

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025			Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune		
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	29	Kommunenr. 751		
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817					
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Højhus Langenæs 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		8.354	95	1	95	
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0	
Almene ældreboliger		0	0	1	0	
Boligoplysning i alt		8.354	95		95	
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum					
	1	796,5	15			
	2	3.761	47			
	3	1.929	17			
	4	1.867	16			
	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		1.017	6	1 pr påbeg. 60 m2	17	
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0	
Garager/Carporte		0	44	1/5	9	
Lejemålsoplysninger i alt		9.370	145		121	
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.	90	7.952	22.07.1967	01.03.1971		
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0				
Opført/overtaget uden støtte	0	0				
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2				
Boliger i etagebyggeri	90	7.952				
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0				
Matr.nr. og tekst:	MARSELISBORG, ÅRHUS JORDER 727bx	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning		
BFE nummer	5636290	Tostrenget vandsystem		Nej	Fjernvarme	Ja
		Regnvand, nedslivningsanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg	
		Regnvand, genanvendelse		Nej	(fast brændsel eller olie)	Nej
		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	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler	Nej
		Vandmåling, individuel		Ja	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv		Nej	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		910 kr.				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		294.250 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		35,22 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,10 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 29 - Højhus Langenæs

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	1.481.458	1.480	1.481
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	640.687	641	676
107	2	Vandafgift	16.312	13	13
109	3	Renovation	251.973	261	261
110		Forsikringer	140.621	152	150
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	241.784	168	236
	3.	Målerpasning m.v.	19.676	18	19
			<u>261.460</u>	<u>186</u>	<u>254</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	593.151	597	616
			<u>593.151</u>	<u>597</u>	<u>616</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.904.203	1.849	1.970
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	912.251	1.128	1.033
115	6	Almindelig vedligeholdelse	51.101	180	165
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.047.334	1.561	1.340
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.047.334	-1.561	-1.340
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	1.	Afholdte udgifter, A-ordning	156.434	0	0
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	131.379	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-287.813	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	91.068	102	101
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	24.619	10	15
			<u>115.687</u>	<u>112</u>	<u>116</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	98.797	114	116
119.9		Variable udgifter i alt	1.177.837	1.534	1.429
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.600.000	2.600	2.878
121	11	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning	133.664	134	138
123		Tab ved fraflytninger	7.500	8	8
124.8		Henlæggelser i alt	2.741.164	2.741	3.023
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.304.662	7.604	7.903
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.137.949	1.138	1.164
		2. Renter m.v.	311.729	312	282
		3. Bidrag	16.013	16	15
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	-42.500	-43	-21
			1.423.191	1.423	1.439
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (kt. 303.1)	0	0	152
			0	0	152
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	49.085	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-49.085	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	148.877	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-45.980	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-102.897	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	77.006	0	0
			77.006	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	404	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.500.601	1.423	1.591
139		Udgifter i alt	8.805.263	9.027	9.495
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	410.882	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.216.145	9.027	9.495

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	7.603.877	7.619	7.987
	4.	Erhverv	580.079	551	553
	6.	Kældre m.v.	19.795	20	21
	7.	Garager/Carporte	170.076	164	170
			<u>8.373.826</u>	<u>8.354</u>	<u>8.730</u>
202	14	Renter	315.212	161	235
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	66.595	66	67
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	130.303	129	140
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	5.900	6	0
	6.	Overført fra opsamlet resultat	210.635	211	247
			<u>728.645</u>	<u>573</u>	<u>689</u>
203.9		Ordinære indtægter	9.102.472	8.926	9.420
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	113.673	101	75
208		Ekstraordinære indtægter i alt	113.673	101	75
209		Indtægter i alt	9.216.145	9.027	9.495
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.216.145	9.027	9.495

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	34.945.669	34.946
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	118.000.000	
		2. Grundværdi	207.975.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	34.945.669	34.946
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	8.374.853	9.513
304.9		Anlægsaktiver i alt	43.320.522	44.458
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	0	18
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	810.352	825
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	62.239	191
		6. Andre debitorer	1.757	3
			874.348	1.037
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	8.807.080	9.040
309.9		Omsætningsaktiver i alt	9.681.428	10.077
310		Aktiver i alt	53.001.950	54.535

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	5.332.664	5.703
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	238.512	261
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.677.778	1.809
405	23	Tab ved fraflytninger	189.675	228
406.9	24	Henlæggelser i alt	7.438.629	8.002
407	25	Opsamlet resultat +/-	995.829	796
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	8.434.458	8.797
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	5.830.539	6.297
		7. Landsbyggefonden	606.200	606
			6.436.739	6.903
409		Beboerindskud	1.143.210	1.143
411		Afskrivningskonto for ejendommen	27.365.720	26.900
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	34.945.669	34.946
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	8.374.853	9.513
			8.374.853	9.513
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	50.623	51
			50.623	51
417		Langfristet gæld i alt	43.371.145	44.509
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	858.197	856
421	27	Skyldige omkostninger	154.556	182
422		Mellemregning med fraflyttere	28.768	0
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	16.622	55
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	138.202	135
426		Kortfristet gæld i alt	1.196.346	1.228
430		Passiver i alt	53.001.950	54.535

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			
		Prioritering ved nominallån/indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	466.146	466	472
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	36.768	37	31
101.3		Administrationsbidrag	20.219	20	19
			523.133	523	522
		Prioritering ved indekslån			
104.1		Afdragsbidrag	-3.633	-5	-3
			-3.633	-5	-3
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	320.653	321	321
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	641.304	641	641
			961.957	962	962
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	1.481.458	1.480	1.481
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	16.312	13	13
			16.312	13	13
109	3	Renovation			
		Renovation	251.973	261	261
			251.973	261	261
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	489.960	490	506
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelse, i alt	64.191	68	69
			593.151	597	616
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	520.308	703	605
		Trappevask mv.	303.089	328	310
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	46.631	34	33
		Øvrige renholdelsesudgifter	42.223	64	84
			912.251	1.128	1.033

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	2.600	0	0
		Bygning, klimaskærm	717	180	165
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	4.581	0	0
		Bygning, fælles indvendig	2.093	0	0
		Bygning, tekniske installationer	24.710	0	0
		Materiel	16.400	0	0
			51.101	180	165
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	72.914	92	95
		Bygning, klimaskærm	106.400	72	72
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	247.791	588	617
		Bygning, fælles indvendig	2.056.120	316	114
		Bygning, tekniske installationer	519.005	463	370
		Materiel	45.103	31	74
			3.047.334	1.561	1.340
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.047.334	-1.561	-1.340
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	91.068	102	101
		115 Reparationer fællesvaskeri	15.247	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-66.595	-66	-67
			39.719	36	34
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-130.303	-129	-140
			-130.303	-129	-140
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	24.619	10	15
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-5.900	-6	0
			18.719	4	15
			-71.864	-90	-92
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	16.302	16	17
		Afdelingsbestyrelsen	11.564	11	12
		Beboeraktiviteter	36.625	40	48
		Telefonudgifter	15.889	18	12
		Afdelingsmøder og fester mv.	9.796	15	15
		Køb og salg af edb-udstyr	6.366	5	5

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2025 (kr.)	2025 (t.kr.)	2026 (t.kr.)
		Andre udgifter	2.256	10	7
			98.797	114	116
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	277,48	277,48	307,15
121	11	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning			
		Henlæggelser pr. m2	16,00	16,00	16,50

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
134	12	Korrektion tidligere år Korrektioner vedr. tidligere år - 1	404 404	0 0	0 0
201	13	Boligafgifter og leje Almene familieboliger	7.603.877 7.603.877	7.619 7.619	7.987 7.987
202	14	Renter Renteindtægter, mellemregning Kursregulering	238.206 77.006 315.212	161 0 161	235 0 235
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år Ekstraordinære indtægter	113.673 113.673	101 101	75 75

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	34.945.669	34.946
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	34.945.669	34.946
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	9.512.802	10.633
	Samlet anskaffelsesum ultimo	9.512.802	10.633
	Afdrag	-1.137.949	-1.120
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.137.949	-1.120
	Bogført værdi ultimo	8.374.853	9.513
305.1	18 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	0	18
		0	18
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	326.280	319
	El	240.866	276
	Vand	243.206	230
		810.352	825
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	62.239	191
		62.239	191
	Heraf til inkasso	13.030	115
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.485.754	0
	2. Virksomhedsobligationer	321.458	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	7.168.963	8.756
	4. Øvrige beholdninger	-169.096	284
	Værdipapirer og likvide beholdninger	8.807.080	9.040

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	5.702.992	4.665
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.047.334	-1.591
	Årets henlæggelser (kt. 120)	2.600.000	2.475
	Kursregulering (kt. 401.4)	77.006	153
		5.332.664	5.703
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	228.155	269
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-45.980	-46
	Årets henlæggelser (kt. 123)	7.500	5
		189.675	228
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	259.928	220
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	7.178.701	7.781
		7.438.629	8.002
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	795.582	687
	Årets overskud (konto 140)	410.882	335
	Overført til drift (konto 203.6)	-210.635	-227
	2. Ultimo saldo	995.829	796
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	380.705	386
	El	238.099	257
	Vand	239.394	214
		858.197	856
421	27 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	14.673	13
	Øvrige skyldige omkostninger	139.883	169
		154.556	182
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	11.615	0
	Depositum	5.007	55
		16.622	55
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	138.202	135
		138.202	135

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