

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025			Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune		
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	20	Kommunenr. 751		
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817					
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Niels Ebbesens Gård Vorregårds Alle 8200 Aarhus N		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		9.561	129	1	129	
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0	
Almene ældreboliger		0	0	1	0	
Boligoplysning i alt		9.561	129		129	
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum					
	1	922,8	18			
	2	2.539	39			
	3	5.587	66			
	4	512	6			
	5	0	0			
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0			
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0			
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0			
Erhvervslejemål		265	4			
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0	
Garager/Carporte		0	0	1/5	0	
Lejemålsoplysninger i alt		9.826	133		134	
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.	123	9.085	01.01.1955	01.01.1957		
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0				
Opført/overtaget uden støtte	0	0				
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2				
Boliger i etagebyggeri	123	9.085				
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0				
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 79bg		Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	5631321		Tostrenget vandsystem		Nej Fjernvarme Ja	
Beboerfaciliter	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen	Regnvand, nedslivningsanlæg		Nej Centralvarme fra eget anlæg	
			Regnvand, genanvendelse		(fast brændsel eller olie) Nej	
			Spildevand, rodzoneanlæg		Nej Centralvarme fra eget anlæg	
			Spildevand, bioværk		Nej (naturgas) Nej	
			Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja Ovne Nej	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel	Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja Elpaneler Nej	
			Vandmåling, kollektiv		Ja Solvarmeanlæg Nej	
Vaskeri	Ja	Varmemåling, individuel	Vandmåling, kollektiv		Nej Varmepumpeanlæg Nej	
			Varmemåling, kollektiv		Nej Biogasanlæg Nej	
			Varmemåling, kollektiv		Ja	
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv	Elmåling, individuel		Ja	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, kollektiv	Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen						
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		918 kr.				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		657.729 kr.		Dato for forhøjelse		01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		68,79 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %		8,50 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 20 - Niels Ebbesens Gård

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	492.588	489	502
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	487.122	488	516
107	2	Vandafgift	425.740	423	450
109	3	Renovation	363.235	370	378
110		Forsikringer	161.218	174	172
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	168.049	164	173
	3.	Målerpasning m.v.	2.524	0	0
			<u>170.573</u>	<u>164</u>	<u>173</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	627.207	627	648
			<u>627.207</u>	<u>627</u>	<u>648</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	49.520	50	50
	2.	G-indskud	733.160	750	748
			<u>782.680</u>	<u>800</u>	<u>797</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.017.774	3.045	3.134
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	968.061	932	1.007
115	6	Almindelig vedligeholdelse	79.147	90	90
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	9.905.721	34.211	2.505
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-9.905.721	-34.211	-2.505
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	1.	Afholdte udgifter, A-ordning	-16.910	0	0
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	241.298	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-224.388	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	62.787	64	65
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	1.317	10	10
			<u>64.103</u>	<u>74</u>	<u>75</u>

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	93.392	139	148
119.9		Variable udgifter i alt	1.204.703	1.235	1.320
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.190.000	4.190	3.904
121	11	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning	152.976	153	153
123		Tab ved fraflytninger	30.000	30	30
124.8		Henlæggelser i alt	4.372.976	4.373	4.087
124.9		Samlede ordinære udgifter	9.088.042	9.142	9.044
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	326.708	866	872
		2. Renter m.v.	272.738	269	257
		3. Bidrag	11.581	12	11
			611.027	1.147	1.141
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerers godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	1.884	0	2
			1.884	0	2
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	131.070	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-131.070	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	107.484	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-50.920	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-56.564	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	194.300	0	0
			194.300	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	564.551	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.371.763	1.147	1.143
139		Udgifter i alt	10.459.804	10.289	10.187
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	334.597	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	10.794.402	10.289	10.187

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			
13	1.	Almene familieboliger	8.774.117	8.771	9.165
	4.	Erhverv	241.459	238	239
	6.	Kældre m.v.	57.586	57	62
			<u>9.073.161</u>	<u>9.066</u>	<u>9.466</u>
202	14	Renter	796.328	312	181
203		Andre ordinære indtægter			
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	9.600	10	13
	6.	Overført fra opsamlet resultat	901.098	901	526
			<u>1.707.026</u>	<u>1.223</u>	<u>721</u>
203.9		Ordinære indtægter	10.780.188	10.289	10.187
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	14.214	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	14.214	0	0
209		Indtægter i alt	10.794.402	10.289	10.187
220		Indtægter og evt. underskud i alt	10.794.402	10.289	10.187

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	16	Ejendommens anskaffelsessum	12.401.511	12.402
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	133.000.000	
		2. Grundværdi	177.382.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	12.401.511	12.402
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	6.861.221	6.439
	18	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	19.407	20
304.9		Anlægsaktiver i alt	19.282.139	18.860
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	17.146	27
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	177.427	181
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	411.600	394
		6. Andre debitorer	53.595	13
		7. Forudbetalte udgifter	82.100	62
			741.868	678
307		Likvide beholdninger		
	22	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	20.391.648	26.131
309.9		Omsætningsaktiver i alt	21.133.516	26.809
310		Aktiver i alt	40.415.655	45.669

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	15.482.330	21.004
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	647.858	478
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.877.175	2.118
405	24	Tab ved fraflytninger	113.713	135
406.9	25	Henlæggelser i alt	18.121.076	23.735
407	26	Opsamlet resultat +/-	1.221.241	1.788
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	19.342.317	25.523
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	4.173.393	4.371
		7. Landsbyggefonden	616.400	616
			4.789.793	4.988
409		Beboerindskud	766.803	767
411		Afskrivningskonto for ejendommen	6.844.915	6.647
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	12.401.511	12.402
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	6.111.793	6.439
			6.111.793	6.439
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	228.648	232
			228.648	232
417		Langfristet gæld i alt	18.741.952	19.072

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2025	2024
			(kr.)	(t.kr.)
Kortfristet gæld				
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	607.605	555
421	28	Skyldige omkostninger	1.567.889	394
422		Mellemregning med fraflyttere	41.827	20
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	92.459	82
425		Anden kortfristet gæld		
	30	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	21.606	23
426		Kortfristet gæld i alt	2.331.385	1.075
430		Passiver i alt	40.415.655	45.669

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			
		Prioritering ved nominallån/indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	197.795	198	197
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-7.515	-8	-7
101.3		Administrationsbidrag	14.636	15	15
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	2.576	0	12
			207.492	205	217
		Prioritering ved indekslån			
104.1		Afdragsbidrag	-662	-1	-1
104.2		Rentebidrag	-32	0	0
			-693	-1	-1
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	95.263	95	95
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	190.527	191	191
			285.790	286	286
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	492.588	489	502
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	425.740	423	450
			425.740	423	450
109	3	Renovation			
		Renovation	363.235	370	378
			363.235	370	378
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	547.122	547	565
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelse, i alt	41.085	41	42
			627.207	627	648
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	753.876	757	777
		Trappevask mv.	62.833	71	71
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	41.998	34	45
		Øvrige renholdelsesudgifter	109.355	70	114
			968.061	932	1.007

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	15.761	90	90
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	19.397	0	0
		Bygning, tekniske installationer	10.297	0	0
		Materiel	33.693	0	0
			79.147	90	90
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	65.971	59	676
		Bygning, klimaskærm	8.161.887	27.407	123
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	978.178	1.041	1.071
		Bygning, fælles indvendig	146.363	1.107	61
		Bygning, tekniske installationer	456.594	4.508	414
		Materiel	96.728	90	160
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	9.905.721	34.211	2.505
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-9.905.721	-34.211	-2.505
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	62.787	64	65
			62.787	64	65
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	1.317	10	10
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-9.600	-10	-13
			-8.283	0	-3
			54.503	64	62
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	22.137	22	24
		Afdelingsbestyrelsen	13.995	18	18
		Beboeraktiviteter	34.925	52	52
		Telefonudgifter	15.559	10	18
		Afdelingsmøder og fester mv.	3.626	30	30
		Køb og salg af edb-udstyr	618	2	2
		Andre udgifter	2.532	5	5
			93.392	139	148

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	426,42	426,42	397,31
121	11	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning			
		Henlæggelser pr. m2	16,00	16,00	16,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrekationer vedr. tidligere år - 1	564.551	0	0
			564.551	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	8.774.117	8.771	9.165
			8.774.117	8.771	9.165
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	995	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	601.034	312	181
		Kursregulering	194.300	0	0
			796.328	312	181
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	11.513	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	2.701	0	0
			14.214	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	16 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	12.401.511	12.402
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	12.401.511	12.402
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	6.438.502	7.171
	Forbedringsarbejder i året	749.428	-411
	Samlet anskaffelsessum ultimo	7.187.929	6.760
	Afdrag	-326.708	-322
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-326.708	-322
	Bogført værdi ultimo	6.861.221	6.439
303.3	18 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	20.296	21
	Rentetilskrivninger i året	995	1
	Afskrivninger	-1.884	-2
	Saldo ultimo konto 303.3	19.407	20
305.1	19 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	17.146	27
		17.146	27
305.3	20 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	177.427	181
		177.427	181
305.4	21 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	411.600	394
		411.600	394
	Heraf til inkasso	150.506	112
306/307	22 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	3.440.071	0
	2. Virksomhedsobligationer	744.295	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	16.598.801	25.311
	4. Øvrige beholdninger	-391.520	821
	Værdipapirer og likvide beholdninger	20.391.648	26.131

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	23 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	21.003.751	18.870
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-9.905.721	-2.163
	Årets henlæggelser (kt. 120)	4.190.000	3.905
	Kursregulering (kt. 401.4)	194.300	391
		15.482.330	21.004
405	24 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	134.633	156
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-50.920	-51
	Årets henlæggelser (kt. 123)	30.000	30
		113.713	135
406.9	25 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	603.176	3.815
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	17.517.900	19.920
		18.121.076	23.735
407	26 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.787.742	1.844
	Årets overskud (konto 140)	334.597	341
	Overført til drift (konto 203.6)	-901.098	-397
	2. Ultimo saldo	1.221.241	1.788
419	27 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	607.605	555
		607.605	555
421	28 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	26.539	17
	Øvrige skyldige omkostninger	1.541.350	377
		1.567.889	394
423	29 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	92.459	82
		92.459	82
425	30 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	21.606	23
		21.606	23

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