

Boligorganisation

LBF-nr.: **0715**

Navn - adresse:

ALBOA
Vestergårdsvej 15
8260 Viby J

Telefon: **87406700**

Fax: **87406701**

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.: **29462518**

Administrationsorganisation

LBF-nr.:

Navn - adresse:

Telefon:

Fax:

E-postadresse:

Hjemmeside:

CVR-nr.:

Tilsynsførende kommune

Kommunenr.: **751**

Navn - adresse:

Aarhus Kommune
Rådhuspladsen 2 , Postbox 32
8000 Aarhus C

Telefon: **89402000**

Fax: **89402000**

E-postadresse:

Antal afdelinger: 107 Antal støttet byggeri:	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
1) Boliger	7.266	568.557	1	7.266
2) Erhvervslejemål	24	3.583	1 pr. påbeg. 60 m ²	60
3) Institutioner	17	7.448	1 pr. påbeg. 60 m ²	125
4) Garager/carporte	983	41	1/5	197
5) Lejemål, m ² og lejemålsenheder, i alt	8.290	579.629		7.648

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	444.148	436	466
		2. Nybyggeri			
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	753.223	1.230	1.100
511	*	Personaleudgifter	31.455.765	31.320	32.372
512	*	Forretningsførelse			
513	*	Kontorholdsudgifter (incl.EDB-drift)	9.472.975	8.901	9.970
514	*	Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning, administrationsejendom)	2.779.601	2.542	2.637
515	*	Afskrivning, driftsmidler	801.201	1.000	1.125
516	*	Særlige aktiviteter	1.239.011	1.498	1.473
517		Afvikling af opsamlet underskud			
521		Revision	965.750	875	900
530		Bruttoadministrationsudgifter	47.911.674	47.802	50.043
531	*	Tilskud til afdelinger			
532	*	Renteudgifter (incl. kurstab, obligationer m.v.)	25.223.861	12.460	14.880
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalingertil Landsbyggefonden og nybyggerifonden.	56.454.905	55.077	56.005
540		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	129.590.440	115.339	120.928
541	*	Ekstraordinære udgifter	15.315.079	16.250	13.690
550		UDGIFTER I ALT	144.905.519	131.589	134.618
551		OVERSKUDSFORDELING			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	2.027.973	1.390	1.270
		2. Udbytte, garantiselskab			
560		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	146.933.492	132.979	135.888

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	35.775.585	35.759	37.033
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	593.818	578	590
	*	3. Sideaktivitets-afdelinger	20.546		
		Konto 601 i alt	36.389.949	36.337	37.623
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	6.028.003	4.865	5.993
603	*	Renteindtægter (incl. kursgevinster, obligationer m.v.)	26.921.361	13.850	16.150
604	*	Afdelingernes bidrag m.v.til dispositionsfonden og arbejdskapital	56.454.905	55.077	56.005
605		1. Byggesagshonorar, Nybyggeri			
		2. Bestyrelsesvederlag, Nybyggeri			
		Konto 605 i alt			
606		1. Byggesagshonorar, Forbedringsarbejder m.v.	6.611.712	6.600	6.427
		2. Bestyrelsesvederlag, Forbedringsarbejder m.v.			
		Konto 606 i alt	6.611.712	6.600	6.427
607		Diverse			
610		SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	132.405.930	116.729	122.198
611	*	Ekstraordinære indtægter	14.527.561	16.250	13.690
620		INDTÆGTER I ALT	146.933.491	132.979	135.888
621		Årets underskud overført til konto 805			
630		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	146.933.491	132.979	135.888

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-12-2025	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		MATERIELLE AKTIVER		
701	*	Administrationsbygning	23.432.584	23.968
		Kontantværdi pr.		
		Kontantværdi		
702	*	Inventar	128.579	181
703	*	Automobil		
704	*	EDB anlæg	207.606	300
709	*	Andre anlægsaktiver		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
712		Garantikapital i anden virksomhed		
713	*	Aktier og andele		
714		Dispositionsfond/Lån til afdelinger	17.354.149	19.565
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter. (specificeres under note 805)	331.045	331
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	56.564.087	50.902
719	*	Andre finansielle anlægsaktiver		
720		ANLÆGSAKTIVER I ALT	98.018.050	95.247
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
721	*	1. Afdelinger i drift	29.689.807	24.829
721	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter		
722	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	1.946.461	721
		Afdelingstilgodehavender i alt	31.636.268	25.550
723		Godkendt administrationsorganisation		
724		Tilskud til forbedringsarbejder		
725		Debitorer	1.705.939	1.696
726		Andre tilgodehavender	5.206.097	5.584
727		Forudbetalte udgifter	622.808	507
730		Tilgodehavende renter m.v.		
731	*	Værdipapirer (omsættelige) /Obligationsbeholdning	858.988.105	711.127
732		Likvide beholdninger		
		1. Kassebeholdning		
	*	2. Bankbeholdning	3.581.554	14.060

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
740		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	901.740.771	758.524
750		AKTIVER I ALT	999.758.821	853.771

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
801	*	Boligforeningsandele	5.511.630	5.512
802	*	Garantikapital		
803	*	Dispositionsfond/Særlig henlæg. konto	107.166.802	103.675
804	*	Opskrivningshenlæggelser		
805	*	Arbejdskapital	46.579.183	44.551
810		EGENKAPITAL I ALT	159.257.615	153.738
LANGFRISTET GÆLD				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	5.065.878	5.486
812	*	Anden langfristet gæld		
820		LANGFRISTET GÆLD I ALT	5.065.878	5.486
KORTFRISTET GÆLD				
821.1	*	Afdelinger i drift	812.062.420	672.328
821.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter		
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	344.571	
		Gæld til afdelinger i alt	812.406.991	672.328
823		Godkendt administrationsorganisation		
824	*	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)		
825		Leverandører	3.852.079	5.223
826		Omkostninger	13.954.995	12.540
827	*	Afsætninger		
828		Opnoteringsgebyrer		
829		Feriepengeforpligtelse	1.871.021	1.478
830	*	Anden kortfristet gæld	3.350.239	2.979
840		KORTFRISTET GÆLD I ALT	835.435.325	694.548
850		PASSIVER I ALT	999.758.818	853.772
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			
		Mødeudgifter	343.387	430	395
		Repræsentation	326.015	470	375
		Kursusudgifter	63.057	300	300
		Kontigenter og bidrag	20.764	30	30
		Konto 502 i alt	753.223	1.230	1.100
511		PERSONALEUDGIFTER			
		1. Lønninger, adm. personale	29.245.287	30.597	31.602
		2. Pension/pensionsbidrag			
		3. Andre udgifter til social sikring	425.455	435	440
		4. Fremmed assistance	809.800	550	580
		5. Forskydninger i feriepengetilsvær, funktionærer	297.000	100	100
		10. - Refusion af syge- og dagpenge m.v.	738.777	362	350
		Personaleudgifter i alt	30.038.765	31.320	32.372
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)	46		
		SPECIFIKATION LEDELSEUDGIFTER			
		Direktør			
		Løn inkl. pension	1.413.700		
		Skattepligtige personalegoder	3.300		
		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)			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Øvrige ledelse (title)			
		Løn inkl. pension			
		Skattepligtige personalegoder			
		Ledelsesudgifter i alt	1.417.000		
		Samlede personaleudgifter	31.455.765	31.320	32.372
512		FORRETNINGSFØRELSE			
		Konto 512 i alt			
513		KONTORHOLDSUDGIFT INCL. EDB-DRIFT			
		Kontorart., tryksager, annoncer m.v.	601.550	601	522
		Telefon og EDB-udgifter	7.084.197	6.891	8.052
		Porto, fragt og div.gebyrer	896.168	930	931
		Inkassoomk. og erhv.forsikring	882.922	459	465
		Øvrige	8.138	20	
		Konto 513 i alt	9.472.975	8.901	9.970
514		Kontorlokaleudgifter (incl. afskrivning administrationsejendom)			
		1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	43.159	50	45
		2. Lejede lokaler, leje			
		3. Ejendomsskatte	82.973	87	83
		4. El	117.851	125	168
		5. Vand, varme	113.181	100	110
		6. Forsikringer	27.866	33	31
		7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring m.v.	1.859.120	1.611	1.664
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom			
		8. Intern forrentning, egenkapital bundet i administrationsejendom, fast sats i %			
		9. Afskrivning, administrationsejendom	535.451	536	536
		Kontorlokaleudgifter i alt	2.779.601	2.542	2.637
		Evt. udlejningsindtægt m.v. kontorlokaler			
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	2.779.601	2.542	2.637
515		AFSKRIVNINGER, DRIFTSMIDLER			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		1. Inventar	52.663	100	100
		2. Bil			
		3. EDB	377.936	500	550
		4. Andet	370.602	400	475
		Konto 515 i alt	801.201	1.000	1.125
516		SÆRLIGE AKTIVITETER			
		Fællesopnotering ungdomsboliger	144.255	148	148
		Administrationshonorar Aarhus Bolig	920.493	1.000	1.000
		ALBOA Inside	26.150	50	25
		Arkitekthonorar	148.113	300	300
		Konto 516 i alt	1.239.011	1.498	1.473
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	5.163.984	5.227	5.105
		2. Ydelser (beboerbetaling) fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, jf. konto 803.4	37.946.804	37.350	37.700
		3. Nettoprovenu ved lånoptagelse i afdelinger efter § 24 i lov om almene boliger, jf. konto 803.5			
		4. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling jf. konto 803.6			
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf. konto 803.24			
		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	13.344.117	12.500	13.200
		9. Afdelingernes bidrag til arbejdskapitalen, jf. kt. 805.3			
		I alt (+ konto 533) (- konto 604)	56.454.905	55.077	56.005
541		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
		Andre ekstraordinære udgifter	787.518		
		Tilskud Dispositionsfond	2.723.885	3.000	3.000
		Tilskud Selskabslokale	292.746	440	440
		Tilskud lejeledighed/tab ved fraflytning	3.115.699	2.500	2.500
		Tilskud renovering/modernisering/øvrige	8.395.231	10.310	7.750
		Konto 541 i alt	15.315.079	16.250	13.690

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
601		OVERSIGT OVER ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER. BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER (konto 530)			
		Bruttoadministrationsudgift (konto 530)	47.911.674	47.802	50.043
		- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)	593.818	578	590
		- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)	20.546		
		- Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser (konto 602)	6.028.003	4.865	5.993
		- Byggesagshonorar (konto 605/606)	6.611.712	6.600	6.427
		Nettoadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift:	34.657.595	35.759	37.033
		Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed	4.532		
		OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONSBRIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed			
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3 Delt grundbidrag:			
		1.3.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed			
		1.3.2 Grundbidrag pr. afdeling	35.775.585	35.759	37.033
		1.5 Tillægsydelser			
		1. Egne afdelinger i drift, i alt	35.775.585	35.759	37.033
		2. Andet støttet boligbyggeri	593.818	578	590
		3. Sideaktivitets-afdelinger	20.546		
602		LOVMÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER			
		1. Indmeldelse/kontingent			
		2. Fraflytningsgebyr			
		3. Restancegebyr (påkravsgebyr)	513.865	504	528
		4. Ventelistegebyr	3.326.548	2.200	3.200
		5. Antenneregnskabsgebyr	2.187.590	2.161	2.265
		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. Rameaftalegebyr, jf. specifikation, særskilt regnskab for indkøbscentral.			
		Konto 602 i alt	6.028.003	4.865	5.993

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
OPGØRELSE AF NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT					
		Anvendt renteberegningsmetode:	Dag til dag		
		Anvendte rentesatser:	2,51		
603		RENTEINDTÆGTER:			
		1. Afdelinger (konto 603.11)	2.519.155	1.000	1.000
		Afdelinger, rentesats	2,51		
		Afdelinger, årets gennemsnitssaldo			
		2. Bankbeholdning	113.457	50	50
		3. Obligationer (incl. kursgevinster)	22.846.147	12.500	14.200
		4. Debitorer	10.303		
		5. Beregnet rente af bunden egenkapital			
		6. Renter fra LBF vedr. egen trækningsret	1.185.047	150	600
		7. Andet	247.252	150	300
		Konto 603 i alt	26.921.361	13.850	16.150
532		RENTEUDGIFTER			
		1. Dispositionsfond (konto 532.11)	206.310	150	300
		Dispositionsfond, rentesats	2,51		
		Dispositionsfond, årets gennemsnitssaldo			
		2. Afdelinger:			
		Afdelinger. Henlagte midler (konto 532.21)	20.592.015	12.160	13.980
		Henlagte midler, rentesats	2,51		
		Henlagte midler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Driftsmidler (konto 532.22)			
		Driftsmidler, rentesats	2,51		
		Driftsmidler, årets gennemsnitssaldo			
		Afdelinger. Sideaktiviteter (konto 532.23)			
		Sideaktiviteter, rentesats			
		Sideaktiviteter, årets gennemsnitssaldo			
		3. Bankgæld			
		4. Kreditorer			
		5. Kurstab, obligationer m.v.	3.238.698		
		6. Kurtage m.v. obligationsbeholdning			
		7. Egen trækningsret	1.185.047	150	600
		8. Andet	1.791		
		Konto 532 i alt	25.223.861	12.460	14.880

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Nettorenteindtægt / -udgift	1.697.500	1.390	1.270
		Nettorenteindtægt/ -udgift pr lejemålsenhed			
611		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud Dispositionsfonden	2.723.885	3.000	3.000
		Tilskud selskabslokaler	292.746	440	440
		Tilskud lejeledighed/tab ved fraflytning	3.115.699	2.500	2.500
		Tilskud renovering/modernisering/øvrige	8.395.231	10.310	7.750
		Konto 611 i alt	14.527.561	16.250	13.690

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
701		ADMINISTRATIONSBYGNING		
		Anskaffelsessum primo	32.327.286	32.327
		+ Nyanskaffelser i året		
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	32.327.286	32.327
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	8.359.251	7.824
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	535.451	535
		Af- og nedskrivninger ultimo	8.894.702	8.359
		Bogført værdi ultimo	23.432.584	23.968
702		INVENTAR		
		Anskaffelsessum primo	3.669.952	3.480
		+ Nyanskaffelser i året		190
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	3.669.952	3.670
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	3.488.710	3.436
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	52.663	53
		Af- og nedskrivninger ultimo	3.541.373	3.489
		Bogført værdi ultimo	128.579	181
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	12.058.445	12.058
		+ Nyanskaffelser i året	285.606	
		+ Forbedringer i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	12.344.051	12.058
		Samlede opskrivninger primo		
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Af- og nedskrivninger primo	11.758.509	11.317
		- Tilbageført nedskrivning af afhændede aktiver		
		+ Af- og nedskrivninger i året	377.936	441
		Af- og nedskrivninger ultimo	12.136.445	11.758
		Bogført værdi ultimo	207.606	300
709		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke anlægsaktiver:		
		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		

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		
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	11.567.256	11.567
		2. C-indskud	81.667	82
		3. Egen trækningsret:		
		Primosaldo	39.253.647	35.467
		Årets tilgang	8.006.470	7.884
		Årets afgang	3.530.000	5.000
		Tilskrevne renter	1.185.047	902
		Ultimosaldo	44.915.164	39.253
		Indestående i alt	56.564.087	50.902
719		ANDRE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
		Hvilke finans. anlægsaktiver?		
		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 016		6.248
		Afdeling 020		4.680
		Afdeling 022	949.856	
		Afdeling 063		4.772
		Afdeling 078	3.249.161	930
		Afdeling 085	17.627.522	27
		Afdeling 086	7.863.268	199
		Afdeling 087		7.973
		Konto 721.	29.689.807	24.829
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 88 - Svaneparken II	1.299.913	721
		Afdeling 89 - Viby Bakke	281.583	
		Afdeling 90 - Lemmingvej	169.774	
		Afdeling 91 - Fiskbæk Enge	195.191	
		Konto 722 i alt	1.946.461	721
731		VÆRDIPAPIRER		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Anskaffelsessum primo	697.053.193	637.941
		+ Tilgang i året	171.668.823	59.112
		- Afgang i året	22.763.549	
		Samlet anskaffelsessum ultimo	845.958.467	697.053
		Samlede opskrivninger primo	19.521.215	253
		- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		
		+ Opskrivninger i året	-2.213.456	19.268
		Samlede opskrivninger ultimo	17.307.759	19.521
		Samlede nedskrivninger primo	5.447.176	16.149
		-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		
		+ Nedskrivninger i året	-1.169.055	-10.702
		Samlede nedskrivninger ultimo	4.278.121	5.447
		Bogført værdi ultimo	858.988.105	711.127
732.2		BANKBEHOLDNING		
		Sydbank, HP Fonds, Nykredit	3.581.554	14.060
		Konto 732.2 i alt	3.581.554	14.060
801		BOLIGFORENINGSANDELE		
		Boligforeningsandele	5.511.630	5.512
		Konto 801 i alt	5.511.630	5.512
802		GARANTIKAPITAL		
		Konto 802 i alt		
803		DISPOSITIONSFOND/SÆRL. HENLÆG.KONTO		
		1. Saldo primo	103.674.699	109.595
		Tilgang:		
		2. Bidrag, afdelinger	5.163.984	5.077
		3. Rentetilskrivning	206.310	344
		4. Ydelser (beboerbetalning), udamortiserede lån	37.946.804	37.691
		5. Nettoprovenu ved lånoptagelse efter §24 i lov om almene boliger		
		6. Nettoprovenu ved likvidation af en afdeling		
		7. Overskydende beboerbetalning 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	13.344.117	13.140

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		12. Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden	1.185.047	902
		Afgang:		
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger jf. spec.		
		21. Tilskud m.v. jf. specifikation	11.411.862	18.152
		22. Tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	3.115.699	3.904
		23. Diverse		-27
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	36.296.598	36.045
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden		
		26. Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækningsret)	3.530.000	5.000
		50. Saldo ultimo	107.166.802	103.675
		SALDO ULTIMO OPDELT:		
		Bunden del:		
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser	17.354.149	19.565
		32. Finansiering af administrationsejendom, jf. specifikation	11.097.250	10.948
		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)	56.564.087	50.902
		40. Disponibel del:	22.151.316	22.259
		50. Saldo ultimo	107.166.802	103.674
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	44.551.210	38.599
		Tilgang:		
		2. Årets overskud + afvikling af underskud (kt. 517)	2.027.973	5.952
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.		
		Afgang:		
		4. Årets underskud		
		5. Overførsel til dispositionsfonden		
		6. Diverse tilskud jf. specifikation		
		Saldo ultimo ekskl. 805.5	46.579.183	44.551

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Saldo ultimo	46.579.183	44.551
		SALDO ULTIMO OPDELT		
		Bunden del:		
		7. Udlån, jf.specifikation, årets bevægelser		
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger:		
		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)	331.045	331
		Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt	331.045	331
		8. Administrationsorganisations administrationsejendom, jf. spcifikation, årets bevægelser	7.269.456	7.461
		9. Diverse, jf. specifikation, årets bevægelser	2.154.066	1.021
		10. Disponibel del:	36.824.615	35.739
		5.Saldo ultimo	46.579.182	44.552
812		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 812 i alt		
821.1		KORTFRISTET GÆLD, AFD.I DRIFT		
		Mellemregning med afd. 1	5.611.694	5.498
		Mellemregning med afd. 2	7.379.197	6.700
		Mellemregning med afd. 3	15.105.126	11.990
		Mellemregning med afd. 4	6.493.957	5.224
		Mellemregning med afd. 5	11.561.461	8.623
		Mellemregning med afd. 6	733.170	770
		Mellemregning med afd. 7	19.287.639	15.587
		Mellemregning med afd. 8	11.189.931	10.533
		Mellemregning med afd. 9	4.813.493	2.620
		Mellemregning med afd. 10	2.508.718	1.514
		Mellemregning med afd. 11	3.817.997	1.589
		Mellemregning med afd. 12	6.745.700	8.251
		Mellemregning med afd. 13	17.514.945	12.765
		Mellemregning med afd. 15	2.005.689	1.779
		Mellemregning med afd. 16	1.076.775	
		Mellemregning med afd. 17	2.985.983	2.210
		Mellemregning med afd. 18	43.074.742	36.924

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Mellemregning med afd. 20	3.466.832	
		Mellemregning med afd. 21	3.117.756	1.555
		Mellemregning med afd. 22		6.885
		Mellemregning med afd. 23	22.157.723	18.926
		Mellemregning med afd. 24	46.529.047	42.315
		Mellemregning med afd. 25	15.134.546	13.355
		Mellemregning med afd. 26	28.094.872	18.320
		Mellemregning med afd. 28	7.106.080	5.691
		Mellemregning med afd. 29	15.579.520	11.610
		Mellemregning med afd. 30	4.808.440	5.280
		Mellemregning med afd. 33	16.724.776	5.167
		Mellemregning med afd. 34	15.570.696	10.821
		Mellemregning med afd. 35	40.400.415	35.513
		Mellemregning med afd. 36	27.687.011	23.127
		Mellemregning med afd. 37	14.789.729	15.230
		Mellemregning med afd. 38	57.061.169	52.265
		Mellemregning med afd. 39	5.846.894	4.580
		Mellemregning med afd. 40	16.352.782	10.566
		Mellemregning med afd. 41	6.089.246	4.312
		Mellemregning med afd. 42	21.688.255	16.339
		Mellemregning med afd. 43	21.609.640	29.805
		Mellemregning med afd. 44	3.558.993	2.608
		Mellemregning med afd. 45	5.348.163	4.856
		Mellemregning med afd. 46	11.005.408	9.827
		Mellemregning med afd. 47	42.956.189	22.443
		Mellemregning med afd. 48	3.908.515	2.455
		Mellemregning med afd. 49	11.996.095	8.674
		Mellemregning med afd. 50	1.153.512	938
		Mellemregning med afd. 51	2.286.020	2.185
		Mellemregning med afd. 52	1.779.395	1.789
		Mellemregning med afd. 53	7.447.136	5.914
		Mellemregning med afd. 54	8.524.784	5.300
		Mellemregning med afd. 57	1.474.893	927
		Mellemregning med afd. 58	1.378.698	1.199
		Mellemregning med afd. 59	820.473	607

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Mellemregning med afd. 60	18.326.412	16.120
		Mellemregning med afd. 61	8.913.392	7.712
		Mellemregning med afd. 62	760.711	560
		Mellemregning med afd. 63	2.033.433	
		Mellemregning med afd. 64	6.604.115	5.143
		Mellemregning med afd. 65	719.336	592
		Mellemregning med afd. 66	11.750.569	10.203
		Mellemregning med afd. 67	5.067.088	3.429
		Mellemregning med afd. 68	4.675.168	4.468
		Mellemregning med afd. 69	13.976.017	12.372
		Mellemregning med afd. 70	2.759.758	2.858
		Mellemregning med afd. 71	3.546.351	3.213
		Mellemregning med afd. 72	5.479.856	4.999
		Mellemregning med afd. 73	5.801.320	5.381
		Mellemregning med afd. 74	7.373.843	6.682
		Mellemregning med afd. 76	5.842.011	5.334
		Mellemregning med afd. 77	4.135.046	3.874
		Mellemregning med afd. 79	2.106.223	1.856
		Mellemregning med afd. 80	21.163.625	20.087
		Mellemregning med afd. 81	8.044.056	7.536
		Mellemregning med afd. 83	5.055.080	4.376
		Mellemregning institutioner	12.569.090	11.572
		Konto 821.1 i alt	812.062.420	672.328
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		
		Afdeling 87 - Lokesvej	344.571	
		Konto 822 i alt	344.571	
824		BANKGÆLD (SIKKERHEDSSTILLELSE)		
		Konto 824 i alt		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
827		AFSÆTNINGER		
		Konto 827 i alt		
830		ANDEN KORTFRISTET GÆLD		
		Skyldige løndele	881.640	886
		Moms	111.911	250
		Reservationsdeposita	6.000	8
		Gæld vedr. beboer (boligstøtte)	174.157	161
		Øvrige, samt mellemregning eksterne afd.	2.176.531	1.674
		Konto 830 i alt	3.350.239	2.979

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 håndværkssvirksomhed (§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).	-20.546		
		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? | Nej |
| 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? | Nej |
| 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? | Nej |
| 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? | Nej |
| 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 Der er dækket lejetab i 44 afdelinger for ialt kr. 1.123.976

Spørgsmål 6

Spørgsmål 7

Spørgsmål 8

Spørgsmål 9a

Spørgsmål 9b Der er en samlet underskudssaldo på kr. 64.428 fordelt på 2 afdelinger

Spørgsmål 10

Spørgsmål 11a

Spørgsmål 11b

Spørgsmål 11c

Spørgsmål 11d

Spørgsmål 11e

Spørgsmål 11f

Spørgsmål 12a 24 afdelinger har jf. de seneste DV-planer for 2024 behov for ekstern lånoptagelse/tilskud til arbejder i afdelingen. Der vil i alle tilfælde være tale om, at den planlagte nyskaffelse vil indeholde en %-vis forbedring, som efter reglerne kan/skal finansieres ved ekstern låneoptagelse

Spørgsmål 12b Udgifterne til istandsættelse ved fraflytning kan udvise betydelige udsving fra år til år i enkelte afdelinger. Henlæggelserne justeres løbende i forhold til opståede behov.

Spørgsmål 12c Udgifterne til tab ved fraflytning kan udvise betydelige udsving fra år til år i enkelte afdelinger. Henlæggelserne justeres løbende i forhold til opståede behov.

Spørgsmål 13

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Vedlægges p.g.a. pladsmangel
By for underskrift	Viby J
Dato for underskrift	29-04-2026
Underskrift (sign.)	Direktør

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning	Vedlægges p.g.a. pladsmangel
By for underskrift	Aarhus
Dato for underskrift	27-05-2026
Underskrift (sign.)	Lars Østergaard

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede til godkendelse.

Påtegning	Foranstående regnskab har været forelagt
By for underskrift	Viby J
Dato for underskrift	29-04-2026
Underskrifter (sign.)	Hovedbestyrelsen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning	Foranstående regnskab har været forelagt
By for underskrift	Viby J
Dato for underskrift	11-06-2026
Underskrifter (sign.)	Formand