

Boligorganisation

LBF nr.0705

Navn - adresse:

Kollegiekontoret i Aarhus
Hack Kampmanns Plads 1-3, 1.th
8000 Aarhus C

Telefon:86132166
E-mail:info@kollegiekontoret.dk
Hjemmeside:www.kollegiekontoret.dk
CVR-nr. (SE-nr.)18139405

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.751

Navn - adresse:

Aarhus Kommune
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon:
89404400

Antal afdelinger:	30	Antal lejermål	Bruttoetageareal i alt m²	å lejermålsenhed	Antal lejermålsenheder
1. Boliger		3.282	116.443	1	3.282
2. Erhvervslejermål		0	0	1 pr. påbeg. 60 m²	0
3. Institutioner		1	726	1 pr. påbeg. 60 m²	13
4. Garager/carporte		0	0	1/5	0
5. Lejemål, m² og lejermålsenheder i alt		3.283	117.169	1	3.295

	Antal lejermål		Antal lejermålsenheder
Kollegiekontoret administrerer følgende eksterne foretagender:			
Ravnsbjerg Kollegiet	438		438
Vilh. Kiers Kollegium	630		630
Vilh. Kiers Kollegiums Fond	0		0
Skjoldhøjkollegiet	847		847
Tandlægekollegiet	109		109
Chr. X's Kollegium	106		106
	2.130		2.130

Anvendt renteberegningsmetode:

Dag til dag

Rentesatser (gennemsnit):

Udlån

diskonto + 1 %

Afdelingsmidler i forvaltning:

1. Henlagte midler

1,25 %

2. Driftsmidler

1,25 %

Dispositionsfond

diskonto - 2 %

Ledelsens årsberetning

Kollegiekontorets vision

Kollegiekontoret vil være Aarhus’ bedste byg- og driftsherre for boliger til unge uddannelsessøgende.

Kollegiekontorets mission

- Vi vil fremme beboerdemokratiet inden for lovgrundlaget for en almen boligorganisation.
- Vi vil udvikle Kollegiekontoret, så organisationen og medarbejderne kan yde den bedst mulige service og støtte til boligansøgere og beboere.
- Vi vil opføre og udnytte de byggemuligheder, der bedst imødekommer de unge uddannelsessøgendes ønsker til boliger og beliggenhed.
- Vi vil samarbejde med myndigheder, bolig- og interesseorganisationer, uddannelsesinstitutioner, fonde og private virksomheder om at skabe bedst mulige tilbud til boligansøgere og beboere.
- Vi vil fremme en bæredygtig udvikling som del af Kollegiekontorets samfundsansvar.

Formål

Boligorganisationens formål er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger mv.
Boligorganisationen kan udover ovennævnte udføre aktiviteter, som har tilknytning til boligerne og administration af disse, eller som er baseret på den viden boligorganisationen har oparbejdet.

Egenkontrol

Som opfølgning på Kollegiekontorets overordnede målsætninger, som fremgår af missionen, er besluttet en række delmålsætninger og nøgletal, som i regnskabsåret er målt og fulgt op. Delmålene og opfølgningen er grupperet inden for missionens 5 hovedemner:

- 1.Beboerdemokrati
- 2.Service
- 3.Byggerier
- 4.Samarbejde
- 5.Bæredygtighed

Beboerdemokrati

Kollegiekontorets ejerforhold som garantiorganisation er

Garanter	Garantikapital
Ravnsbjerg Kollegiet	70.000
Vilh. Kiers Kollegium	80.000
Skjoldhøjkollegiet	130.000
Tandlægekollegiet	15.000
Afdelingerne	63.000
Studenterrådet v/Aarhus Universitet	500
Studerterlauget ved Handelshøjskolen	500
De Studerendes Råd v/Ingeniørhøjskolen	500
De Studerendes Råd v/Århus Dag- og Aftenseminarium	500
De Studerendes Råd v/Arkitektskolen	500
	360.500

Garantforsamlingen afholder et årligt møde, hvor garanterne udpeger 6 medlemmer til bestyrelsen. 4 vælges efter indstilling fra de selvejende kollegier med 1 medlem fra hhv. Ravnsbjerg Kollegiet, Tandlægekollegiet, Vilh. Kiers Kollegium og Skjoldhøjkollegiet. 2 vælges som sagkyndige inden for byggevirksomhed og administration af fast ejendom. Der stemmes efter 500 kr.'s garantiandele.

Repræsentantskabet, som er Kollegiekontorets øverste myndighed, har pr. 1. august 2024 46 medlemmer. Repræsentantskabet består af bestyrelsen + én repræsentant for hver boligafdeling. Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme. Herudover har medlemmer fra afdelinger med mere end 100 lejemål yderligere 1 stemme for hver 100 lejemål.

- Kollegiekontorets bestyrelse har 17 medlemmer:
- 9 vælges af repræsentantskabet blandt afdelingsrepræsentanterne.
 - 6 vælges af garantforsamlingen.
 - 2 vælges af medarbejderne.

Bestyrelsen konstituerer sig selv. Bestyrelsen vælger et forretningsudvalg, som består af formand, næstformand og yderligere 3 bestyrelsesmedlemmer.

Afdelingsbestyrelser er etableret i samtlige afdelinger undtagen afdeling 11, Stenaldervej. Bestyrelserne afholder selv - efter forberedelser og samarbejde med administrationen - afdelingsmøder med beboerne, hvor der bl.a. afholdes valg.

Service

Kollegiekontoret er forretningsfører for 29 boligafdelinger, én børneinstitutionsafdeling, 4 selvejende kollegier samt et privatejet, støttet kollegium. Desuden udfører Kollegiekontoret som sideaktivitet administrative ydelser i forbindelse med udlejning af kommunale boliger til unge, private kollegieboliger samt grundejerforeninger, hvor afdelinger er medlem.

Administrerede boliger pr. 1. august 2024	5.412	Lejemålsenheder
Institutionslejemål	13	Lejemålsenheder
I alt i administration	5.425	
Boliganvisningen omfatter desuden	6.051	lejemål i andre organisationer

Kollegiekontorets administration bor til leje i Toldkammerbygningen på Aarhus Havn.

Boliggarantien, hvor nye studerende omkring studiestart i eftersommeren prioriteres forud til en række boliger, er efter nogle år så indarbejdet, gennemprøvet og kendt blandt ansøgere, at boligsituationen allerede inden studiestart er afklaret for ansøgerne. Alle ansøgere er i 2024 tilbudt bolig inden studiestart, hvorved målet for boliggarantien er opnået. Ca. 2.800 nye studerende har i 2024 søgt bolig gennem boliggarantien, og 220 har fået deres første studiebolig gennem ordningen med seneste indflytning 1. september – lidt færre end tidligere år. Ordningen bidrager således fortsat til Aarhus’ mål om at være Danmarks bedste studieby.

Hjemmesiderne UngdomsboligAarhus.dk og Kollegiekontoret.dk tilbyder boligsøgende og beboere søgefaciliteter og informationer med brugervenlighed og kvalitet. Samtidig markedsføres kollegie- og ungdomsboligerne på sociale medier med synliggørelse af de mange fordele ved boligformen.

Som det overordnede effektivitetsmål for Kollegiekontorets service har Kollegiekontoret siden 2011 haft et uændret administrationsbidrag og indstillingsgebyr pr. lejemål uanset løbende inflation.

Høj produktivitet er et lige så vigtigt mål for Kollegiekontorets administration som effektiviteten. Produktiviteten forbedres ved den løbende udvikling af sagshåndteringen og kvaliteten af beboerservicen. Da alle medarbejdere medvirker til udviklingen og kvalitetssikringen i samspil med kollegerne, arbejder administrationen som udgangspunkt i kontorfællesskabet, ligesom opgaveløsningen på kollegierne tilrettelægges med høj grad af ansvar til hver medarbejder.

Byggerier

Kollegiekontorets nybyggeaktivitet har nogle år været usædvanligt høj, men er nu for en periode afsluttet. Byggeregnskab for det seneste nybyggeri – Godsbanekollegiet – er godkendt i 2024, og der udestår alene økonomisk dækning af en fejludbedring. Byggeaktiviteten følger dels af kommunens politik, om at efterspørgsel efter ungdomsboliger skal søges imødekommet, dels af Kollegiekontorets egne ønsker om at tilbyde gode, centralt beliggende ungdomsboliger i takt med efterspørgslens udvikling.

Større og mindre vedligeholdelses- og renoveringsarbejder gennemføres løbende finansieret af henlæggelser uden ekstern støtte og lån. Hvor det er økonomisk rentabelt og byggeteknisk hensigtsmæssigt etableres endvidere solcelleanlæg primært til dækning af fællesforbruget af el. Etableringen finansieres med lån af egne henlæggelser og afskrives over højst 10 år. Med svingende og i perioder høje elpriser, som dog udlignes af vores indkøbsaftaler, er den økonomiske besparelse typisk væsentligt højere end afskrivningen på anlægget.

Skjoldhøjkollegiet har i maj 2023 indgået aftale med en privat investor om et betinget salg, som på sigt indebærer delvist frasalg og reduktion i antallet af kollegieboliger på kollegiet. Salgets effektivering forudsætter en plan for en omdannelse af kollegiets ejendom, og forberedelserne til planen sker i et partnerskab med den private investor. Salget skal endvidere godkendes af Aarhus Kommune og Boligministeriet, før det kan effektueres. Planlægningen er fortsat i sin indledende fase.

Ravnsbjerg Kollegiets 384 værelser skal kloaksepareres indenfor 1-2 år, såfremt de fortsat lovligt skal kunne anvendes til boliger. Som følge af den store udgift til separering samtidig med en vigende efterspørgsel efter værelserne har kollegiet i 2024 i stedet søgt om godkendelse af salg af den del af kollegiet, der skal kloaksepareres. Salgsprovenuet skal medfinansiere udgiften til renovering af kollegiets resterende 54 boliger. Ansøgningen afventer godkendelse fra kommunen og Boligministeriet. Godkendes/behandles ansøgningen ikke, vil hele kollegiet blive afviklet.

Vilh. Kiers Kollegium er indtrådt i en forberedende områdeplanlægning af Herredsvang-området under ledelse af kommunen med deltagelse af områdets involverede boligforeninger. På langt sigt kan det indebære frasalg af den del af kollegiets ejendom, som indeholder en tilbagefaldsklausul, for at øge områdets diversitet.

Samarbejde

Kollegiekontoret administrerer en fælles anvisning til alle offentligt støttede kollegie- og ungdomsboliger i Aarhus, så unge boligsøgende gratis kan søge alle byens godt 11.000 kollegie- og ungdomsboliger ét sted via UngdomsboligAarhus.dk. Administrationen og markedsføringen af den fælles anvisning finansieres af de tilsluttede boliger med 326 kr. årligt/bolig.

Boligforeningerne i Aarhus har tilsvarende etableret en fælles venteliste til almene familieboliger, AARHUSbolig.dk. Denne anvisning finansieres af de boligsøgende via et årligt ventelistegebyr. Kollegiekontoret samarbejder i øvrigt med de almene boligforeninger i Aarhus gennem BL's 5. kreds.

Samarbejdet med Aarhus Kommune om den boligsociale anvisning er udvidet fra 2020 med driften af UKH-bolig i en del af det tidligere Amtssygehus, hvor der tilbydes boliger og støtte til udsatte unge. Kollegiekontoret bidrager med administrativ og faglig støtte. Siden 2022 er der endvidere et tæt samarbejde med Aarhus Kommune om husning af flygtninge fra krigen i Ukraine i ledige ungdomsboliger. Den største andel er anvist lejligheder på Skjoldhøjkollegiet, men der benyttes boliger til formålet på flere kollegier.

I samarbejde med de videregående uddannelsesinstitutioner i Aarhus reserveres boliger til udvekslingsstuderende, som deltager i EU's udvekslingsprogrammer. Efter en betydelig nedgang under Corona-pandemien er antallet af udvekslingsstuderende igen normaliseret.

Kollegiekontoret deltager endvidere i et samarbejde med andre kollegieadministratorer i Kollegiekontorerne i Danmark samt nordiske administratorer i NSBO. Samarbejderne omhandler primært udveksling af viden, erfaringer og god praksis.

Bæredygtighed

Kollegiekontorets solvens og egenkapital er de senere år øget, så organisationen kan imødegå mulige driftstab, herunder lejetab, og mulige tab ved de store byggesager, som altid indebærer en vis risiko. Samtidig anvendes egenkapitalen som midlertidig, billig byggekredit i byggesager og i nogle tilfælde som billig lånefinansiering til afdelinger. Der bevilges tilskud fra egenkapitalen til initiativer i afdelingerne, der kan forbedre kollegiernes sociale- og miljømæssige bæredygtighed. Kollegiekontorets egenkapital har et passende niveau, så yderligere konsolidering kun tilstræbes i takt med boligtilvækst og reglerne om minimumsbeholdning. Afdelingernes indbetaling af løbende bidrag til egenkapitalen er derfor ophørt fra 2017.

Afdelingernes regnskaber i 2023/24 udviser i de fleste tilfælde underskud primært som følge af høje energiudgifter samt lav forrentning af opsparingen. Kursgevinster på obligationsbeholdningerne påvirker ikke driftsregnskaberne, men konteres direkte på status. Boligministeriet har lempet reglerne for investering af opsparingen, så op til 30% af opsparingen kan investeres i aktiefonde el.lign. Denne lempelse indebærer mulighed for et generelt højere afkast end hidtil. Der udestår imidlertid en skattemæssig afklaring, før muligheden vurderes attraktiv.

Lejetab er som følge af den fortsat høje efterspørgsel begrænset, men dog steget de seneste år som følge af politisk besluttede reduktioner i optaget af nye studerende. Til gengæld har benyttelsen af ledige boliger til flygtninge fra krigen i Ukraine begrænset lejetabene. Lejetab i Kollegiekontorets afdelinger dækkes af den fælles opsparing i dispositionsfonden og påvirker således ikke huslejen, mens selvejende kollegier må dække egne lejetab som driftsudgift. Det forløbne år har der været et lille fald i lejetab i Kollegiekontorets afdelinger til samlet ca. 0,8 mio. kr., mens der har været et stigende lejetab på de store selvejende kollegier.

Boligministeriets benchmark udviser for Kollegiekontorets afdelinger en højere effektivitet end sammenlignelige afdelinger i andre organisationer. Ét område falder dog negativt ud i benchmarkanalysen, og det er kollegiernes udgifter til energi. Den primære årsag til denne forskel er, at Kollegiekontoret har mange boliger, som har fælles opkrævning af el, vand og varme. Vi kan derfor ikke bruge benchmarkanalysen på disse konti som sammenligning. I stedet arbejder vi internt med forbedringer, og de bliver implementeret når det er økonomisk fornuftigt.

Måling af ESG-indsatsens ikke-økonomiske aspekter afventer implementeringen af generelle nøgletal for den sociale og administrative/ledelsesmæssige præstation. Flere udviklingsprojekter er i gang, og særligt forventes projektet AlmenKompas at blive et anvendeligt værktøj for Kollegiekontoret.

Efter opfordring fra det kommunale tilsyn indføres der retningslinjer for medarbejderes modtagelse af gaver fra leverandører m.v. Derimod påtænkes ikke indført specifikke retningslinjer for medarbejderes deltagelse i faglige netværk og privat udnyttelse af rabatordninger, da almindelige, saglige vilkår anses for tilstrækkelige. Behovet for specifikke retningslinjer vurderes altid overfor den værdibaserede ledelsesmetode, som er Kollegiekontorets hovedmodel (begrænsning af regler).

Generelt

Opstillet efter driftsbekendtgørelsens § 73 bemærkes iøvrigt:

- Der er ikke afdelinger med væsentlige økonomiske ubalancer, men 3 afdelinger har modtaget driftstilskud fra dispositionsfonden som hel eller delvis tilbageførsel af udamortiserede lånydelser, der ikke indbetales til Landsbyggefonden.
- Afdelingernes driftskonti følges løbende med henblik på budgetoverholdelse. Der opfølges yderligere på forbruget på konto 114 og 115 overfor afdelingsbestyrererne.
- Den effektive drift i afdelingernes sikres især via en digitalisering i fortsat udvikling, så de hyppige flyttesyn, -fakturaer og -opgørelser håndteres fuldt elektronisk. Sparsommeligheden sikres via løbende rammeudbud af håndværkerydelser og produktleverancer samt tværgående vurderinger af tekniske løsninger. Der sættes som følge af store variationer i energiforbruget særlig fokus på området mhp. udnyttelse af sparemuligheder.
- Fra 2018/19 er fastsat 4-årige mål – uændret udgift - for afdelingernes samlede driftsudgifter i forbindelse med budgettet. Den høje inflation i 2022-23 har dog udfordret målsætningen. Samtidig sættes yderligere fokus på vedligeholdelsesplanen ifm. budgetlægnngen.
- Revisor har ikke påtalt væsentlige forhold.

Resultat

Årets resultat andrager 2.876.100 kr. mod et budgetteret resultat på 900.000 kr.

Afgivelsen mellem årets resultat og det budgetterede resultat på 1.976.100 kr., kan i hovedtræk forklares således.

	Note	Regnskab	Budget	Afvigelse
Bruttoadministrationsudgifter	1	18.073.293	19.693.243	1.619.950
Administrationshonorar	2	18.818.224	18.926.243	-108.019
Lovmæssige gebyrer	3	758.960	767.000	-8.040
Byggesagshonorar	4	1.500.000	0	1.500.000
Hensættelse Godsbanekollegiet garantisag		-1.500.000	0	-1.500.000
Diverse		823	0	823
Nettorenteindtægter	5	1.371.387	900.000	471.387
Årets overskud	6	2.876.100	900.000	1.976.100

Note 1

Budgetafvigelsen på bruttoadministrationsudgifter specificeres således:

Personaleudgifter	947.423
Mødeudgifter og kontingenter mv.	17.340
Kontorholdsudgifter	568.295
Kontorlokaleudgifter	-3.742
Afskrivninger	37.706
Øvrige udgifter	52.928
	1.619.950

Til ovenstående poster skal der knyttes følgende kommentarer

Besparelse på løn som følge af reduktion af personale.

Mindre kursusaktivitet.

Besparelse på kontorholdsudgifter kan hovedsagligt forklares med:

Meromkostninger

Gebyrer huslejeopkrævning og vaskekort	-65.365
Aviser og tidsskrifter	-222

Besparelser

Kontorartikler, tryksager og papir	3.495
It-drift	258.031
Småanskaffelser	44.163
Porto	7.164
Telefon	7.859
Annoncer og reklame	7.030
Internet og hjemmearbejdspladser	4.065
Reparation og vedligeholdelse	13.361
Forsikringer	1.315
Advokat	39.603
Markedsføring	151.931
Udgiftsført moms	95.742
Diverse	123
	568.295

Merudgift på kontorlokaleudgifter kan hovedsagligt forklares med:

Meromkostninger	
Varme	-8.930
Lejede lokaler, leje	-15.740
Besparelser	
El, vand og fællesudgifter	5.870
Alarm	163
Rengøring mv.	14.895
	-3.742

Note 2
Den lavere indtægt under administrationshonorar skyldes primært ommærkning af boliger under UngdomsboligAarhus samt færre indtægter fra tillægsydelser (forbrugsregnskaber, vaskeri mv.)

Note 3
Den faldende indtægt på lovmæssige gebyrer skyldes et fald i antallet af udvekslingsstuderende samt faldende restancegebyrer ved for sen betaling af husleje.

Note 4
Byggeregnskabet for Godsbanekollegiet er afsluttet i regnskabsåret.

Note 5
Budgetafvigelsen på nettorenteindtægter specificeres således:

Realiserede kursgevinster		13.965.087
Realiserede kurstab		0
Afvigelse i renteudgifter dispositionsfond m.m.	-12.241.616	
Afvigelse i renteudgifter afdelinger 1,25 %	4.855.149	-7.386.468
Større renteindtægter		-6.107.233
		471.387

Nettorenteindtægterne på 471.387 kr., skyldes primært realiserede og urealiserede kursreguleringer.

Note 6
Disponering af årets resultat

Årets resultat foreslås overført til arbejdskapitalen.

Selskabets egenkapital pr. 1. august 2024 andrager	59.076.983
--	------------

Egenkapitalen er forøget med:

Årets overskud	2.876.100
Tilskud til bæredygtighedsprojekter	-50.031
Netto tilgang til dispositionsfonden	339.590
	3.165.660

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter Lov om almene boliger mv. nr. 119 af 1. februar 2019.

I det omfang denne lovbekendtgørelse ikke fastsætter regler herom, er det reglerne i Årsregnskabsloven med særlige tilpasninger, som finder anvendelse.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af tidligere begivenheder er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde Kollegiekontoret i Aarhus, og aktivers værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når Kollegiekontoret i Aarhus som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele til fragå Kollegiekontoret i Aarhus, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræftet er forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb som vedrører regnskabsåret.

Administrationsbidrag

Administrationsbidrag indregnes løbende på faktureringsstidspunktet uden hensyntagen til, at dele af de administrative opgaver først kan udføres i efterfølgende regnskabsår. Administrationsbidrag opgøres efter fradrag af moms.

Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser

Lovmæssige gebyrer omfatter restancegebyrer, administration af antenne- og it, udvekslingsstuderende og boliggaranti og indregnes på faktureringsstidspunktet.

Byggesagshonorar

Byggesagshonorar indtægtsføres, når byggeregnskabet er godkendt.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration, leasing- og lejeaftaler mv. og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Personaleudgifter

Personaleudgifter omfatter omkostninger afholdt i året til ledelse og administration af Kollegiekontoret i Aarhus, herunder omkostninger til administrativt personale.

Af- og nedskrivninger

Anlægsaktiver afskrives linært på grundlag af kostprisen baseret på nedenstående vurdering af brugstider og scrapværdierne.

Afskrivninger beregnes linært af anskaffelsesprisen over følgende åremål:

It	3 år
Inventar	5 år
Ombygning af lejede lokaler	5 år

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Inventar og it-anlæg værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Værdipapirer

Værdipapirer opført som omsætningsaktiver værdiansættes til statusdagens børskurs. Kursreguleringer og realiserede tab- og gevinster medtages i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. august 2023 - 31. juli 2024

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023/24	Budget 2023/24	Budget 2024/25
		Ordinære udgifter		<i>ikke revideret</i>	<i>ikke revideret</i>
		Bestyrelsesvederlag mv.			
501		1. Afdelinger i drift	94.643	109.971	111.987
502	*	Mødeudgifter, kontingenter mv.	307.660	325.000	325.000
511	*	Personaleudgifter	13.630.172	14.577.595	14.571.328
513	*	Kontorholdsudgifter (inkl. it-drift)	2.431.723	3.000.018	3.022.428
514	*	Kontorlokaleudgifter	1.340.052	1.336.310	1.363.291
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	91.643	129.349	133.293
521		Revision	177.400	215.000	215.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	18.073.293	19.693.243	19.742.327
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab på obligationer mv.)	16.206.468	8.820.000	8.880.000
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfond samt indbetaling til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden	4.863.737	4.257.588	4.257.588
540		Samlede ordinære udgifter	39.143.498	32.770.831	32.879.915
541	*	Ekstraordinære udgifter	3.196.761	773.648	773.648
550		Udgifter i alt	42.340.259	33.544.479	33.653.563
551		Overskudsfordeling			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	2.876.100	900.000	900.000
560		Udgifter og evt. overskud i alt	45.216.360	34.444.479	34.553.563

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023/24	Budget 2023/24	Budget 2024/25
		Ordinære indtægter		<i>ikke revideret</i>	<i>ikke revideret</i>
601	*	Administrationsbidrag:			
		1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	9.608.250	9.689.960	9.691.572
		2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	5.280.204	5.289.492	5.294.392
		3 Sideaktivitetsafdelinger	210.110	209.853	214.099
		Indstillingsgebyrer:			
		1. Egne afdelinger i drift	1.070.258	1.069.932	1.070.258
		2. Andet støttet boligbyggeri	694.380	694.380	694.380
		3. Fremmede kollegier og boligforeninger	1.955.022	1.972.626	1.972.626
		Administrationsbidrag i alt	18.818.224	18.926.243	18.937.327
602	*	Lovmæssige gebyrer mv.	758.960	767.000	805.000
603	*	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgevinster obligationer mv.)	17.577.854	9.720.000	9.780.000
604	*	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden samt indbe- taling til Landsbyggefonden og Nybyggerifonden	4.863.737	4.257.588	4.257.588
605		1. Byggesagshonorar, nybyggeri	1.500.000	0	0
		Konto 605 i alt	1.500.000	0	0
607		Diverse	123	0	0
610		Samlede ordinære indtægter i alt	43.518.899	33.670.831	33.779.915
611	*	Ekstraordinære indtægter i alt	1.697.461	773.648	773.648
620		Indtægter i alt	45.216.360	34.444.479	34.553.563
220		Indtægter og evt. underskud i alt	45.216.360	34.444.479	34.553.563

Balance pr. 31. juli 2024

Aktiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023/24	Regnskab 2022/23
Anlægsaktiver				
Materialle anlægsaktiver				
702	*	Inventar	0	0
704	*	It-anlæg	102.115	179.486
709	*	Lejede lokaler	0	0
Finansielle anlægsaktiver				
714	*	Dispositionsfond / lån til afdelinger	4.058.009	4.919.635
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver	537.048	523.558
720		Anlægsaktiver i alt	4.697.172	5.622.678
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender:				
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	535.348	6.881.435
727		Forudbetalte udgifter	769.341	1.968.053
		Tilgodehavende renter	52.878	27.162
731	*	Værdipapirer omsættelige / obligationsbeholdning	313.733.559	292.928.417
732		Likvide beholdninger:		
	*	2. Bankbeholdning	20.343.797	9.712.481
740		Omsætningsaktiver i alt	335.434.923	311.517.549
750		Aktiver i alt	340.132.094	317.140.227

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023/24	Regnskab 2022/23
Egenkapital				
802	*	Garantikapital	360.500	360.500
803	*	Dispositionsfond	26.444.393	26.104.803
805	*	Arbejdskapital	32.272.090	29.446.020
810		Egenkapital i alt	59.076.983	55.911.323
Kortfristet gæld				
821	*	Afdelinger i drift	270.180.730	256.626.592
822		Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	3.212.166	0
823		Godkendt administrationsorganisation	1.806.925	396.712
		Gæld til afdelinger i alt	275.199.821	257.023.304
824		Bankgæld	107	0
825		Leverandører	2.550.766	2.340.135
826	*	Omkostninger	2.445.906	971.241
829		Feriepengeforpligtelse	858.512	894.224
		Kortfristet gæld i alt	281.055.112	261.228.904
Passiver i alt			340.132.094	317.140.227

Faste noter

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Specifikation	Regnskab 2023/24	ikke revideret	ikke revideret
			Budget 2023/24	Budget 2024/25
502	Mødeudgifter, kontingenter mv.			
	Mødeudgifter	53.352	40.000	40.000
	Kurser og konferencer	185.333	210.000	210.000
	Rejseudgifter	1.239	0	0
	Kontingenter	65.652	60.000	60.000
	Repræsentation	2.084	15.000	15.000
	Mødeudgifter, kontingenter mv. i alt	307.660	325.000	325.000
511	Personaleudgifter			
	Lønninger adm. personale	11.743.030	12.305.137	12.143.634
	Pension adm. personale	1.705.605	1.925.512	1.903.015
	Andre udgifter til social sikring	296.102	340.810	342.922
	Forskydning feriepenge	-94.690	0	0
	Personaleomkostninger	143.812	182.136	181.757
	Refusion syge,- barseldagspenge og flexydelse	-163.686	-176.000	0
	Personaleudgifter i alt	13.630.172	14.577.595	14.571.328
Der har i regnskabsårets løb gennemsnitligt været ansat 20 fuldtidsansatte medarbejdere inkl. inspektører i administrationen.				
	Specifikation af ledelsesudgifter			
	Lønninger	1.204.127		
	Pension	174.598		
		1.378.726		
513	Kontorholdsudgifter (inkl. it-drift)			
	Kontorartikler, tryksager og papir	32.505	36.000	31.000
	Porto	12.836	20.000	20.000
	Telefon	22.141	30.000	30.000
	Internet	9.463	10.000	10.000
	Hjemmearbejdspladser	21.472	25.000	25.000
	Reparation og vedligeholdelse	6.639	20.000	20.000
	Småanskaffelser	5.837	50.000	50.000
	It-drift	1.186.969	1.445.000	1.470.000
	Gebyrer huslejeopkrævning og vaskekort	486.365	421.000	421.000
	Advokat	10.397	50.000	50.000
	Forsikringer	87.185	88.500	87.500
	Aviser og tidsskrifter	30.222	30.000	30.000
	Annoncer og reklame	5.970	13.000	13.000
	Markedsføring	248.069	400.000	400.000
	Andre udgifter	0	123	702
	Udgiftsført moms	265.653	361.395	364.226
	Kontorholdsudgifter (inkl. it-drift) i alt	2.431.723	3.000.018	3.022.428

Konto	Specifikation	Regnskab	ikke revideret	ikke revideret
			Budget	Budget
		2023/24	2023/24	2024/25
514	Lokaleudgifter			
	Lejede lokaler, leje	1.062.855	1.047.115	1.074.096
	El, vand og fællesudgifter	51.225	57.095	57.095
	Varme	68.930	60.000	60.000
	Alarm	14.837	15.000	15.000
	Rengøring mv.	142.205	157.100	157.100
	Lokaleudgifter i alt	1.340.052	1.336.310	1.363.291
515	Afskrivninger, driftsmidler			
	It	91.643	129.349	133.293
	Afskrivninger, driftsmidler i alt	91.643	129.349	133.293
533/604	Henlæggelse af afd. bidrag mv. til dispositionsfonden			
	Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lån	1.577.362	4.257.588	4.257.588
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	2.680.226		
	Indbetalinger til Nybyggerifonden	606.149	0	0
	Henlæggelse af afd. bidrag mv. til dispositionsfonden i alt	4.863.737	4.257.588	4.257.588
541	Ekstraordinære udgifter			
	Tilskud fra bæredygtighedspulje	50.031	0	0
	Dækning af lejetab i afdelinger	820.441	0	0
	Dækning af mistet ungdomsboligbidrag i ledige lejemål	52.642	0	0
	Tilskud til afdelinger	773.648	773.648	773.648
	Afsat til dækning af garantisag vedr. vinduer Godsbanen	1.500.000	0	0
	Ekstraordinære udgifter i alt	3.196.762	773.648	773.648

Konto	Specifikation	Regnskab	ikke revideret	ikke revideret
			Budget	Budget
		2023/24	2023/24	2024/25
601	Administrationsbidrag			
	Oversigt over administrationsomkostninger			
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	18.073.293	19.693.243	19.742.327
	+ andet støttet byggeri (601.2)	-7.929.606	-7.956.498	-7.961.398
	+ sideaktivitetsafdelinger (601.3)	-210.110	-209.853	-214.099
	+ lovmæssige gebyrer (602)	-758.960	-767.000	-805.000
	+ byggesagshonorar (605 og 606)	-1.500.000	0	0
	Nettoadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift	7.674.617	10.759.892	10.761.830
	Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	2.329	3.266	3.266
	Opgørelse af administrationsbidrag			
	Bidrag pr. lejemålsenhed	2.380	2.380	2.380
	Grundbidrag pr. afdeling	29.028	29.028	29.028
	Andet støttet boligbyggeri	5.280.204	5.289.492	5.294.392
	Egne afdelinger i drift	9.608.250	9.689.960	9.691.572
	Sideaktivitetsafdelinger	210.110	209.853	214.099
	Indstillingsgebyr egne afdelinger i drift	1.070.258	1.069.932	1.070.258
	Indstillingsgebyr andet støttet boligbyggeri	694.380	694.380	694.380
	Indstillingsgebyr fremmede kollegier og boligforeninger	1.955.022	1.972.626	1.972.626
		18.818.224	18.926.243	18.937.327
602	Lovmæssige gebyrer mv.			
	Restancegebyrer	283.346	300.000	325.000
	Gebyrer for udvekslingsstuderende	115.570	117.000	130.000
	Gebyr for antenne- og it-regnskab	248.970	250.000	250.000
	Overvågning energimålere afdelinger	6.480	0	0
	Tilskud til Boliggaranti	100.000	100.000	100.000
	Øvrige indtægter	4.595	0	0
	Lovmæssige gebyrer mv. i alt	758.960	767.000	805.000

Konto	Specifikation	Regnskab	ikke revideret	ikke revideret
			Budget	Budget
		2023/24	2023/24	2024/25
532/603	Opgørelse af nettorenteindtægt/udgift			
	Renteindtægter (603)			
	1. Afdelinger (inkl.udlæg nybyggeri)	282.084	0	0
	2. Bankbeholdning	603.732	1.620.000	1.680.000
	3. Obligationer (inkl. realiserede kursgevinster)	16.692.038	8.100.000	8.100.000
	Renteindtægter (603) i alt	17.577.854	9.720.000	9.780.000
	Renteudgifter (532)			
	1. Dispositionsfonden	408.958	720.000	780.000
	2. Afdelinger	3.244.851	8.100.000	8.100.000
	7. Kursregulering overført til afdelinger	12.552.658	0	0
	Renteudgifter (532) i alt	16.206.468	8.820.000	8.880.000
	Nettorenteindtægt	1.371.387	900.000	900.000
	Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	416	273	273
611	Ekstraordinære indtægter			
	Tilskud fra bæredygtighedspulje	50.031	0	0
	Dækning af lejetab i afdelinger	820.441	0	0
	Dækning af mistet ungdomsboligbidrag i ledige lejemål	52.642		
	Tilskud til afdelinger	773.648	773.648	773.648
	Salg gamle pc'ere	700	0	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	1.697.461	773.648	773.648

Noter til balancen

Konto	Specifikation	Regnskab 2023/24	Regnskab 2022/23
702	Inventar		
	Saldo primo	264.495	264.495
	+ tilgang i året	0	0
	Saldo ultimo	264.495	264.495
	Afskrivning primo	264.495	259.721
	+ årets afskrivninger inkl. brugte henlæggelser	0	4.774
	Afskrivning ultimo	264.495	264.495
	Bogført værdi ultimo	0	0
704	It-anlæg		
	Saldo primo	939.869	766.728
	+ tilgang i året	14.272	173.141
	Saldo ultimo	954.141	939.869
	Afskrivning primo	760.384	669.504
	+ årets afskrivninger inkl. brugte henlæggelser	91.643	90.880
	Afskrivning ultimo	852.026	760.384
	Bogført værdi ultimo	102.115	179.485
709	Ombygning lejede lokaler		
	Saldo primo	450.600	450.600
	+ tilgang i året	0	0
	Saldo ultimo	450.600	450.600
	Afskrivning primo	450.600	450.600
	+ årets afskrivninger inkl. brugte henlæggelser	0	0
	Afskrivning ultimo	450.600	450.600
	Bogført værdi ultimo	0	0
719	Andre finansielle anlægsaktiver		
	Huslejedepositum	537.048	523.558
	Andre finansielle anlægsaktiver i alt	537.048	523.558
722	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
	Udlæg Tranekærvej	0	5.028.052
	Udlæg Godsbanekollegiet	0	1.341.270
	Udlæg startboliger Skejbyparken	535.348	512.114
	Afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	535.348	6.881.435

731	Værdipapirer (omsættelige), obligationsbeholdning		
	Nominelt		Kursværdi
	317.739.400 Saldo pr. 1/8-2023		292.928.417
	0 Salg 2023/24		0
	7.285.300 Køb 2023/24		6.840.055
	325.024.700		299.768.472
	+ urealiseret kursregulering overført til drift		13.965.087
	325.024.700		313.733.559
		Regnskab	Regnskab
		2023/24	2022/23
732	Bankbeholdning		
	Danske Bank, checkkonto	1.685.693	8.600.620
	Danske Bank, aftaleindlån	18.000.000	0
	Danske Bank, afkastkonto	94.917	113.750
	Danske Bank, girokonto	414.528	673.616
	Danske Bank, indlån	36.812	125.399
	AL Bank kapitalforvaltning	0	570
	Nykredit Bank, afkastkonto	36.848	106.496
	Mastercard	75.000	92.000
	Bankbeholdning i alt	20.343.797	9.712.451
802	Garantikapital		
	Ravnsbjerg Kollegiet	70.000	70.000
	Vilh. Kiers Kollegium	80.000	80.000
	Skjoldhøjkollegiet	130.000	130.000
	Tandlægekollegiet	15.000	15.000
	Afdelingerne	63.000	63.000
	De Studerendes Råd v/Arkitektsskolen	500	500
	De Studerendes Råd v/Aarhus dag- og aftenseminarium	500	500
	De Studerendes Råd v/Ingeniørhøjskolen	500	500
	Studenterrådet v/Aarhus Universitet	500	500
	Studerterlauget ved Handelshøjskolen	500	500
	Saldo ultimo	360.500	360.500

Konto	Specifikation	Regnskab 2023/24	Regnskab 2022/23
803	Dispositionsfond		
	1. Saldo primo	26.104.803	23.771.560
	Tilgang:		
	2. Bidrag, afdelinger	606.149	429.304
	3. Rentetilskrivning	408.958	78.027
	5. Ydelser, udamortiserede lån	4.257.588	4.257.588
	8. Overført fra arbejdskapital	0	2.327.199
	Afgang:		
	21. Tilskud mv.	-826.289	-773.647
	22. Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflyttere	-820.441	-875.699
	23. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-2.680.226	-2.680.226
	25 Indbetalinger til Nybyggerifonden	-606.149	-429.304
	Saldo ultimo	26.444.393	26.104.803
714/803	Saldo ultimo opdelt		
	Bunden del:		
	Udlån til Nørreport Kollegiet, renovering	200.000	400.000
	Udlån til Grundtvigs Hus Kollegiet, statslån	3.858.009	4.035.672
	Udlån til Christiansbjerg Kollegiet, hjemfaldsforpligtelse	0	483.963
	Bunden del i alt	4.058.009	4.919.635
	Disponibel del	22.386.384	21.185.168
	Saldo ultimo	26.444.393	26.104.803
805	Arbejdskapital		
	Saldo primo	29.446.020	29.592.364
	Tilgang:		
	Årets resultat	2.876.100	2.327.199
	Afgang:		
	Tilskud bæredygtighedspulje	-50.031	-146.344
	Overførsel til dispositionsfonden	0	-2.327.199
	Saldo ultimo	32.272.090	29.446.020

Konto	Specifikation	Regnskab 2023/24	Regnskab 2022/23
821	Mellemregning afdelinger		
	Afdeling 1 Skjoldhøj Børneinstitution	2.581.034	2.319.034
	Afdeling 2 Grundtvigs Hus Kollegiet	15.479.942	13.941.575
	Afdeling 3 Grønnegade Kollegiet	2.939.985	2.344.139
	Afdeling 4 Fredensgade Kollegiet	5.977.885	5.627.035
	Afdeling 5 Mejlgade Kollegiet	2.555.898	1.903.374
	Afdeling 6 Rosensgade Kollegiet	3.887.621	3.422.377
	Afdeling 7 Grenåvej Kollegiet	4.140.643	3.964.419
	Afdeling 8 Vestergade Kollegiet	3.888.465	3.982.181
	Afdeling 9 Munkegade Kollegiet	3.206.655	2.746.484
	Afdeling 10 Kløvergården	4.124.598	8.913.688
	Afdeling 11 Stenaldervej Kollegiet	4.778.784	4.306.462
	Afdeling 12 Kirsebærhaven	4.287.283	3.453.230
	Afdeling 13 Nørreport Kollegiet	1.194.851	1.140.997
	Afdeling 14 Vejlbj Kollegiet	9.546.416	8.276.747
	Afdeling 15 Skejbygård Kollegiet	16.266.204	14.055.900
	Afdeling 16 Christiansbjerg Kollegiet	6.442.421	5.880.759
	Afdeling 17 Mindegade Kollegiet	3.396.092	2.693.673
	Afdeling 18 Nørre Alle Kollegiet	4.874.945	4.454.231
	Afdeling 19 Dania Kollegiet	29.326.682	29.283.038
	Afdeling 20 Steen Billes Torv Kollegiet	2.648.587	2.147.598
	Afdeling 21 Skelager Kollegiet	19.474.439	16.576.960
	Afdeling 22 Damager Kollegiet	24.253.064	21.102.676
	Afdeling 23 Ladegårdskollegiet	19.185.701	22.331.478
	Afdeling 24 Skejbyparken	7.192.764	10.381.940
	Afdeling 25 Christianshøj Kollegiet	8.044.406	6.815.761
	Afdeling 26 Åpark Kollegiet	20.192.516	17.880.805
	Afdeling 27 Åbykollegiet	10.472.674	9.894.280
	Afdeling 28 Svane Kollegie	18.266.685	15.898.786
	Afdeling 29 Trane Kollegiet	10.703.501	6.557.684
	Afdeling 31 Godsbanekollegiet	849.989	4.329.279
	Mellemregning afdelinger i alt	270.180.730	256.626.592
822	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
	Udlæg Tranekærvej	154.379	0
	Udlæg Godsbanekollegiet	3.057.787	0
	Afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	3.212.166	0
824	Bankgæld		
	AL Bank kapitalforvaltning	107	0
	Bankgæld i alt	107	0

		Regnskab	Regnskab
		2023/24	2022/23
826	Skyldige omkostninger		
	A-skat, ATP mv.	42.174	43.169
	Revision	122.000	130.000
	Momsafgift	631.126	665.443
	Ikke placerbare indbetalinger	45.569	43.852
	Seniorfond	0	5.246
	Personaleforeninger	49.402	49.149
	Diverse skyldige omkostninger	55.636	552
	Afsat til garantidækn. Godsbanekollegiet	1.500.000	0
Skyldige omkostninger i alt		2.445.906	937.411

Eventualforpligtelser
Der er afsat 1.500.000 kr. til eventuel dækning af garantisag omkring røgventilationsvinduer på Godsbanekollegiet.
Entreprenøren er gået konkurs og der er stillet krav om dækning af garantistiller.

Forretningsførers påtegning

Foranstående regnskab er opstillet efter lovgivningens og vedtægternes regler.

Aarhus den 19. november 2024

Per Juulsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Kollegiekontoret i Aarhus

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Kollegiekontoret i Aarhus for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. juli 2024, 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. juli 2024 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2023 - 31. juli 2024 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 god offentlig revisionsskik, 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 revisorers 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.

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

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

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 god offentlig revisionsskik, 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 god offentlig revisionsetik, 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 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 19. november 2024

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Peter Mølkjær
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24821

Lars Jørgen Viskum Madsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne18495

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Aarhus den 19. november 2024

Anne Thorø Nielsen
Formand

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Aarhus den 10. december 2024

Anne Thorø Nielsen
Formand

Dirigent

Boligorganisation:		Tilsynsførende kommune:	
Navn:	Kollegiekontoret i Aarhus	Navn:	Aarhus Kommune
Adresse:	Hack Kampmanns Plads 1-3, 1.th 8000 Aarhus C	Adresse:	Karen Blixens Boulevard 7 8220 Brabrand
Telefon:	86132166	Telefon:	89404400

Spørgsmål		Ja	Nej	Irrelevant
Boligorganisation				
1.	Giver indtægter fra byggesagshonorar sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		X	
2.	Er sædvanlig afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret ?		X	
3.	Er der foretaget opskrivninger på aktiver ?		X	
4.	Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
	b. Udestående fordringer, herunder udlån til afdelinger?		X	
	c. Løbende retsager?		X	
	d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), veksler, leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?		X	
	e. Andre forhold?		X	
5.	Er der anvendt midler eller ydet lån af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	X		
6.	Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
7.	Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
8.	Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	
Afdelinger				
9.	Er der afdelinger			
	a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagvendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
	b. Er der afdelinger med underskudssaldi og 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 retsager?		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, fordringer på fraflyttede lejere eller andre debitorer?		X	
	f. Andre forhold?		X	

		Ja	Nej	Irrelevant
12.	Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende a. planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse? b. instandsættelse ved fraflytning? c. tab på debitorer?		X X X	
13.	Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	
Ad. 5	11 afdelinger har fået dækket lejetab.			
Ad. 9b	2 af boligorganisationens afdelinger har underskudssaldi som er finansieret ved særstøttelån, sammenlagt 114.200 kr. Afdeling 2, Grundtvigs Hus Kollegiet 46.200 kr., og afdeling 13, Nørreport Kollegiet 68.000 kr. Boligorganisationen har 4 afdelinger med underfinansiering. Den samlede underfinansieringssaldo er 1.029.678 kr. fordelt således: 177.522 kr. i afdeling 2, Grundtvigs Hus Kollegiet, 507.474 kr. i afdeling 16, Christiansbjerg Kollegiet, 5.833 kr. i afdeling 23, Ladegårdskollegiet, 8.333 kr. i afdeling 26, Åpark Kollegiet. Underfinansieringen er for afdeling 2 og 16 opstået i 2013/14 i forbindelse med frikøb af hjemfaldsforpligtelse. I afdeling 23 og 26 er den opstået i 2014/15 og er budgetmæssigt forudsat afviklet i de kommende år. 26 afdelinger har underskudssaldi opstået i regnskabsåret 2023/24 som følge af højere energipriser og lavere forrentning af fællesforvaltning. Underskudssaldi afvikles budgetmæssigt de kommende 3 år.			
Ad. 10	Der forekommer kortvarige lejetab i forårsmånederne, hvor efterspørgslen er lavest.			

Direktørens påtegning:

Aarhus den 19. november 2024

Per Juulsen
Direktør

Bestyrelsens påtegning:

Aarhus den 19. november 2024

Anne Thorø Nielsen
Formand

Den uafhængige revisors erklæring**Til øverste myndighed i Kollegiekontoret i Aarhus**

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Kollegiekontoret i Aarhus for regnskabsåret 01.08.2023 – 31.07.2024 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 01.08.2023 – 31.07.2024, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Det udførte arbejde

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisors retningslinjer for revisors etiske adfærd (Ethiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 01.08.2023 – 31.07.2024, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Aarhus den 19. november 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Peter Mølkjær

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24821

Lars Jørgen Viskum Madsen

Registreret revisor

MNE-nr. mne18495