

## Boligorganisation

LBF-nr.: **0238**

## Afdeling

LBF-nr.: **006**

## Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: **773**

Navn - adresse:

**Nykøbing Mors Andels-Boligforening  
Østergade 1**

**7900 Nykøbing Mors**

Telefon: **97721592**

Fax:

E-postadresse:

**info@nykab.dk**

Hjemmeside:

**www.nykab.dk**

CVR-nr.: **58624411**

Navn - adresse:

**6  
Drosselvej 1-19, 8-16, Engparken 2-42,  
Filtenborggade 12, Grønnegade 59, Højbro  
10-30, Klíngenbergsgade 14, Riis Alle 9-21,  
40-78, Rosenlund 1-7, 2-6, Snerlevej 7-25,  
27-67**

**7900 Nykøbing Mors**

Telefon: **97721592**

Fax:

E-postadresse:

**info@nykab.dk**

Hjemmeside:

**www.nykab.dk**

CVR-nr.: **58624411**

Status: **1 - Almindeligt  
driftsregnskab**

Navn - adresse:

**Morsø Kommune  
Jernbanevej 7**

**7900 Nykøbing Mors**

Telefon: **9970 7000**

Fax: **9970 7246**

E-postadresse:

**kommunen@morsoe.dk**

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m <sup>2</sup>	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		<b>15.416</b>	<b>200</b>	1	<b>200</b>
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		<b>15.416</b>	<b>200</b>	1	<b>200</b>
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1				
	2	<b>2.891</b>	<b>48</b>		
	3	<b>7.722</b>	<b>101</b>		
	4	<b>4.802</b>	<b>51</b>		
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	
3) Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	
4) Garager/carporte			<b>19</b>	1/5	<b>4</b>
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		<b>15.416</b>	<b>219</b>		<b>204</b>

Matrikel nr. og tekst	Dueholm, Nykøbing Mark Jorder m. fl.					
BBR-ejendomsnummer	13004	24871	3858	116997	5338	2290
	2304	23441	23581	3394	116768	11281

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m <sup>2</sup>	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	200	15.416	01-01-1948	01-01-1951
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m <sup>2</sup>		
Boliger i etagebyggeri	121	8.553		
Boliger i tæt/lavt byggeri	79	6.739		

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Nej	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- mødelokale	Nej	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Ja	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Ja	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Ja	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Nej
Vandmåling, kollektiv	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Ovne	Nej
Varmemåling, individuel	Ja	Regnvand, genanvendelse	Nej	Elpaneler	Nej
Varmemåling, kollektiv	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
El-måling, individuel	Ja	Spildevand, bioværk	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
El-måling, kollektiv	Nej	Kildesortering af affald, inde i boligen	Ja	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Ja		

**Lejeoplysninger for boligen:**

Leje pr.m<sup>2</sup> bruttoareal på balancetidspunktet:

637,55

Dato for lejeforhøjelse:

01-01-2023

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i kr.:

28,87

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i %:

4,74

Forhøjelse i alt på årsbasis:

445.039

## Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
<b>UDGIFTER</b>					
<b>ORDINÆR DRIFT</b>					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	1.793.279	1.801	1.793
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER</b>					
106		Ejendomsskatter	294.646	338	348
107	*	Vandafgift	28.250	28	36
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	377.780	398	410
110		Forsikringer	171.405	202	170
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	84.902	142	142
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.			
		Konto 111 i alt	84.902	142	142
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	880.416	880	943
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	880.416	880	943
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-inds kud	45.104	45	45
		2. G-inds kud	560.236	556	572
		Konto 113 i alt	605.340	601	617
113.9		<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT</b>	<b>2.442.739</b>	<b>2.589</b>	<b>2.666</b>
<b>VARIABLE UDGIFTER</b>					
114	*	Renholdelse	1.064.494	1.116	1.148
115	*	Almindelig vedligeholdelse	345.954	263	273
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	3.567.230	3.637	2.662
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	2.778.384	3.637	2.662
		Konto 116 i alt	788.846		
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	627.160	382	382

## Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	627.160	382	382
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	58.301		
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler			
		Konto 118 i alt	58.301		
119	*	Diverse udgifter	33.967	36	35
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	2.291.562	1.415	1.456
		<b>HENLÆGGELSER</b>			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	2.455.000	2.455	2.877
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	450.000	450	475
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	66.600	67	67
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	2.971.600	2.972	3.419
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	9.499.180	8.777	9.334
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</b>			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	796.861	900	900
		2. Renter m.v.	87.329		
		3. Administrationsbidrag	20.940		
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	905.130	900	900
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	409.855	360	380
		2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt	409.855	360	380
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)			
		2. Renter m.v.			

## Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag			
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF			
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 127 i alt			
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	3.686	50	50
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	3.686	50	50
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	209.295	67	67
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	76.000	67	67
		3. Dækket af dispositionsfonden	133.295		
		Konto 130 i alt			
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	62.818		
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt	62.818		
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån			
		Konto 132 i alt			
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	14.949		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.			

**Resultatopgørelse**

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.392.752	1.260	1.280
139		UDGIFTER I ALT	10.891.932	10.037	10.614
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering			
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	10.891.932	10.037	10.614

## Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
<b>INDTÆGTER</b>					
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	10.055.591	9.836	10.412
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv			
		5. Institutioner			
		6. Kældre m.v.			
		7. Garager/Carporte	31.620	34	34
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje	10.194	10	10
		Lejeindtægter i alt	10.077.017	9.860	10.436
202	*	Renter	62.997	50	88
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen			
		2. Drift af fællesvaskeri	-20.807	10	10
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler			
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	115.777	116	79
		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>	<b>10.234.984</b>	<b>10.036</b>	<b>10.613</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	700		
205		Ydelser vedr. beboerindskudslån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år			
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>700</b>		
209		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>10.235.684</b>	<b>10.036</b>	<b>10.613</b>
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)	656.246		
220		<b>INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT</b>	<b>10.891.930</b>	<b>10.036</b>	<b>10.613</b>

**Balance**

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2023	
		<b>AKTIVER</b>		
		<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	26.639.739	26.640
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-01-2022	
		1. Kontant ejendomsværdi	56.620.000	
		2. Heraf grundværdi	11.663.100	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	4.736.736	4.651
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	31.376.475	31.291
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	7.031.654	7.154
	*	2. Bygningsrenovering m.v	1.981.907	1.919
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	40.390.036	40.364
		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	5.675	14
		2. Beboerindskud	11.319	3
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.947.238	1.762
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	72.177	43
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber		24
		6. Andre debitorer	110.472	131
		7. Forudbetalte udgifter	150.477	443
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	2.297.358	2.420
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning		
		2. Bank- og depotbeholdning		



---

**Balance**

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.095.497	2.710
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.392.855	5.130
310		AKTIVER I ALT	44.782.891	45.494

**Balance**

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
<b>PASSIVER</b>				
<b>HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)</b>				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.270.160	2.530
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	654.670	832
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	198.588	209
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	3.123.418	3.571
407	*	Opsamlet resultat	-357.121	414
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	2.766.297	3.985
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>				
<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Realkredit Danmark	1.663.308	1.738
		LBF	2.208.947	2.209
<b>Konto 408 i alt</b>			<b>3.872.255</b>	<b>3.947</b>
409		Beboerindskud	678.150	678
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	223.254	223
411		Afskrivningskonto for ejendommen	26.602.817	26.443
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	31.376.476	31.291
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	5.359.371	5.768
		2. Bygningsrenovering m.v.		
		Konto 413 i alt	5.359.371	5.768
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	158.648	158
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	637.250	634
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	795.898	792
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		

**Balance**

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		4. Særstøttelån		
		5. Andre driftsstøttelån		
		Konto 415 i alt		
416	*	Anden langfristet gæld	1.719.157	1.386
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	39.250.902	39.237
		<b>KORTFRISTET GÆLD</b>		
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.364.776	1.978
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	364.068	230
422		Mellemregning med fraflyttere	5.500	9
423	*	Deposita og forudbetalt leje	21.155	46
424		Banklån		
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefonden)	10.194	10
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt	10.194	10
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	2.765.693	2.273
430		PASSIVER I ALT	44.782.892	45.495
		Eventualforpligtelser:		

**Noter til resultat**

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
<b>FASTE NOTER</b>					
<b>NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING</b>					
<b>Prioritering ved nominallån</b>					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	101.288	118	110
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	13.171		
101.3		Administrationsbidrag	3.401		
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten			
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten			
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
<b>105.1</b>		<b>Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte</b>			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefonden			
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	117.860	118	110
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	58.553	91	90
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)	30.159		
101.3		Administrationsbidrag	2.221		
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte	98.576	91	90
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
<b>105.1</b>		<b>Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering</b>			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	561.021	561	561
105.2		Andel til Landsbyggefonden	1.122.041	1.122	1.122
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	1.675.419	1.683	1.683
		Nettokapitaludgifter i alt	1.793.279	1.801	1.793
<b>107</b>		<b>VANDAFGIFT</b>			
		Forbrugsafhængige vandafgifter	28.250	28	36
		<b>Konto 107 i alt</b>	<b>28.250</b>	<b>28</b>	<b>36</b>

**Noter til resultat**

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
<b>109</b>		<b>RENOVATION</b>			
		Renovation	377.780	398	410
		<b>Konto 109 i alt</b>	<b>377.780</b>	<b>398</b>	<b>410</b>
<b>112.1</b>		<b>ADMINISTRATIONSBI DRAG</b>			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	880.416	880	943
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse r, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	880.416	880	943
<b>114</b>		<b>RENHOLDELSE</b>			
		Løn ejendomsfunktionærer	915.269	1.116	1.148
		Pensionsbidrag	112.186		
		Reg. feriepengeforpligtelse r	810		
		Personaleomkostninger i øvrigt	36.229		
		<b>Konto 114 i alt</b>	<b>1.064.494</b>	<b>1.116</b>	<b>1.148</b>
<b>115</b>		<b>ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE</b>			
115.1		Terræn	75.479	263	273
115.2		Bygning, klimaskærm	64.600		
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	79.562		
115.4		Bygning, fælles indvendig	5.837		
115.5		Bygning, tekniske installationer	97.148		
115.6		Materiel	23.328		
		Konto 115 i alt	345.954	263	273
<b>116</b>		<b>PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER</b>			
116.1		Terræn	435.303	3.637	2.662
116.2		Bygning, klimaskærm	1.191.891		
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	804.941		
116.4		Bygning, fælles indvendig	12.373		
116.5		Bygning, tekniske installationer	1.006.435		
116.6		Materiel	116.287		
		Konto 116 i alt	3.567.230	3.637	2.662
<b>118</b>		<b>SÆRLIGE AKTIVITETER</b>			
<b>118.1</b>		<b>DRIFT AF FÆLLESVASKERI</b>			
		Udgifter	58.301		

**Noter til resultat**

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		<b>Konto 118.1 i alt</b>	<b>58.301</b>		
<b>118.2</b>		<b>ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT</b>			
		<b>Konto 118.2 i alt</b>			
<b>118.3</b>		<b>DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER</b>			
		<b>Konto 118.3 i alt</b>			
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	58.301		
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	-20.807	10	10
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)			
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	79.108	-10	-10
<b>119</b>		<b>DIVERSE UDGIFTER</b>			
		Kontingent BL	32.032	35	34
		Rådighedsbeløb afd.bestyrelse	1.000	1	1
		Diverse udgifter	935		
		<b>Konto 119 i alt</b>	<b>33.967</b>	<b>36</b>	<b>35</b>
<b>120</b>		<b>PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER</b>			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
		Samlet henlæggelse i alt	2.455.000	2.455	2.877
		Hovedstandsættelse			
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	2.455.000	2.455	2.877
<b>121</b>		<b>ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING</b>			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2			
<b>122</b>		<b>ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING</b>			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			

**Noter til resultat**

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
<b>124</b>		<b>ANDRE HENLÆGGELSER</b>			
		<b>Konto 124 i alt</b>			
<b>132</b>		<b>YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE</b>			
<b>132.1</b>		<b>Driftstabslån. Ydelser til:</b>			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
<b>132.2</b>		<b>Midlertidige driftslån. Ydelser til:</b>			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
<b>132.3</b>		<b>Beboerindskudslån. Ydelser til:</b>			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
<b>132.4</b>		<b>Særstøttelån. Ydelser til:</b>			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
<b>132.5</b>		<b>Andre driftsstøttelån. Ydelser til:</b>			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Andre driftsstøttelån i alt			
<b>134</b>		<b>KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR</b>			
		Korr. vedr. tidl. år	14.949		
		<b>Konto 134 i alt</b>	<b>14.949</b>		
<b>136</b>		<b>BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.</b>			
		Beboerrådgivere			
		Sociale viceværter			
		<b>Konto 136 i alt</b>			
<b>202</b>		<b>RENTER</b>			

**Noter til resultat**

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Andre renter	179		
		Mellemregning	62.818	50	88
		<b>Konto 202 i alt</b>	<b>62.997</b>	<b>50</b>	<b>88</b>
<b>204</b>		<b>DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.</b>			
		Tilskud til beboerrådgiver			
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Tilskud boligforeningen	700		
		<b>Konto 204 i alt</b>	<b>700</b>		
<b>206</b>		<b>KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR</b>			
		<b>Konto 206 i alt</b>			



**Noter til balance**

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		<b>NOTER TIL STATUS</b>		
<b>301</b>		<b>EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM</b>		
		Anskaffelsessum primo	26.639.739	26.640
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	26.639.739	26.640
<b>303.1</b>		<b>FORBEDRINGSARBEJDER M.V.</b>		
		Saldo primo	16.192.865	15.616
		+ Forbedringsarbejder i året	1.293.661	742
		- Tilskud i året	618.954	165
		Samlet anskaffelsessum ultimo	16.867.572	16.193
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	9.039.057	8.258
		Afdrag	796.861	781
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	9.835.918	9.039
		Bogført værdi ultimo	7.031.654	7.154
<b>303.2</b>		<b>BYGNINGSRENOVERING M.V.</b>		
		Saldo primo	4.768.400	4.116
		+ Renoveringsarbejder i året	472.005	757
		- Tilskud i året		105
		Samlet anskaffelsessum ultimo	5.240.405	4.768
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	2.848.643	2.479
		Afdrag	409.855	370
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	3.258.498	2.849
		Bogført værdi ultimo	1.981.907	1.919
<b>303.3</b>		<b>GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL</b>		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året		

**Noter til balance**

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning		
		Saldo ultimo konto 303.3		
<b>304</b>		<b>ANDRE ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>304.1</b>		<b>DRIFTSTABSLÅN</b>		
		<b>Konto 304.1 i alt ultimo</b>		
<b>304.2</b>		<b>MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN</b>		
		<b>Konto 304.2 i alt ultimo</b>		
<b>304.3</b>		<b>BEBOERINDSKUDSLÅN</b>		
		<b>Konto 304.3 i alt ultimo</b>		
<b>304.4</b>		<b>SÆRSTØTTELÅN</b>		
		<b>Konto 304.4 i alt ultimo</b>		
<b>304.5</b>		<b>ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN</b>		
		<b>Konto 304.5 i alt ultimo</b>		
<b>305.1</b>		<b>TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME</b>		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	5.675	14
		Tilgodehavende hos kommunen		
		<b>Konto 305.1 i alt</b>	<b>5.675</b>	<b>14</b>
<b>305.3</b>		<b>UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER</b>		
		Varme	1.159.679	1.358
		El		
		Vand	603.960	228
		Maskiner		
		Antenne	183.599	176
		Varekøb		
		<b>Konto 305.3 i alt</b>	<b>1.947.238</b>	<b>1.762</b>
<b>305.4</b>		<b>FRAFLYTNINGER</b>		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	72.177	43
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Konto 305.4 i alt	72.177	43
		Heraf til inkasso		
<b>305.5</b>		<b>AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER</b>		
		Varme		9
		El		
		Vand		15

**Noter til balance**

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Antenne		
		<b>Konto 305.5 i alt</b>		<b>24</b>
<b>306</b>		<b>VÆRDIPAPIRER</b>		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
<b>401</b>		<b>PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER</b>		
		Saldo primo	2.778.384	3.970
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	2.778.384	3.462
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	2.270.160	2.022
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	2.270.160	2.530
<b>405</b>		<b>TAB VED FRAFLYTNING</b>		
		Saldo primo	207.988	213
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	76.000	71
		+ Årets henlæggelser (konto 123)	66.600	67
		Saldo ultimo	198.588	209
<b>406</b>		<b>ANDRE HENLÆGGELSER</b>		
		Saldo primo		
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo		
<b>407</b>		<b>OPSAMLET RESULTAT</b>		

**Noter til balance**

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
1.		Saldo primo	414.902	347
		- Årets underskud (konto 210)	656.246	
		+ Årets overskud (konto 140)		178
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	115.777	111
		Saldo ultimo	-357.121	414
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	-357.121	414
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
<b>416</b>		<b>ANDEN LANGFRISTET GÆLD</b>		
		Boligorganisationen	1.719.157	1.386
		<b>Konto 416 i alt</b>	<b>1.719.157</b>	<b>1.386</b>
<b>419</b>		<b>UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER</b>		
		Varme	1.708.287	1.670
		El		
		Vand	656.489	308
		Antenne		
		<b>Konto 419 i alt</b>	<b>2.364.776</b>	<b>1.978</b>
<b>421</b>		<b>SKYLDIGE OMKOSTNINGER</b>		
		Skyldige omkostninger	112.768	38
		Sk. kreditorer	251.300	192
		<b>Konto 421 i alt</b>	<b>364.068</b>	<b>230</b>
<b>423</b>		<b>DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE</b>		
		Forudbetalt leje	21.155	46
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		
		Forudbetalt antenne		
		Depositum		
		<b>Forudbetalinger i alt</b>	<b>21.155</b>	<b>46</b>
<b>425</b>		<b>AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER</b>		
		Varme		

---

**Noter til balance**

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		EI		
		Vand		
		Antenne		
<hr/>				
<b>Konto 425 i alt</b>				
<hr/>				

**FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING**

Påtegning

Forretningsførers påtegning

Foranstående årsregnskab indstilles til godkendelse på generalforsamlingen.

Nykøbing Mors, den 24. april 2024

Peter Nicolas Pedersen  
Forretningsfører

By for underskrift

Nykøbing Mors

Dato for underskrift

24-04-2024

Underskrift (sign)

Peter Nicolas Pedersen

**REVISORS PÅTEGNING**

## Påtegning

## DEN DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til afdelingen og boligorganisationens bestyrelse

## REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nykøbing Mors Andelsboligforening, afdeling 06, Højbro for regnskabs-året 1. januar - 31. december 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 økonomiske stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i 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 regnskabsbrugere 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i 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 standarder 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.

Nykøbing Mors, den 24. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Baagøe  
Statsautoriseret revisor

By for underskrift Nykøbing Mors  
Dato for underskrift 24-04-2024  
Underskrift/-er (sign) Thomas Baagøe

#### **AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING** Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab samt regnskaber for afdelinger har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Nykøbing Mors, den 24. april 2024

\_\_\_\_\_  
Poul Erik Odgaard  
formand

\_\_\_\_\_  
John Gade Steffensen

\_\_\_\_\_  
Jan Iversen

\_\_\_\_\_  
Kathrin Bjerregaard

\_\_\_\_\_  
Jan Pedersen

By for underskrift Nykøbing Mors  
Dato for underskrift 24-04-2024  
Underskrift/-er (sign) Poul Erik Odgaard m.fl.

#### **BESTYRELSENS PÅTEGNING** Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.



## Påtegning

## Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab samt regnskaber for afdelinger har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Nykøbing Mors, den 24. april 2024

\_\_\_\_\_  
Henrik Rene Christensen  
formand

\_\_\_\_\_  
Tommy Nielsen  
næstformand

\_\_\_\_\_  
Christian Nielsen

\_\_\_\_\_  
Kurt Dam Jensen

\_\_\_\_\_  
Kirsten Dissing

\_\_\_\_\_  
Keld Jensen Toft

\_\_\_\_\_  
John Gade Steffensen

By for underskrift

Nykøbing Mors

Dato for underskrift

24-04-2024

Underskrift/-er (sign)

Henrik Rene Christensen m.fl.

**ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.**

Påtegning

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2024  
Dirigent:

By for underskrift

Nykøbing Mors

Dato for underskrift

22-05-2024

Underskrift/-er (sign)

Ole Møller Knudsen