | |
| | | Afholdte udgifter primo | 3.402.819 | |
| | | Afholdte udgifter i alt | 3.402.819 | |
| | | Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån | -235.415 | |
| | | Afholdte udgifter ultimo | 3.167.404 | 3.403 |
| | | <u>3. Støttecenter, Æblehaven 3</u> | | |
| | | Afholdte udgifter primo | 1.283.909 | |
| | | Afholdte udgifter i alt | 1.283.909 | |
| | | Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån | -19.415 | |
| | | Afholdte udgifter ultimo | 1.264.494 | 1.284 |
| | | <u>4. Om- og tilbygning af 6 boliger</u> | | |
| | | Afholdte udgifter primo | 1.304.550 | |
| | | Afholdte udgifter i alt | 1.304.550 | |
| | | Nedskrivning svarende til afdrag på moderniseringslån | -66.714 | |
| | | Afholdte udgifter ultimo | 1.237.836 | 1.305 |
| | | <u>5. Ombygning af badeværelser</u> | | |
| | | Afholdte udgifter primo | 54.736 | |
| | | Afholdte udgifter i alt | 54.736 | |
| | | Afholdte udgifter ultimo | 54.736 | 55 |
| | | <u>6. Ombygning af badeværelser</u> | | |
| | | Afholdte udgifter primo | 310.000 | |
| | | Tilgang i årets løb | 276.250 | |
| | | Afholdte udgifter i alt | 586.250 | |
| | | Afholdte udgifter ultimo | 586.250 | 310 |
| | | Forbedringsarbejder i alt | 6.310.721 | 6.356 |
| 305.6 | 17 | Andre debitorer | | |
| | | Afregning tidligere lejemål | 262 | |
| | | Andre debitorer i alt | 262 | 12 |

| Konto | Note | Specifikation | Indeværende år 2022/2023 | Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.) |
|-------|------|--|-----------------------------|---------------------------------------|
| 305.7 | 18 | Forudbetalte udgifter | | |
| | | Ejendomsskat og renovation | 73.668 | |
| | | Forsikringer | 23.549 | |
| | | Forudbetalte udgifter i alt | 97.217 | 152 |
| 401.0 | 19 | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | | |
| | | Saldo primo | 6.246.243 | |
| | | + budgetteret henlæggelse | 1.484.000 | |
| | | - årets forbrug | -1.999.534 | |
| | | + Kursregulering | 83.062 | |
| | | Saldo ultimo i alt | 5.813.771 | 6.246 |
| | | Årets henlæggelse udgør 218,07 kr./m ² for beboelse. Kursreguleringen har pr. 30. september 2023 haft en akkumuleret negativ indvirkning på henlæggelserne på kr. 935.586. | | |
| 402.0 | 20 | Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) | | |
| | | Saldo primo | 621.070 | |
| | | - årets forbrug | -46.295 | |
| | | Saldo ultimo | 574.775 | 621 |
| 404.0 | 21 | Istandsættelse ved fraflytning (B-ordning) <u>Indvendig vedligeholdelse</u> | | |
| | | Saldo primo | 706.738 | |
| | | - Indtægtsført | -32.917 | |
| | | Saldo ultimo | 673.821 | 707 |
| 405.0 | 22 | Tab ved fraflytning | | |
| | | Saldo primo | 73.787 | |
| | | - årets forbrug, tab ved fraflytninger | -4.258 | |
| | | Saldo ultimo | 69.528 | 74 |
| 407.0 | 23 | Resultatkonto | | |
| | | Saldo primo | 1.763.529 | |
| | | + korrektion til primo | 320.795 | |
| | | + årets overskud (konto 140) | 629.087 | |
| | | - budgetmæssig afvikling | -706.000 | |
| | | Saldo ultimo | 2.007.411 | 2.084 |

| Konto | Note | Specifikation | Indeværende år 2022/2023 | Sidste år 2021/2022 (1.000 kr.) |
|-----------------|------|--|-----------------------------|---------------------------------------|
| 421.0 | 24 | Skyldige omkostninger | | |
| | | Afsat el | 11.364 | |
| | | Afsat negativ ydelsesstøtte | 122.952 | |
| | | Landsbyggefonden | 216.778 | |
| | | Skyldig revision | 11.705 | |
| | | Skyldige feriepenge | 25.711 | |
| | | Kreditorer | 119.252 | |
| | | Skyldige omkostninger i alt | 507.762 | 1.092 |
| 423.0 | 25 | Deposita og forudbetalt leje mv. | | |
| | | Boligafgifter mm. | 55.566 | |
| | | Deposita og forudbetalt leje mv. i alt | 55.566 | 47 |
| 425.0 | 26 | Anden kortfristet gæld | | |
| | | Afsluttede forbrugsregnskaber | 67.847 | |
| | | Afsluttet vandregnskab | 4.695 | |
| | | Anden kortfristet gæld i alt | 72.542 | 0 |
| 305.3/ 425.3 | 27 | Antenneregnskab | | |
| | | <u>Udgifter:</u> | | |
| | | Andel/hybridnetsafgift, afgift/betalingskanaler | 105.883 | |
| | | Administration | 3.971 | |
| | | | 109.853 | |
| | | Udgifter i alt | 109.853 | |
| | | <u>Indtægter:</u> | | |
| | | Antennebidrag | 153.636 | |
| | | Indtægter i alt | 153.636 | |
| | | Årets resultat (overskud) | -43.783 | |
| | | Sidste års nettoresultat overført (underskud) | 52.643 | |
| | | Nettoresultat overføres til næste år (underskud) | 8.860 | |
| | | Saldo i alt | 8.860 | 53 |

28 Eventualforpligtelser

Der er i afdelingen en leasingaftale med Nortec vedr. vaskemaskiner.
Leasing periode 27.08.2020 til 26.08.2030.

Den samlede leasingforpligtelse udgør pr. 30. september 2023 kr. 386.897, med en årlig leasingydelse på kr. 42.988.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til afdelingen og boligorganisationens repræsentantskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligafdeling Boligselskabet ABCD, Nørre-Aaby, afd. 8068 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.

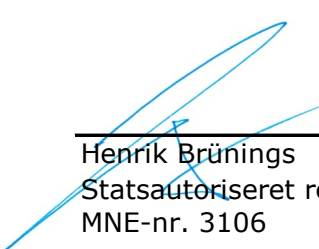
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte 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 19. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 3106

Afdelingsbestyrelsens påtegning

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

Afdelingsbestyrelsens underskrift:

Henry Hedemann
Formand

Knud Andersen
Medlem

Jette Juhl Rasmussen
Medlem

Susanne Topp
Medlem

Jytte Andersen
Medlem