

Boligorganisation

LBF-nr.: **0031**

Navn - adresse:

**Boligkontoret Århus
Brendstrupgårdsvej 7
8200 Aarhus N.**

Telefon: **87393939**

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.: **30968301**

Administrationsorganisation

LBF-nr.:

Navn - adresse:

**Boligkontoret Århus
Brendstrupgårdsvej 7
8200 Aarhus N**

Telefon: **87 39 39 39**

Fax:

E-postadresse:
post@bk-aarhus.dk

Hjemmeside:

CVR-nr.: **30968301**

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: **751**

Navn - adresse:

**Århus Kommune
Kalkværkvej 10
8000 Aarhus C**

Telefon: **89 40 20 00**

Fax:

E-postadresse:

Antal afdelinger: 72 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	5.930	426.455	1	5.930
2) Erhvervslejemål	25	2.323	1 pr. påbeg. 60 m ²	39
3) Institutioner	7	4.963	1 pr. påbeg. 60 m ²	83
4) Garager/carporte	270		1/5	54
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	6.232	433.741		6.106

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
BOLIGORGANISATIONEN					
RESULTATOPGØRELSE					
ORDINÆRE UDGIFTER					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.			
		1. Afdelinger i drift	333.499	334	355
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	401.160	730	680
511	*	Personaleudgifter	24.334.340	25.199	26.227
512	*	Forretningsførelse			
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	4.968.275	5.298	5.891
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	2.964.970	3.043	3.126
515	*	Afskrivning, driftsmidler	116.604	84	98
516	*	Særlige aktiviteter			
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	520.181	524	548
530		Bruttoadministrationsudgifter	33.639.029	35.212	36.925
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	18.250.685	25.411	23.750
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	43.634.786	43.638	45.780
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	95.524.500	104.261	106.455
541	*	Ekstraordinære udgifter	16.426.162		
550		UDGIFTER I ALT	111.950.662	104.261	106.455
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	3.408.472		
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	115.359.134	104.261	106.455

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
ORDINÆRE INDTÆGTER					
601		Administrationsbidrag			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	30.030.264	29.665	31.204
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet			
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger	40.000	10	40
		Konto 601 i alt	30.070.264	29.675	31.244
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	2.922.219	1.958	2.824
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	18.412.700	25.411	23.750
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	43.634.786	43.638	45.780
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri	1.371.681	352	1.177
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt	1.371.681	352	1.177
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.	2.449.275	3.226	1.680
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt	2.449.275	3.226	1.680
607		Diverse	86.507		
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	98.947.432	104.260	106.455
611	*	Ekstraordinære indtægter	16.411.701		
620		INDTÆGTER I ALT	115.359.133	104.260	106.455
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	115.359.133	104.260	106.455

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2025	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning		
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar	173.440	235
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg		
709	*	Andre anlægsaktiver	781.510	782
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	16.084	26
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	225.828	226
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	79.920.138	77.009
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	81.117.000	78.278
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	25.635.432	35.301
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	27.078.250	33.064
		Afdelingstilgodehavender i alt	52.713.682	68.365
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer		
726		Andre tilgodehavender	7.008.041	3.259
727		Forudbetalte udgifter	751.026	767
730		Tilgodehavende renter m.v.	2.025.478	2.002
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	374.351.529	370.663
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	40.735.255	20.869

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	477.585.011	465.925
750		AKTIVER I ALT	558.702.011	544.203

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele		
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	121.939.698	126.580
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	10.681.365	6.142
810		EGENKAPITAL I ALT	132.621.063	132.722
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning		
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT		
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	398.024.940	354.591
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
		Gæld til afdelinger i alt	398.024.940	354.591
823		Godkendt administrationsorganisation		
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		42.668
825		Leverandører	1.096.954	984
826		Omkostninger	24.131.865	10.539
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	1.458.048	1.446
830	*	Anden kortfristet gæld	1.369.144	1.254
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	426.080.951	411.482
850		PASSIVER I ALT	558.702.014	544.204
Eventualforpligtelse:				
1. Fratrædelsesgodtgørelse				
2. Øvrige eventualforpligtigelser				

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
502		MØDEUDGIFTER, KONTINGENTER M.V			
		Repræsentantskabsmøder	81.355	85	85
		Bestyrelsesmøder, arrangementer	31.050	55	70
		Kursusudgifter, kongres og andre møder	173.209	362	325
		Repræsentation, gaver m.v.	89.259	163	140
		Diæter, kørsel m.m. bestyrelsen.mfl.	26.287	65	60
		Konto 502 i alt	401.160	730	680
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	18.798.941	20.601	19.979
		2. Pension/pensionsbidrag	2.614.736	3.005	2.916
		3. Andre udgifter til social sikring	471.342	499	475
		4. Fremmed assistance	1.309.712	1.144	1.489
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	12.470	100	100
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	221.207	150	150
		Personaleudgifter i alt	22.985.994	25.199	24.809
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)			
		SPECIFIKATION LEDELSESUDGIFTER			
		Adm. direktør/forretningsføre (Titel)			
		Løn inkl. pension	1.348.346		1.418
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Ledelsesudgifter i alt	1.348.346		1.418
		Samlede personaleudgifter	24.334.340	25.199	26.227
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Konto 512 i alt			
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorartikler, tryksager, porto m.v.	492.219	516	491
		EDB-udgifter	2.975.381	2.910	3.505
		Telefon, internet og juridisk assistance	510.404	511	535
		Bank- og girogebyrer, forsikringer	543.199	516	582
		Kontorhusholdning, beboerblad og diverse	447.072	845	778
		Konto 513 i alt	4.968.275	5.298	5.891
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.			
		2. Lejede lokaler, leje	1.810.346	1.819	1.907
		3. Ejendomsskatter	85.620	83	88
		4. El	87.089	103	117
		5. Vand, varme	183.738	166	185
		6. Forsikringer			
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	798.177	872	829
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom			
		Kontorlokaleudgifter i alt	2.964.970	3.043	3.126
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	2.964.970	3.043	3.126

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			
		1. Inventar	116.604	84	98
		2. Bil			
		3. EDB			
		4. Andet			
		Konto 515 i alt	116.604	84	98
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Konto 516 i alt			
531		TILSKUD TIL AFDELINGER			
		Flere afdelinger end plads til. Findes liste? (Skriv J/N)			
		Konto 531 i alt			
533/604		HENLÆGGELSE AF AFDELINGERNES BIDRAG M.V. TIL DISPOSITIONSFONDEN OG ARBEJDSKAPITAL SAMT INDBETALINGER TIL LANDSBYGGEFONDEN OG NYBYGGERIFONDEN			
		1. Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden jf. konto 803.2			
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4			
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5	8.859.955	9.627	9.792
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24	18.918.895	19.954	20.302
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden, jf. konto 803.25			
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v., jf. konto 803.7			
		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	14.724.727	14.057	15.686
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3	1.131.209		
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	43.634.786	43.638	45.780
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Delebilordninger	16.426.162		
		Konto 541 i alt	16.426.162		
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	33.639.029	35.212	36.925
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)			
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)	40.000	10	40
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	2.922.219	1.958	2.824
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)	3.820.956	3.578	2.857
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	26.855.854	29.666	31.204

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.398		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONS BIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed	28.431.650	28.311	30.044
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling			
		1.5 Tillægsydelse	1.598.614	1.354	1.160
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	30.030.264	29.665	31.204
		2. Andet støttet boligbyggeri			
		3. Sideaktivitets-afdelinger	40.000	10	40
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	369.467	367	358
		4. Ventelistegebyr	2.416.547	1.494	2.367
		5. Antenneregnskabsgebyr	136.205	97	99
		6. Råderetsgebyr			
		21. Refusion af lønudgifter m.v.			
		22. Udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		23. Annonceindtægt m.v., beboerblade o.lign.			
		24. Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o.lign.			
		25. Salg af publikationer, EDB-programmer o.lign.			
		26. Tilskud til sociale projekter o.lign.			
		27. Tilskud til arkitektkonkurrencer			
		28. Rammeaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	2.922.219	1.958	2.824
		OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT			
		Anvendt renteberegningsmetode:			
		Anvendte rentesatser:			
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	3.690.522	1.960	2.439
		Afdelinger, rentesats			
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	597.280	363	549

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	9.648.322	21.630	18.253
		4. Debitorer			
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	1.756.468	378	1.172
		7. Andet	2.720.108	1.080	1.337
		Konto 603 i alt	18.412.700	25.411	23.750
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)		2.316	3.403
		Dispositionsfond, rentesats			
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	12.988.899	16.323	15.800
		Henlagte midler, rentesats			
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats			
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld	27.759	78	151
		4. Kreditorer	5.869	5	3
		5. Kurstab, obligationer m.v.	3.160.859	6.017	2.781
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning			
		7. Egen trækningsret	1.756.468	378	1.308
		8. Andet	310.831	294	304
		Konto 532 i alt	18.250.685	25.411	23.750
		Nettorenteindtægt / -udgift	162.015		
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Ekstraordinære indtægter	16.411.701		
		Konto 611 i alt	16.411.701		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	1.979.223	1.935
		+ Nyanskaffelser i året	54.937	44
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.034.160	1.979
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	1.744.116	1.646
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	116.604	98
		Af- og nedskrivninger ultimo	1.860.720	1.744
		Bogført værdi ultimo	173.440	235
703		BIL		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
704		EDB-ANLÆG		
		Anskaffelsessum primo	74.395	74
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	74.395	74
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	74.395	74
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo	74.395	74
		Bogført værdi ultimo		
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:	Depositum adm.bygning	
		Anskaffelsessum primo	781.510	782
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	781.510	782
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året		
		Af- og nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo	781.510	782
713		AKTIER OG ANDELE		
		Hvilke aktier/andele:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
716		INDESTÅENDE I LANDSBYGGEFONDEN		
		1. Bundne A-og G indskud	24.148.010	24.148
		2. C-indskud	1.596.722	1.597
		3. Egen trækningsret:		
		Primosaldo	51.264.102	51.266
		Årets tilgang	8.834.836	8.714
		Årets afgang	7.680.000	10.024
		Tilskrevne renter	1.756.468	1.308
		Ultimosaldo	54.175.406	51.264
		Indestående i alt	79.920.138	77.009
719		ANDRE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke finans. anlægsaktiver?	Indskud Aarhusbolig	
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
721.1		TILGODEHAVENDER, AFDELINGER I DRIFT		
		Afdeling 2, mellemregning	1.844.078	26.193
		Afdeling 17, mellemregning	2.224.538	
		Afdeling 29, mellemregning	15.413.873	
		Afdeling 38, mellemregning	2.398.618	
		Afdeling 48, mellemregning	2.404.044	2.702
		Afdeling 97, Møllevangen		1.425
		Afdeling 55, mellemregning	1.350.281	4.981
		Konto 721.	25.635.432	35.301
721.2		TILGODEHAVENDER I AFD. SIDEAKTIVITETER		
		Ekstern ejendomsadministration o lign. (afd. 91000)		
		Opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Indskud m.v. i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 721.2 i alt		
722		TILGODEHAVENDER I AFD. UNDER OPFØRELSE		
		Afdeling 82, NYE	4.401.138	2.523
		Afdeling 83, Campus Katrinebjerg	15.803.793	29.291
		Afdeling 84, Nørre Boulevard	6.873.319	1.250
		Konto 722 i alt	27.078.250	33.064
731		VÆRDIPAPIRER		
		Anskaffelsessum primo	374.351.529	370.663
		+ Tilgang i året		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	374.351.529	370.663
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo	374.351.529	370.663
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Kassekredit	40.735.255	20.869
		Konto 732.2 i alt	40.735.255	20.869
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Konto 801 i alt		
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	126.580.140	124.163
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger		
		3. Rentetilskrivning		3.403
		4. Ydelser (beboerbetaling), udamortiserede lån	18.918.895	18.799
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger	8.859.955	9.066
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetaling vedr. bygningsrenovering m.v. (jf. § 91)		
		8. Overført fra arbejdskapital i boligorganisation		
		9. Provenu ved belåning/salg af administrationsejendom		
		10. Indskud i Landsbyggefonden, overført fra byggefonden		
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	14.724.727	14.524
		12. Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	1.756.468	1.307
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.	781.424	897

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	13.112.436	4.655
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	2.517.841	4.498
		23. Diverse		
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	24.808.786	24.608
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden		
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)	7.680.000	10.024
		50. Saldo ultimo	121.939.698	126.580
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	16.084	26
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation		
		33. Finansiering af EDB-anlæg, jf. specifikation, årets bevægelser		
		34. Indskud i administrationsorganisation og/ eller byfornyelsesselskab. Jf. specifikation, årets bevægelser		
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716)	79.920.138	77.009
		40. Disponibel del:	42.003.476	49.546
		50. Saldo ultimo	121.939.698	126.581
804		OPSKRIVNINGSHENLÆGGELSER		
		1. Opskrivningshenlæggelser, administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		2. Opskrivningshenlæggelser andre aktiver, jf. specifikation, årets bevægelser		
		Konto 804 i alt		
805		ARBEJDSKAPITAL		
		1. Saldo primo	6.141.684	3.894
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	3.408.472	1.186
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	1.131.209	1.062
		Afgang:		
		4. Årets underskud		
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	10.681.365	6.142
		Saldo ultimo	10.681.365	6.142
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		7. Udlån, jf.specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger:		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)	225.828	226
		Kapitalindskud i sideaktivetsafdelinger i alt	225.828	226
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. specifikation, årets bevægelser		
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser		
		10. Disponibel del:	10.455.538	5.916
		5.Saldo ultimo	10.681.366	6.142
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Afdeling 1	21.730.015	18.550
		Afdeling 3	12.573.558	10.907
		Afdeling 4	12.304.612	9.876
		Afdeling 6	1.029.639	644
		Afdeling 7	6.536.489	6.162
		Afdeling 8	4.868.384	4.151
		Afdeling 9	1.450.440	1.662
		Afdeling 10	2.276.121	975
		Afdeling 11	7.179.786	6.482
		Afdeling 12	5.875.381	5.038
		Afdeling 13	6.403.310	4.843
		Afdeling 14	4.131.885	3.401
		Afdeling 15	10.994.317	12.397
		Afdeling 16	6.067.847	4.051
		Afdeling 17		7.252
		Afdeling 18	8.728.863	7.706
		Afdeling 19	4.947.968	4.647
		Afdeling 20	6.714.841	5.301
		Afdeling 22	5.504.478	4.762
		Afdeling 23	15.733.850	11.514

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Afdeling 24	9.995.470	8.078
		Afdeling 25	52.227.387	46.456
		Afdeling 26	3.585.884	4.058
		Afdeling 27	24.762.347	22.062
		Afdeling 28	12.083.667	10.514
		Afdeling 29		8.897
		Afdeling 30	8.320.959	7.094
		Afdeling 31	22.082.533	18.282
		Afdeling 32	1.391.071	712
		Afdeling 33	821.881	856
		Afdeling 34	4.947.572	5.082
		Afdeling 35	7.976.063	7.496
		Afdeling 36	1.447.014	1.369
		Afdeling 37	720.553	673
		Afdeling 38		4.590
		Afdeling 39	4.788.512	3.946
		Afdeling 40	594.165	570
		Afdeling 41	1.848.643	1.743
		Afdeling 42	3.730.235	2.944
		Afdeling 44	3.582.713	3.126
		Afdeling 45	3.223.513	2.519
		Afdeling 46	6.489.002	5.123
		Afdeling 47	1.171.463	986
		Afdeling 49	61.829	514
		Afdeling 50-99	77.120.680	56.580
		Konto 821.1 i alt	398.024.940	354.591
821.2		AFDELINGER, SIDEAKTIVITETER		
		Afdeling for ekstern ejendomsadministration (afd. 91000)		
		Afdeling for opførelse og drift af ferieboliger (afd. 92000)		
		Afdeling for intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (afd. 93000)		
		Afdeling for indskud m.v i andre virksomheder (afd. 94000)		
		Konto 821.2 i alt		
822		KORTFRISTET GÆLD AFDELINGER UNDER OPFØRELSE		
		Konto 822 i alt		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Kassekredit		42.668
		Konto 824 i alt		42.668
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldig A-skat m.v.	782.747	702
		Moms	9.311	
		Diverse skyldig	577.086	552
		Konto 830 i alt	1.369.144	1.254

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
----------	------	---------------	-----------	----------------	-------------

FAST NOTE - SIDEAKTIVITETER

AFDELING FOR EKSTERN EJENDOMSADMINISTRATION

1. Administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner (§5), som en afdeling ikke har skøde på.
2. Administration og drift af kommunale beboelsesejendomme (§11)
3. Administration af opførelse og drift af visse kommunale ejendomme m.v. (§12).
4. Administration og opførelse og drift af visse kommunale institutioner og selvejende institutioner (§13).
5. Administration af drift af visse private udlejningsejendomme (§14).
6. Administration af drift af visse private kollegier (§15)
7. Administration af drift af visse grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger (§16)
8. Administration af opførelse og drift af erhvervslokaler, som en afdeling ikke har skøde på (§ 31, stk. 2)

AFDELING FOR OPFØRELSE OG DRIFT AF FERIEBOLIGER

9. Ejerskab, administration af opførelse og drift af ferieboliger (§ 31, stk. 3)

AFDELING FOR INTERN TEKNISK RÅDGIVNING OG INTERN HÅNDVÆRKSVIRKSOMHED

10. Udførelse af intern teknisk rådgivning og intern håndværksvirksomhed (§19).

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER

11. Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§ 4).
 - 11.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
12. Indskud i visse kollektive anlæg o.lign. (§9, stk.2)
13. Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m. fl. (§ 10).
 - 13.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
14. Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse m.v. af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§ 17)
 - 14.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§ 20 og § 31 stk. 6).
16. Etablering og indskud i særligt i et særligt byfornyelsesselskab (§ 21).
 - 16.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital
17. Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§ 22).
 - 17.1. Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital

Noter til sideaktiviteter

Kontonr.	Note	Specifikation	Omsætning	Driftsresultat	Egenkapital
		18. Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt 11, 13, 14, 16 og 17 (§ 24).			
		19. Indskud i danske håndværksvirksomheder (§ 31, stk.4)			
		20. Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§ 31, stk. 5).			
		UDENFOR SIDEAKTIVITETSAFDELINGER rubriceres følgende aktiviteter			
		21. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3).			
		22. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapitel 12 institutioner og boliger (§5).			
		23. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kursuslokaler (§7)			
		24. Erhvervelse af eksisterende private ejendomme med henblik på omdannelse til boliger derfalder inden for formålet (§8, stk. 1 og 2)			
		25. Ejerskab, administration af opførelse og drift af diverse kollektive anlæg m.v. (§9, stk. 1)			
		26. Iværksættelse af sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter o.lign. (§18).			
		27. Ejerskab, administration af opførelse og drift af servicearealer (§12).			
		28. Udgivelse af publikationer og bøger om almen boligvirksomhed samt salg af EDB-programmer (§25)			
		29. Afholdelse af udgifter til arkitektkonkurrence i forbindelse med offentligt støttet byggeri (§26).			
		Note: Hvis flere forskellige aktiviteter er samlet i ét selskab, jf. § 23, stk. 4, fordeles aktiviteterne på de respektive pkt., men med en note om, at det indgår i et selskab med andre nærmere angivne aktiviteter.			

SPØRGESKEMA for boligorganisation og administrator

Besvarelser med »Ja« skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet ikke relevant, sættes kryds i kolonnen »Irrelevant«. Spørgsmål:

ORGANISATIONEN / SELSKABET

- | | |
|--|-----|
| 1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance? | Nej |
| 2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret? | Nej |
| 3. Er der foretaget opskrivning på aktiver? | Nej |
| 4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 4a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)? | Nej |
| 4b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger? | Nej |
| 4c. Løbende retssager? | Nej |
| 4d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser? | Nej |
| 4e. Andre forhold? | Nej |
| 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed? *) | Ja |
| 6. Er forfaldne ydelser betalt for sent? | Ja |
| 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 mellemregninger til afdelingerne? | Nej |
| 8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien? | Nej |

*) Besvares ikke af administrationsorganisationer uden dispositionsfond.

AFDELINGER

- | | |
|--|-----|
| 9. Er der afdelinger: | |
| 9a. 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? | Nej |
| 9b. med underskudssaldi og/eller underfinansiering? | Ja |
| 10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder? | Ja |
| 11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af: | |
| 11a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom? | Nej |
| 11b. Løbende retssager? | Nej |
| 11c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse? | Nej |
| 11d. Aktiverede projekteringsudgifter? | Nej |
| 11e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer? | Nej |
| 11f. Andre forhold? | Ja |
| 12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende: | |
| 12a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse? | Ja |
| 12b. Istandsættelse ved fraflytning? | Ja |
| 12c. Tab ved fraflytning? | Ja |
| 13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler? | Nej |

NOTER TIL SPØRGESKEMAER

Spørgsmål 1

Spørgsmål 2

Spørgsmål 3

Spørgsmål 4a

Spørgsmål 4b

Spørgsmål 4c

Spørgsmål 4d

Spørgsmål 4e

Spørgsmål 5

Boligorganisationen har dækket tab ved lejeledighed for kr. 842.926 i 2025

Boligorganisationen har dækket tab ved lejeledighed for kr. 842.926 i 2025

Boligorganisationen har dækket tab ved lejeledighed for kr. 842.926 i 2025

oligorganisationen har dækket tab ved lejeledighed for kr. 842.926 i 2025

Spørgsmål 6

I året har der været ydelse på et nyoprettet lån i afdeling 83, som er betalt for sent, da først betaling skulle

oprettes manuelt.

I året har der været ydelse på et nyoprettet lån i afdeling 83, som er betalt for sent, da først betaling skulle

oprettes manuelt.

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b

Der er 16 afdelinger med negativ resultatkonto.

De fleste afdelinger har underfinansiering som følge af udlån af egne midler til fortrinsvis råderetsarbejder.

Spørgsmål 10

I afdeling 15 er der forholdsvis store vanskeligheder med udlejning af et erhvervslokale, som har stået tomt

længe, men ellers er der ikke generelle udlejningsvanskeligheder i afdelingen. Vi er i gang med at undersøge

om erhvervslejemålet kan omdannes til boliger.

I afdeling 45 er der lidt udfordringer med udlejning og boperiode i bestemte lejemål. På den baggrund har vi

fået tilladelse til sammenlægning af værelser, hvilket vi forventer vil forbedre udlejningen

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Byggesagen afdeling 29 Kalmargade:

Der er konstateret asbest i teknikskakte og kælder, som ikke var forudsat i udbuddet og entreprenørens tilbud.

Endvidere er der konstateret råd i tage mv. Diverse forsinkelser øger derudover omkostningerne til tomgang/genhusning. Rådgiveren har estimeret ekstraomkostninger for ca. 125 mio. kr. inkl. moms. Der pågår en dialog med Landsbyggefonden vedrørende finansieringsmuligheder. Sagen udgør en økonomisk risiko for afdeling og boligorganisation.

Boligkontoret Århus

Regnskabsår

Spørgeskema side 3 Fra 01.01.2025

Til 31.12.2025

Byggesagen afdeling 83 Campus Katrinebjerg:

Udover den tidligere forligssag, som endte med et allongetillæg på 10 mio. kr. inkl. moms, verserer der en

Voldgiftssag med et økonomiske krav fra totalentreprenøren på ca. 7,5 mio. kr. inkl. moms + morarenter.

Twisten udgør en økonomisk risiko for byggesagen og boligorganisation.

Byggesagen afdeling 84 Nørre Boulevard:

Vores erhvervede byggegrund på hjørnet af Nørre Boulevard og Nørrebrogade står fortsat tom efter kommunen bremsede projektet og krævede en ændret arkitektur. Der er udgiftsført ca. 20 mio. kr. inkl. moms

i byggesagen udover grundkøbet. Sagen er opstartet på ny og sendt i udbud med den lovbestemte høje ramme

(4 % + 10 %) – og med et forbehold for kommunal godkendelse – hvortil der udbydes et bilag, hvor der skal

anføres besparelser på ca. 9 mio. kr. ekskl. moms, hvis godkendelsen ikke opnås (svarende til kun 4 % rammeindeksering). Dialog med kommunen vedr. rammebeløb pågår og sagen forventes at kunne realiseres

inden for et fornyet rammebeløb, der er dog usikkerhed om hvorvidt de allerede afholdte omkostninger kan

realiseres indenfor rammebeløbet. Sagen udgør en økonomisk risiko for byggesagen og boligorganisationen

Spørgsmål 12a

lertallet af afdelingerne har behov for ekstern lånoptagelse til arbejder i afdelingen. Der er dog sket en væsentlig forøgelse af henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse i alle afdelinger over de senere år, og det forventes derfor at de fleste afdelinger inden for en kortere årrække igen vil have balance i langtidsplanerne.

Spørgsmål 12b

lere afdelinger 16, 29, 33, 36, 56, 71, 74, 76, 77, 78, 80 og 83 har opbrugt sine opsparede henlæggelser til

istandsættelse ved fraflytning grundet et væsentligt højere forbrug end forventet. Vi gennemgår henlæggelserne i forbindelse med budgetlægningen og opdatere i forhold til de nye forventninger

Spørgsmål 12c

lere afdelinger 10, 15, 20, 22, 27, 29, 30, 31, 34, 35, 38, 42, 46, 48, 57, 58, 68, 74 og 83 har opbrugt sine

opsparede henlæggelser til tab ved fraflytning grundet højere forbrug end forventet. Vi gennemgår henlæggelserne i forbindelse med budgetlægningen og opdatere i forhold til de nye forventninger

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Spørgeskema forelagt
By for underskrift	Århus
Dato for underskrift	30-04-2026
Underskrift (sign.)	Linn Haubro Bachmann

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning	Regnskab forelagt
By for underskrift	Århus
Dato for underskrift	30-04-2026
Underskrift (sign.)	Revisionsinstituttet

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning	Regnskab forelagt
By for underskrift	Århus
Dato for underskrift	30-04-2026
Underskrifter (sign.)	Johnny Defeuth Eriksen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Regnskab forelagt
By for underskrift	Århus
Dato for underskrift	21-05-2026
Underskrifter (sign.)	Johnny Defeuth Eriksen