

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	22	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Langenæs II Langenæs Alle 8000 Aarhus C		Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C	
Telefon	89313131	Telefon	89313131	Telefon	89402000
Email	bolig@aabnet.dk	Email	bolig@aabnet.dk	Email	post@aarhus.dk
Hjemmeside	http://www.aabnet.dk	Hjemmeside	http://www.aabnet.dk		
Lejemål		Bruttoetageareal i alt m2	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		15.826	210	1	210
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		15.826	210		210
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1302	30		
	2	5.235	76		
	3	4.480	55		
	4	3.325	35		
	5	1.484	14		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		18	23	1/5	5
Lejemålsoplysninger i alt		15.844	233		215
Støtteart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger.	170	12.719	15.08.1960	15.08.1962	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	170	12.719			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	MARSELISBORG, ÅRHUS JORDER 727be	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	5636273	Tostrenget vandsystem		Nej	Fjernvarme Ja
		Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
		Regnvand, genanvendelse		Nej	(fast brændsel eller olie) Nej
	273312273290	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
Beboerfaciliter		Spildevand, bioværk		Nej	(naturgas) Nej
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen		Ja	Ovne Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler Nej
		Vandmåling, individuel		Nej	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Ja	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel		Nej	Biogasanlæg Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv		Ja	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		978 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		484.061 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		30,59 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,60 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 22 - Langenæs II

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	555.587	556	556
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.112.389	1.116	1.159
107	2	Vandafgift	58.414	23	35
109	3	Renovation	602.870	680	593
110		Forsikringer	243.885	263	260
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	173.455	217	203
	3.	Målerpasning m.v.	41.368	37	39
			214.822	254	242
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	982.735	983	1.030
			982.735	983	1.030
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	22.620	23	23
	2.	G-indskud	1.277.158	1.307	1.303
			1.299.778	1.329	1.325
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.514.893	4.647	4.644
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	2.098.679	1.919	2.099
115	6	Almindelig vedligeholdelse	130.979	300	300
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	2.822.782	13.699	7.515
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.822.782	-13.699	-7.515
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	490.513	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-490.513	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	197.324	228	202
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	900	2	2
			198.224	230	204

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter	122.250	209	220
119.9		Variable udgifter i alt	2.550.133	2.657	2.823
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.432.000	4.432	4.501
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	11.900	12	11
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	474.780	475	475
123		Tab ved fraflytninger	40.000	40	40
124.8		Henlæggelser i alt	4.958.680	4.959	5.027
124.9		Samlede ordinære udgifter	12.579.292	12.819	13.050
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.538.698	1.546	1.672
		2. Renter m.v.	767.149	767	700
		3. Bidrag	22.411	22	22
			2.328.258	2.336	2.394
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	1.306.333	1.308	1.305
		2. Renter m.v.	-14.263	-16	-13
		3. Administrationsbidrag	75.300	75	75
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	8.471	-33	39
			1.375.842	1.334	1.406
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	11.445	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-11.445	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	7.338	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-7.338	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	124.407	0	0
			124.407	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.828.507	3.670	3.800
139		Udgifter i alt	16.407.799	16.489	16.850
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	328.505	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	16.736.305	16.489	16.850

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
12	1.	Almene familieboliger	15.482.241	15.405	16.087
	6.	Kældre m.v.	68.280	65	68
	7.	Garager/Carporte	85.008	81	85
	9.	Merleje	-58.332	-58	-58
			<u>15.577.197</u>	<u>15.493</u>	<u>16.182</u>
202	13	Renter	509.239	345	291
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	105.931	118	114
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	73.145	74	74
	6.	Overført fra opsamlet resultat	458.283	458	189
			<u>1.146.598</u>	<u>996</u>	<u>668</u>
203.9		Ordinære indtægter	16.723.795	16.489	16.850
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	12.509	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	12.509	0	0
209		Indtægter i alt	16.736.305	16.489	16.850
220		Indtægter og evt. underskud i alt	16.736.305	16.489	16.850

Ved afrunding til hele 1.000 kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne.

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	13.441.400	13.441
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	176.000.000	
		2. Grundværdi	297.154.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	13.441.400	13.441
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	16.870.437	18.409
	17	2. Bygningsrenovering m.v.	14.418.168	15.725
304.9		Anlægsaktiver i alt	44.730.005	47.575
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	35.432	19
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	533.107	466
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	529.087	390
		6. Andre debitorer	3.033.677	16
			4.131.302	892
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	15.654.593	17.467
309.9		Omsætningsaktiver i alt	19.785.895	18.359
310		Aktiver i alt	64.515.900	65.934

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.275.669	9.542
403		Fælleskonto (B-ordning)	500.321	587
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	4.643.979	4.561
405	23	Tab ved fraflytninger	304.478	272
406.9	24	Henlæggelser i alt	16.724.447	14.962
407	25	Opsamlet resultat +/-	649.044	779
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	17.373.491	15.741
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	653.450	653
410		Kapitalindskud til lejligheder for mindstbemidlede	734.200	734
411		Afskrivningskonto for ejendommen	12.053.750	12.054
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	13.441.400	13.441
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	16.870.437	18.409
		2. Bygningsrenovering m.v.	14.418.168	15.725
			31.288.605	34.134
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	557.555	580
			557.555	580
417		Langfristet gæld i alt	45.287.560	48.155
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.138.430	1.037
421	27	Skyldige omkostninger	694.937	942
422		Mellemregning med fraflyttere	0	38
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	11.500	12
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	9.982	8
426		Kortfristet gæld i alt	1.854.849	2.038
430		Passiver i alt	64.515.900	65.934

Balance pr. 31.12.2025

			Regnskab	Regnskab
			2025	2024
Konto	Note	Specifikation	(kr.)	(t.kr.)

Ved afrunding til hele 1.000 kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne.

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	185.196	185	185
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	370.391	370	370
			555.587	556	556
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	555.587	556	556
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	58.414	23	35
			58.414	23	35
109	3	Renovation			
		Renovation	602.870	680	593
			602.870	680	593
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	877.845	878	907
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelsler, i alt	65.890	66	82
			982.735	983	1.030
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.416.365	1.348	1.396
		Trappevask mv.	387.780	396	403
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	150.954	65	85
		Øvrige renholdelsesudgifter	143.580	109	215
			2.098.679	1.919	2.099

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	15.438	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	651	300	300
		Bygning, fælles indvendig	3.244	0	0
		Bygning, tekniske installationer	47.193	0	0
		Materiel	64.453	0	0
			130.979	300	300
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	206.759	178	645
		Bygning, klimaskærm	949.342	11.119	788
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	543.520	1.007	1.839
		Bygning, fælles indvendig	77.869	15	81
		Bygning, tekniske installationer	939.073	1.319	4.029
		Materiel	106.220	62	132
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.822.782	13.699	7.515
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-2.822.782	-13.699	-7.515
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	197.324	228	202
		115 Reparationer fællesvaskeri	9.984	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-105.931	-118	-114
			101.377	110	88
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-73.145	-74	-74
			-73.145	-74	-74
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	900	2	2
			900	2	2
			29.133	37	16
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	36.037	36	38
		Afdelingsbestyrelsen	5.282	18	18
		Beboeraktiviteter	44.959	110	110
		Telefonudgifter	17.520	13	22
		Afdelingsmøder og fester mv.	15.742	20	20
		Køb og salg af edb-udstyr	0	5	5
		Andre udgifter	2.711	8	8
			122.250	209	220

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2025 (kr.)	2025 (t.kr.)	2026 (t.kr.)
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	279,73	279,73	284,08

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,75	0,75	0,69
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	30,00	30,00	30,00
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	15.482.241	15.405	16.087
			15.482.241	15.405	16.087
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	384.833	345	291
		Kursregulering	124.407	0	0
			509.239	345	291
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	7.928	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	4.582	0	0
			12.509	0	0

Ved afrunding til hele 1.000 kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne.

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
301	15 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	13.441.400	13.441
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	13.441.400	13.441
303.1	16 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	18.409.135	24.249
	Forbedringsarbejder i året	0	-4.311
	Samlet anskaffelsessum ultimo	18.409.135	19.938
	Afdrag	-1.538.698	-1.529
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.538.698	-1.529
	Bogført værdi ultimo	16.870.437	18.409
303.2	17 Bygningsrenovering m.v.		
	Saldo primo	15.724.501	17.032
	Samlet anskaffelsessum ultimo	15.724.501	17.032
	Afdrag	-1.306.333	-1.308
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.306.333	-1.308
	Bogført værdi ultimo	14.418.168	15.725
305.1	18 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	35.432	19
		35.432	19
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	322.357	278
	Vand	210.750	188
		533.107	466
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	529.087	390
		529.087	390
	Heraf til inkasso	107.484	26
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	2.640.930	0
	2. Virksomhedsobligationer	571.393	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	12.742.839	16.919
	4. Øvrige beholdninger	-300.568	548
	Værdipapirer og likvide beholdninger	15.654.593	17.467

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	9.542.044	14.871
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-2.822.782	-9.509
	Årets henlæggelser (kt. 120)	4.432.000	3.895
	Kursregulering (kt. 401.4)	124.407	285
		11.275.669	9.542
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	271.816	324
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-7.338	-82
	Årets henlæggelser (kt. 123)	40.000	30
		304.478	272
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	862.705	912
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	15.861.742	14.050
		16.724.447	14.962
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	778.822	775
	Årets overskud (konto 140)	328.505	93
	Overført til drift (konto 203.6)	-458.283	-89
	2. Ultimo saldo	649.044	779
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	772.535	707
	Vand	365.895	330
		1.138.430	1.037
421	27 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	48.446	43
	Øvrige skyldige omkostninger	646.491	900
		694.937	942
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	11.500	12
		11.500	12
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	9.982	8
		9.982	8

Ved afrunding til hele 1.000 kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne.