

# Almene boligorganisationer

Regnskab for boligorganisation og byggefond

Regnskabsår

2019

Regnskabsperiode fra

01.01.2019

Regnskabsperiode til

31.12.2019

<b>Boligorganisation</b>		<b>Tilsynsførende kommune</b>	
Boligorganisationsnr.	698	Kommunenr.	751
Boligforeningen Århus Omegn		Århus Kommune	
Skanderborgvej 168 - 8260 Viby J.		Rådhuset - 8000 Aarhus C.	
Telefon	8734 4141	Tlf. 8940 2000	
E-post	bolig@aarhusomegn.dk		
CVR-nr. (SE-nr.)	45861317		

<b>Boligorganisationen omfatter i alt:</b>				
	Antal lejemål	Bruttoetagearea antal m2	a' lejemålsenhed	Antal leje- målsenheder
1) boliger	3.008	237.803	1	3.008
2) erhvervslejemål	19	5.053	1 pr. påbeg. 60 m2	90
3) institutioner	6	2.603	1 pr. påbeg. 60 m2	45
4) garager / carporte	27	590	1/5	6
5) lejemål, m2 og lejemålsenheder ialt	3.060	246.049		3.149

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.01.2019 - 31.12.2019.

## UDGIFTER

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget (ej revideret)	Nyt budget (ej revideret)
<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	145.109,00	152.000	161.600
		2. Nybyggeri	52.000,00	0	0
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	322.300,59	429.000	419.000
511	*	Personaleudgifter	11.484.333,70	12.150.000	12.248.000
513	*	Kontorholdsudgifter	3.253.494,60	2.779.000	2.814.000
514	*	Kontorlokaleudgifter	1.426.067,99	1.724.000	1.713.000
515	*	Afskrivninger , driftsmidler	41.909,00	54.500	29.500
516	*	Særlige aktiviteter	115.000,85	210.000	210.000
521	*	Revision	287.250,00	365.000	380.000
530		<b>BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER</b>	<b>17.127.465,73</b>	<b>17.863.500</b>	<b>17.975.100</b>
531	*	Tilskud til afdelinger	1.454.370,73	1.500.000	2.819.308
532	*	Renteudgifter	6.985.064,09	2.741.000	3.945.000
533	*	Henlæg. afd. bidrag til dispositionsfonden m.v.	19.285.613,90	18.600.000	19.650.000
540		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>44.852.514,45</b>	<b>40.704.500</b>	<b>44.389.408</b>
541	*	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>10.441.376,48</b>	<b>8.314.440</b>	<b>6.174.000</b>
550		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>55.293.890,93</b>	<b>49.018.940</b>	<b>50.563.408</b>
551		Overskudsfordeling			
		1 Henlæggelse til arbejdskapitalen	2.883.528,61		
551		<b>ÅRETS OVERSKUD I ALT</b>	<b>2.883.528,61</b>	<b>0</b>	<b>542.000</b>
560		<b>UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT</b>	<b>58.177.419,54</b>	<b>49.018.940</b>	<b>51.105.408</b>

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.01.2019 - 31.12.2019.

## INDTÆGTER

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget (ej revideret)	Nyt budget (ej revideret)
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>					
601	*	Administrationsbidrag			
		1. Egne afdelinger i drift	-15.640.877,00		
		3. Sideaktivitets-afdelinger	-140.000,00	-15.698.500	-15.139.100
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v.	-866.163,73	-900.000	-800.000
603	*	Renteindtægter	-11.303.735,56	-3.659.000	-5.127.000
604	*	Afdelingers bidrag til dispositionsfonden m.v.	-19.285.613,90	-18.650.000	-19.650.000
605		1 Byggesagshonorar nybyggeri	-1.067.000,00	-1.400.000	-1.836.000
		2 Bestyrelsesvederlag nybyggeri	-52.000,00	0	0
606		1 Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	-90.000,00	0	-200.000
607		Diverse	-10.000,01	0	0
610		<b>SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER</b>	-48.455.390,20	-40.307.500	-42.752.100
611	*	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>	-9.722.029,34	-7.825.000	-8.353.308
620		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	-58.177.419,54	-48.132.500	-51.105.408
621		Årets underskud overført til konto 805	0,00	-886.440	0
630		<b>INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT</b>	-58.177.419,54	-49.018.940	-51.105.408

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019.

## AKTIVER

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Sidste år
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>				
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
701	*	Administrationsbygning	20.218.343,62	20.683.465
		Kontantværdi pr. 01.01.2019	12.500.000	
		heraf grundværdi	2.737.800	
702	*	Inventar	17.009,82	54.480
709	*	Andre anlægsaktiver	154.271,08	158.710
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	42.348.832,36	39.880.749
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter (specificeres under note 805)	1.000.000,00	1.080.000
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	13.098.978,87	13.570.615
720		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	76.837.435,75	75.428.019
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>				
<b>Tilgodehavender</b>				
721.1		Afdelinger i drift	16.286.638,95	11.624.609
721.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter	426.593,84	235.545
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	8.807.719,26	15.594.729
726	*	Andre tilgodehavender	88.063.245,69	130.556.709
727		Forudbetalte udgifter	936.303,65	830.963
730		Tilgodehavende renter m.v.	1.449.995,99	1.993.583
731	*	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	312.749.608,99	281.604.906
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning	5.960,00	1.860
		2. Bankbeholdning	710.636,37	494.849
740		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	429.436.702,74	442.937.754
750		<b>AKTIVER I ALT</b>	506.274.138,49	518.365.773

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019.

## PASSIVER

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Sidste år
<b>EGENKAPITAL</b>				
801		Boligforeningsandele	-624.710,00	-624.710
803	*	Dispositionsfond	-47.320.008,17	-47.103.227
805	*	Arbejdskapital	-78.271.216,36	-80.677.657
810		<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	-126.215.934,53	-128.405.593
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	-4.611.053,92	-4.915.501
820		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	-4.611.053,92	-4.915.501
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>				
821	*	Afdelinger i drift	-355.095.149,73	-376.759.818
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	-11.485.242,00	-376.309
825		Leverandører	-871.642,75	-1.164.638
826		Omkostninger	-4.402.214,99	-4.159.326
829		Feriepengeforpligtelse	-2.153.485,69	-2.442.905
830	*	Anden kortfristet gæld	-1.439.414,88	-141.684
840		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	-375.447.150,04	-385.044.678
850		<b>PASSIVER I ALT</b>	-506.274.138,49	-518.365.773

Der foreligger en eventualforpligtelse på kr. 400.000 vedr. boligforeningsandele for medlemmer indmeldt før 01.04.2003.

Landsbyggefondens tilsagn til den fysiske helhedsplan i Rosenhøj indebærer en årlig huslejestøtte på 4,0 mio. kr. fra foreningen gældende fra den endelige finansiering. Huslejestøtten aftrappes fra 2023 på samme måde (forskudt) som støtten fra LBF og ophører i 2030. Landsbyggefondens tilsagn til den fysiske helhedsplan i Møllevangen indebærer en årlig driftsstøtte på 0,5 mio. kr. fra foreningen gældende fra den endelige finansiering. Tidshorisonten er ukendt.

Ved årsafslutningen er der to afdelinger, afdeling 18, Fuglekærvænget og afdeling 19, Elev, hvor der er konstateret mangler på byggeriet. Manglerne medfører bl.a. vandindtrængning i flere boliger i de to afdelinger. Det er endnu ikke afgjort om vandindtrængningen skyldes svigt i projekteringen eller i opførelsen af boligerne. Byggeskadefonden er indtrådt i sagen. Det indebærer at hovedparten af udgifterne vil blive afholdt af Byggeskadefonden. Det kan på nuværende tidspunkt ikke udelukkes, at der vil være en potentiel omkostning for boligforeningen. Denne vurderes på nuværende tidspunkt at udgøre 1,5 mio. kr.

## FASTE NOTER

Konto	Specifikation af regnskabs - og budgettal for	2019		(ej revideret)
502	<b>MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V.</b>			
	1. Mødeudgifter	36.943,00		
	2. Repræsentantskab	87.942,00		
	3. Kurser, konference, kongres	16.500,00		
	4. Telefon, forsikringer	96.969,05		
	6. Kørselsudgifter	11.522,09		
	7. Repræsentation	72.424,45	322.300,59	429.000
511	<b>PERSONALEUDGIFTER</b>			
	1. Lønninger, adm. personale	8.682.296,82		
	2. Pension/pensionsbidrag	1.458.706,93		
	3. Andre udgifter til social sikring	52.451,58		
	5. Forskydning i feriepengetilsvær, funktionærer	-129.060,60		
	7. Kurser, møder m.v.	14.125,01		
	10. - Refusion af syge- og dagpenge	-123.678,00	9.954.841,74	10.497.000
	Det gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 19 personer.			
	Ledelsesudgifter - løn incl. pension, kørsel, tlf.		1.529.491,96	1.653.000
	Eventualforpligtelsen består af en fratrædelsesgodtgørelse på 6 mdr. samt 1 års løn.			
	Samlede personaleudgifter		11.484.333,70	12.150.000
513	<b>KONTORHOLDSUDGIFTER</b>			
	Kontorartikler , tryksager, tlf, forsikr., porto m.v.	785.365,04		
	Edb, licens og programudgifter , edb-papir, dataløn	1.447.864,68		
	Juridisk assistance	233.561,60		
	Gebyrer for incassation af boligafgifter m.v.	258.778,80		
	Øvrige udgifter (vedlh. kontormask. og inventar, kurser m.	527.924,48	3.253.494,60	2.779.000
514	<b>KONTORLOKALEUDGIFTER</b>			
	1. Egne lokaler, prioritetsydelse	105.386,42		
	3. Ejendomsskatter	79.834,04		
	4. El	153.815,54		
	5. Vand, varme	83.294,73		
	6. Forsikringer	18.525,12		
	7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	520.091,14		
	9. Afskrivning, administrationsejendom	465.121,00	1.426.067,99	1.724.000
515	<b>AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER</b>			
	Inventar og kontormaskiner	37.470,00		
	Andet	4.439,00	41.909,00	54.500

## FASTE NOTER

Konto	Specifikation af regnskabs - og budgettal for	2019			(ej revideret)
<b>516</b>	<b>SÆRLIGE AKTIVITETER</b>				
	Beboerblad	111.281,25			
	Tilskud til pensionistfest	3.719,60	115.000,85		210.000
<b>521</b>	<b>REVISION</b>				
	Revision	255.000,00			
	Revisionsmæssige attestationer	41.000,00			
	Revisionsrådgivning	-8.750,00	287.250,00		365.000
<b>531</b>	<b>TILSKUD TIL AFDELINGER</b>				
	Tab ved lejeledighed	883.537,26			
	Tab ved fraflytning	570.833,47	1.454.370,73		1.500.000
<b>532</b>	<b>RENTEUDGIFTER</b>				
	1 Dispositionsfond	0,00			
	Rentesats	0,00 %			
	Årets gns. Saldo	-47.161.617,41			
	2 Afdelinger:				
	Henlagte midler	0,00			
	Rentesats	-0,48 %			
	Årets gns. Saldo	-365.447.846,91			
	3 Bank	142.041,74			
	5 Kurstab, obligationer m.v. (heraf realiseret kr. 4.475.924)	6.621.570,03			
	6 Kurtage obligationer	220.598,28			
	8 Andet	854,04	6.985.064,09		2.741.000
<b>533/604</b>	<b>HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN SAMT INDBETALINGER TIL LBF</b>				
	2. Ydelser fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jfr. kt. 803.5 - til Dispositionsfondens	4.602.262,58			
	5. Indbetalinger til Landsbyggefonden jfr. konto 803.24	12.969.410,00			
	8. Pligtmæssige bidrag til landsbyggef., jfr. kt. 803.11	1.713.941,32	19.285.613,90		18.600.000
<b>541</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</b>				
	Tilskud fra dispositionsfondens til boligafdelinger	6.077.650,23			
	Tilskud fra arbejdskapitalen til boligafdelinger	2.109.968,87			
	Boligsociale ydelser	1.979.274,87			
	Diverse udgifter	274.482,51	10.441.376,48		8.314.440

## FASTE NOTER

Konto	Specifikation af regnskabs - og budgettal for	2019		(ej revideret)
601	<b>OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>			
	Bruttoadministrationsudgifter (konto 530)		17.127.465,73	17.863.500
	- Sideaktivitetsafdelinger (konto 601.3)		-140.000,00	-175.000
	- Lovmæssige gebyrer (konto 602)		-866.163,73	-900.000
	- Byggesagshonorar (konto 605/606)		-1.209.000,00	-1.400.000
	<b>NETTOADMINISTRATIONSUDGIFTER VEDR. EGNE AFDELINGER I DRIFT</b>			
	I alt		14.912.302,00	15.388.500
	pr. lejemålsenhed		4.735,57	3.984
	<b>OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG</b>			
	<b>Administrationsbidrag</b>			
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	4.387		
	1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
	1.3 Delt grundbidrag			
	1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
	1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	25.000		
	1.5 Tillægssydelse	195		
	1. Egne afdelinger i drift, ialt		-15.640.877,00	-15.523.500
	3. Sideaktivitetsafdelinger		-140.000,00	-175.000
602	<b>LOVMÆSSIGE GEBYRER M.V.</b>			
	3. Restancegebyr (påkravsgebyr)		-186.089,00	
	4. Ventelistegebyr		-589.236,73	
	6. Råderetsgebyr		-90.838,00	-900.000
603/532	<b>OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/UDGIFT</b>			
	<b>ANVENDT BEREGNINGSMETODE:</b>		Dag til dag	
603	<b>RENTEINDTÆGTER</b>			
	Afdelingers gæld		-5.720.072,17	
	Obligationer (incl. kursgevinster)		-5.555.663,39	
	Andre renteindtægter		-28.000,00	-3.659.000
532	<b>RENTEUDGIFTER (IFLG. NOTE)</b>		6.985.064,09	2.741.000
	<b>NETTORENTEINDTÆGT (-UDGIFT)</b>		-4.318.671,47	-918.000
	Nettorenteindtægt (-udgift) pr. lejemålsenhed (svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag)		-1.371,44	-297



## FASTE NOTER

Konto	Specifikation af regnskabs - og budgettal for	2019	(ej revideret)
611	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>		
	Tilskud fra dispositionsfonden til afdelinger	-6.077.650,23	
	Tilskud fra dispositionsfonden vedr. tab ved lejeledigh.	-883.537,26	
	Tilskud fra dispositionsfonden vedr. tab ved fraflytning	-570.833,47	
	Tilskud fra arbejdskapitalen til afdelinger	-2.109.968,87	
	Andre indtægter	-80.039,51	
	Ekstraordinære indtægter i alt	-9.722.029,34	-7.825.000
701	<b>ADMINISTRATIONSBYGNING</b>		
	Anskaffelsessum primo	26.089.174,62	
	Nyanskaffelser i året	0,00	
	Afgang i året	0,00	
	Samlet anskaffelsessum ultimo	26.089.174,62	
	Afskrivninger primo	-5.405.710,00	
	Afskrivninger i året	-465.121,00	
	Afskrivninger ultimo	-5.870.831,00	
	Bogført værdi ultimo	20.218.343,62	20.683.465
702	<b>INVENTAR</b>		
	Anskaffelsessum primo	220.803,73	
	Nyanskaffelser i året	0,00	
	Afgang i året	0,00	
	Samlet anskaffelsessum ultimo	220.803,73	
	Afskrivninger primo	-166.323,91	
	Afskrivninger i året	-37.470,00	
	Afskrivninger ultimo	-203.793,91	
	Saldo ultimo	17.009,82	54.480
709	<b>ANDRE ANLÆGSAKTIVER</b>		
	<b>Vandkunst</b>		
	Anskaffelsessum primo	221.966,08	
	Nyanskaffelser i året	0,00	
	Afgang i året	0,00	
	Samlet anskaffelsessum ultimo	221.966,08	
	Afskrivninger primo	-63.256,00	
	Afskrivninger i året	-4.439,00	
	Afskrivninger ultimo	-67.695,00	
	Saldo ultimo	154.271,08	158.710

## FASTE NOTER

Konto	Specifikation af regnskabs - og budgettal for	2019		-8.353.308
715	<b>KAPITALINDSKUD, SIDEAKTIVITETER</b>			
	Jorton Holding A/S nom. 80.000 kr. Aktieselskabet Århus Omegn		0,00 1.000.000,00	1.000.000,00 1.080.000
716	<b>INDSKUD I LANDSBYGGEFONDEN</b>			
	Bundne A- og G-indskud C-indskud Trækingsret (egne midler)		2.473.591,50 626.200,00 9.999.187,37	13.098.978,87 13.570.615
721.1	<b>AFDELINGER I DRIFT</b>			
	Indestående Afd. 4 Indestående Afd. 8 Indestående Afd. 28	Rosenhøj institutioner Østergårdsvej -Solbjerg Rosenhøj ungdomsboliger	739.382,92 9.570.471,47 5.976.784,56	16.286.638,95 11.624.609
721.2	<b>AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER</b>			
	Indestående Erhvervsafdeling	Aktieselskabet		426.593,84 235.545
722	<b>AFDELINGER UNDER OPFØRELSE, (NYBYGGERI)</b>			
	Afdeling 18+19 Byggeskader (selskab 8)			8.807.719,26 15.594.729
726	<b>ANDRE TILGODEHAVENDER</b>			
	Forudbetalt løn og pension Diverse Depositum frankeringsmaskine m.v. Option vedr. påtænkt byggeri Lån afdeling 1 Præstevangen Lån afdeling 2 Rosenhøj		1.340.901,54 1.504.474,78 3.954.590,65 9.930.154,56 10.153.124,16 61.180.000,00	88.063.245,69 130.556.709
731	<b>VÆRDIPAPIRER</b>			
	Anskaffelsessum primo + Tilgang i året - Afgang i året Anskaffelsessum ultimo		283.431.776,15 209.281.018,55 -153.061.331,06 339.651.463,64	283.431.776
	Nedskrivninger primo + Tilgang i året - Afgang i året Nedskrivninger ultimo		-1.826.869,74 -25.074.984,91 -26.901.854,65	-1.826.870
	Bogført værdi ultimo		312.749.608,99	281.604.906

## FASTE NOTER

Konto	Specifikation af regnskabs - og budgettal for	2019	
803	<b>DISPOSITIONSFOND</b>		
	1. Saldo primo	-47.103.226,64	
	Tilgang:		
	4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	-17.571.672,58	
	8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisationen	-3.100.000,00	
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	-1.713.941,32	
	<b>Afgang:</b>		
	20. Ydelsesstøtte til afdelinger	4.413.000,00	
	21. Tilskud m.v., jfr. kto. 611	1.664.650,23	
	22. Tilskud til tab v/lejeledighed	1.454.370,73	
	23. Diverse	-518.176,00	
	24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	13.654.986,52	
	26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger (egen trækingsret)	1.500.000,00	
	50. Saldo ultimo	-47.320.009,06	-47.103.227
	<b>Saldo ultimo opdelt:</b>		
	<b>Bunden del:</b>		
	32. Finansiering af administrationsejendom,	-15.607.289,70	
	35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	-13.098.978,87	
	40. Disponibel del:	-18.613.740,49	
	50. Saldo ultimo	-47.320.009,06	-47.103.227
805	<b>ARBEJDSKAPITAL</b>		
	1. Saldo primo	-80.677.656,62	-101.745.432
	Tilgang:		
	2. Årets overskud	-2.883.528,61	-1.732.225
	Afgang:		
	5. Overførsel til dispositionsfonden	3.100.000,00	18.800.000
	6. Diverse tilskud	2.109.968,87	4.000.000
	Afhændelse Jorton A/S	80.000,00	0
	Saldo ultimo	-78.271.216,36	-80.677.657
	Saldo ultimo pr. lejemålsenhed	24.856	
	<b>Saldo ultimo opdelt</b>		
	<b>Bunden del:</b>		
	7. Udlån, jf. specifikation, årets bevægelser	-42.347.088,22	-39.879.005
	Kapitalindskud i sideaktiviteter	-1.000.000,00	-1.080.000
	8. Forretningsførselskab administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
	9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser	-18.000.000,00	-18.000.000
	10. Disponibel del:	-16.924.128,14	-21.718.652
	5. Saldo ultimo	-78.271.216,36	-80.677.657

## FASTE NOTER

Konto Specifikation af regnskabs - og budgettal for 2019

821.1 **AFDELINGER I DRIFT**

Indestående Afd. 1	Præstevangen	-93.904.529,65		
Indestående Afd. 2	Rosenhøj	-111.046.396,86		
Indestående Afd. 3	Grøfthøj Lette Kollekt.	-3.906.535,89		
Indestående Afd. 5	Elstedhøj institutioner	-2.201.884,80		
Indestående Afd. 6	Elstedhøj	-53.575.616,72		
Indestående Afd. 7	Grøfthøj børneinstitution	-433.682,82		
Indestående Afd. 9	Grøfthøj etageboliger	-21.697.962,91		
Indestående Afd. 10	Skovhøj	-6.860.177,66		
Indestående Afd. 11	Egevangen	-6.131.016,23		
Indestående Afd. 12	Vuggestuen grøfthøj	-528.796,26		
Indestående Afd. 14	Majsmarken	-11.215.077,00		
Indestående Afd. 16	Matildelundsvej 20-48	-1.415.027,51		
Indestående Afd. 17	Skovhøj 22-98	-4.878.276,36		
Indestående Afd. 18	Fuglekærvænget	-2.495.666,54		
Indestående Afd. 19	Elevparken	-2.024.653,51		
Indestående Afd. 20	Solbjergparken	-2.060.445,35		
Indestående Afd. 21	Møllevangen	-3.728.761,28		
Indestående Afd. 22	Jakob Jensens Gade	-2.969.991,89		
Indestående Afd. 23	Markus Kirkeplads/Grønn	-15.502.735,40		
Indestående Afd. 25	Finsensgade	-5.105.635,90		
Indestående Afd. 26	H.P.Christensensgade	-728.647,10		
Indestående Afd. 50	Ravnsbjerg Centret	-1.215.619,93		
Indestående Boligsociale aktiviteter		-1.468.012,16	-355.095.149,73	-376.759.818

824 **BANKGÆLD**

Sydbank (uden særskilt sikkerhed)			-11.485.242,00	-376.309
-----------------------------------	--	--	----------------	----------

830 **ANDEN KORTFRISTET GÆLD**

Kommunen boligstøtte m.v.		-7.715,00		
Personaleklub		-81.461,83		
Gavekasse		-24.286,63		
Jubilæum, kunst		-46.252,50		
Elstedhøj 14A		-1.279.698,92	-1.439.414,88	-141.684

---

**SIDEAKTIVITETER**

	Omsætning	Driftsresultat (+ Overskud) (- Underskud)	Egenkapital
<b>Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder*</b>			
11. Indskud i visse kollektive anlæg o. lign. (§8, stk. 2).			
12 Indskud i danske håndværksvirksomheder (§17).			
13 Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenørydelser til almene boligorganisationer (§18).	0,00	0	1.000.000
14 Indskud eller foreningsandele i almene andelsselskaber, d.v.s. selskaber, hvis eneste formål er at administrere støttet byggeri (§19).			
15 Indskud i almene forretningsførerorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§20).			
16 Etablering og indskud i særligt byfornyelsesselskab (§21).			
17 Etablering og indskud i eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§22).			
18 Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 16 og 17 (§23).			

---

**Udenfor sideaktivitets-afdelinger** rubriceres følgende aktiviteter:

	Omsætning	Driftsresultat (+ Overskud) (- Underskud)	Egenkapital
19 Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3).	2.631.591,00	0	0
20 Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§4).			
21 Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§ 6, stk. 2).			
22 Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdan- nelse til boliger, der falder inden for formålet (§7).			
23 Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§8, stk. 1).			
24 Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o. lign. (§ 15).			
25 Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt sælge EDB-programmer (§24).			
26 Afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentlig støttet byggeri (§ 25).			
27 Servicearealer.			

---

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019.

**AKTIVER**

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Sidste år
<b>Anlægsaktiver</b>				
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
1311	*	Værdipapirer m.v.	0,00	80.000
1313	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter	1.000.000,00	1.000.000
<hr/>				
<b>1380</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>1.080.000</b>

**PASSIVER**

<b>Egenkapital</b>				
1401	*	Driftskapital	-1.000.000,00	-1.080.000
<hr/>				
<b>1450</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>-1.000.000,00</b>	<b>-1.080.000</b>

## REGNSKAB FOR INDSKUD I ANDRE VIRKSOMHEDER

## FASTE NOTER

Konto Specifikation af regnskabs - og budgettal for 2019

**1311 Værdipapirer m.v.**

Jorton Holding A/S	0,00	80.000
--------------------	------	--------

**1313 Kapitalindskud, sideaktiviteter**

Aktieselskabet Århus Omegn	1.000.000,00	1.000.000
----------------------------	--------------	-----------

**1401 Driftskapital**

Saldo primo	-1.080.000,00	
Tilgang	0,00	
Afgang	80.000,00	
Saldo ultimo	-1.000.000,00	-1.080.000

## SPØRGESKEMA

## SPØRGSMÅL

BOLIGORGANISATIONEN	ja	nej	Irrelevant
1. Giver indtægter fra byggesagshonorar sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		X	
2. Er sædvanlig 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 på aktiver?			
a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)		X	
b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger		X	
c. Løbende retssager		X	
d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingers forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser			X
e. Andre forhold?		X	
5. 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 opfyldelsen 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
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. med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	X		
10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?			X
11. Skønnes der at kunne 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 vedr:			
a. planlagt og periodisk fornyelse?	X		
b. istandsættelse ved fraflytning?			X
c. tab ved fraflytning?	X		
13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?			X



## NOTER TIL SPØRGESKEMA

ad 5. Til følgende afdelinger er der ydet tilskud vedr. tab ved lejeledighed:

1 Præstevangen	kr.	419.767,71
2 Rosenhøj	kr.	23.069,62
3 Grøfthøjparken (lette kollektiv boliger)	kr.	51,14
6 Elstedhøj	kr.	3.161,09
9 Grøfthøjparken	kr.	6.665,00
10 Skovhøj	kr.	4.316,96
11 Egevangen	kr.	1.099,54
14 Majsmarken	kr.	4.530,52
22 Borgmester Jakob Jensens Gade	kr.	89.769,96
23 Skt. Marcus Kirkeplads / Grønnegade	kr.	166.017,30
50 Ravnsbjerg Centret	kr.	165.230,05

ad 9b. I følgende afdelinger er der en underskudssaldo som indregnes i fremtidigt budget:

2 Rosenhøj	kr.	5.117.920
4 Rosenhøj Institutioner	kr.	952.546
6 Elstedhøj	kr.	385.111
9 Grøfthøjparken	kr.	300.679
11 Egevangen	kr.	49.578
12 Grøfthøjparken 147, Børneinstitution	kr.	37.331
15 Majsmarken 196-272	kr.	56.683
16 Matildelundsvej (ungdomsboliger)	kr.	1.565
17 Skovhøj	kr.	215.630
18 Fuglekærvænget	kr.	412.709
19 Elevparken	kr.	22.828
21 Møllevangen	kr.	324.863
23 Skt. Marcus Kirkeplads / Grønnegade	kr.	350.220
25 Finsensgade	kr.	96.033
27 (Grundareal) - Kolt Østervej	kr.	810.164
50 Ravnsbjerg Centret	kr.	2.473.965

Der er underfinansiering i enkelte afdelinger i forbindelse med afholdte forbedringsarbejder. Underfinansieringens afvikling er indregnet i fremtidige driftsbudgetter.

ad 11e. Der er risiko for tab på fraflyttede lejere, men der tages løbende højde herfor gennem budgetterne.

ad 12a. I følgende afdelinger er de akkumulerede henlæggelser utilstrækkelige i relation til de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligehold:

1 Præstevangen
3 Grøfthøjparken (lette kollektiv boliger)
6 Elstedhøj
9 Grøfthøjparken
10 Skovhøj
11 Egevangen
14 Majsmarken
16 Matildelundsvej (ungdomsboliger)
17 Skovhøj
22 Borgmester Jakob Jensens Gade
23 Skt. Marcus Kirkeplads / Grønnegade

## NOTER TIL SPØRGESKEMA

ad 12b. I følgende afdelinger er de akkumulerede henlæggelser utilstrækkelige i relation til de forventede udgifter til istandsættelse ved fraflytning:

-

11 Egevangen

Der er taget højde herfor i de fremtidige budgetter.

ad 12c. I følgende afdelinger er de akkumulerede henlæggelser utilstrækkelige i relation til de forventede udgifter til tab ved fraflytning:

-

2 Rosenhøj

3 Grøfthøjparken (lette kollektiv boliger)

23 Skt. Marcus Kirkeplads / Grønnegade

Der er taget højde herfor i de fremtidige budgetter.

Direktørens påtegning:

Foranstående årsregnskab er opstillet efter lovgivningens og vedtægternes regler.

Viby J., den 18. maj 2020

Leif Jensen  
direktør

---

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til øverste myndighed i Århus Omegn**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Århus Omegn for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, 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 boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

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

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

Ledelsen har ansvaret for udarbejden 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.

Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med lovgivningen og andre forskrifter samt i overensstemmelse med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

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.

#### **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 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 boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, 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.

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.

#### **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 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 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 boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

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

Aarhus, den 18. maj 2020

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Mølkjær  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24821

Lars Jørgen Viskum Madsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne18495

---

Bestyrelsens påtegning :

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Viby J. , den 18. maj 2020

Jette Holgersen  
formand

Tom Weber Hansen  
næstformand

Jytte Gissel

Sussie Olafsson

Lone Alstrup Jensen

Søren Thing

Irene Lindemann

Rudi Elise Kragh Korsgaard

Kim Schneider Baraviec

---

Øverste myndigheds påtegning :

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Viby J. , den 18. maj 2020