

Boligorganisation	Afdeling 1	Tilsynsførende kommune			
LBF-Boligorganisationsnr. Z87041	LBF-Afdelingsnr.	Kommunenr. 846			
Navn Den Selvejende Institution Åparken	Navn Fortunaparken	Navn Mariagerfjord Kommune			
Adresse Fortunaparken 22 9500 Hobro	Adresse Fortunaparken 2 - 78 9500 Hobro	Adresse Ndr. Kajgade 1 9500 Hobro			
Telefon 98 51 06 06		Telefon 97 11 30 00			
	Antal rum	Bruttoetageareal i alt (m²)	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal leje-Målsenheder
Lejligheder	1				
(inkl. lette kollektivboliger, ungdoms- og ældreboliger) heraf	2	2.005,5	33	1	33
lette kollektivboliger: 38	3	370,0	5	1	5
ældreboliger:	4				
ungdomsboliger:	5				
Enkeltværelser		36,5	3		
Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m²	
Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m²	
Garager/carporte			3	1/5	0,6
Lejemålsenheder i alt		2.412,0			38,6
Matr. nr.: 430 k, Hobro Markjorder	Tekniske installationer mv.: Køleskab X Komfur (el) X Bad X Vaskeinstallation (fælles/vaske- mask.install. i de enkelte boliger) X Tostrengt vandsystem X Regnvand (nedsivningsanlæg/gen- anvendelse) Spildevand (Rodzoneanlæg/bioværk) Kildesortering af affald (indenfor/ udenfor boligen) X		Opvarmning: - fjernvarme X - centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie) - centralvarme fra eget anlæg (naturgas) - ovne - elpaneler - solvarmeanlæg - varmepumpeanlæg - biogasanlæg		
BBR-ejendomsnr.: 17887					
Skæringsdato byggeregnskab/drift: 1/1 1984 - 1/9 1986					
Beboerfaciliteter: Beboerhus	Vandmåling (Kollektiv): Varmemåling (Individuel): Elmåling (Individuel):				
Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet: 969 kr. Lejeforhøjelse i årets løb: Nej Dato for forhøjelse: Forhøjelse pr. m²: 0 kr. 0% Årsbasis: 0 kr.					

Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2025

Udgifter				
Kt. Nr.	Specifikation	Resultatopg. indeværende år 2025	Ikke revideret Budget indeværende år 2025 (tkr.)	Ikke revideret Budget kommende år 2026 (tkr.)
105	Udgifter			
	Kapitaludgifter	812.000	812	812
	Offentlige og andre faste udgifter			
106	Ejendomsskatter	95.829	88	90
107	Vand- og kloakafgift	100.120	120	170
109	Renovation	128.600	130	140
110	Forsikringer	60.026	45	60
	Offentlige og andre faste udgifter i alt	384.575	383	460
	Energiudgifter			
111	1. El og varme til fællesarealer	33.599	45	45
	3. Varmeregnskab.	26.352	23	23
	Energiudgifter i alt	59.951	68	68
	Bidrag til boligorganisation			
112	1. Administrationsbidrag	221.989	222	275
	2. Dispositionsfond	0	0	0
	3. Arbejdskapital	7.218	8	8
	Bidrag til boligorganisation i alt	229.207	230	283
	Vedligeholdelse og renholdelse			
114 *	1. Ejendomsfunktionær	493.562	455	455
	2. Renholdelse	4.619	18	5
115 *	Almindelig vedligeholdelse	44.340	125	145
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	1. Afholdte udgifter	66.053	0	0
	2. Heraf dækkes af henlæggelser...	-66.053	0	0
117	Istandsættelse ved fraflytning mv. (A-ordning):			
	1. Afholdte udgifter	193.685	0	0
	2. Heraf dækkes af henlæggelser...	-193.685	0	0
119	Diverse	13.172	20	0
	Vedligeholdelse og renholdelse i alt	555.693	618	605
	Henlæggelser			
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse	395.000	395	395
121	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (kt. 402)	110.000	110	110
	Henlæggelser i alt	505.000	505	505
	Ekstraordinære udgifter			
129	1. Tab ved lejeledighed	24.265		
	2. Dækkes af dispositionsfond	-24.265	0	0
131	Renteudgifter	52.069	67	67
	Ekstraordinære udgifter i alt	52.069	67	67
	Udgifter i alt	2.598.495	2.683	2.800
	Årets overskud der anvendes til:			
140	1. Overført til opsamlet resultat	0	0	0
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.598.495	2.683	2.800

Indtægter		Ikke revideret		Ikke revideret
Kt. nr.	Specifikation	Resultatopg. indeværende år 2025	Budget indeværende år 2025 (tkr.)	Budget kommende år 2026 (tkr.)
	Indtægter			
201	Boligafgifter og leje:			
*	1. Beboelse.....	2.303.514	2.303	2.362
*	2. Enkeltværelser	7.010	8	8
*	6. Carporte.....	8.250	8	9
	Andre lejeindtægter:			
	1. Fælleshus	7.535	15	10
202	* Renteindtægter.....	52.582	67	67
203	1. Vaskeri.....	3.965	5	0
	3. Tilskud fra boligorganisationen	215.639	277	345
	4. Diverse	0	0	0
206	Afvikling af tidligere års resultat.....	0	0	0
	Indtægter i alt.....	2.598.495	2.683	2.801
210	Årets underskud overført (kt. 407.1)	0	0	0
220	Indtægter og underskud i alt	2.598.495	2.683	2.801

Balance 31/12 2025

Aktiver			
Kt. nr.	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024
Anlægsaktiver			
301	Ejendommens anskaffelsessum	17.437.173	17.437.173
	1. Kontantværdi pr. 1/10 2018: 26.500.000		
	2. Heraf grundværdi 1/10 2018: 2.552.300		
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	6.768.862	6.768.862
	Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	24.206.035	24.206.035
	Anlægsaktiver i alt	24.206.035	24.206.035
Omsætningsaktiver			
305	Tilgodehavender:		
	1. Leje incl. varme.....	0	205
	2. Tilgodehavende beboerindskud	44.000	44.000
*	3. Uafsluttet antenneregnskab	50.964	41.847
*	4. Uafsluttet forbrugsregnskaber.....	43.464	41.069
	6. Mellemregning med fraflyttere.....	0	0
	7. Forudbetalte udgifter	48.106	44.845
307	Likvide beholdninger:		
	2. Bankbeholdning	1.242.160	1.333.704
	3. Tilgodehavende hos selskabet	739.006	373.490
	Omsætningsaktiver i alt	2.167.700	1.879.160
	Aktiver i alt	26.373.735	26.085.195

Balance 31/12 2025

Passiver			
Kt. nr.	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024
	Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401 *	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.780.995	1.399.465
402 *	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	287.751	371.436
	Henlæggelser i alt	2.068.746	1.770.901
407	Opsamlet resultat	0	0
	Henlæggelser - opsamlet resultat	2.068.746	1.770.901
	Langfristet gæld		
409	Beboerindskud	1.760.400	1.760.400
411	Ejendommens afskrivningskonto:		
	1. Afskrivningskonto for ejendommen	22.445.635	22.445.635
412.9	Finansiering af anskaffelsessum	24.206.035	24.206.035
416	Anden lang gæld	0	0
	Langfristet gæld i alt	24.206.035	24.206.035
	Kortfristet gæld		
419 *	1 Uafsluttet forbrugsregnskaber	0	0
421	Skyldige omkostninger i øvrigt	98.954	107.590
422	Mellemregning med fraflyttere	0	669
423	Forudbetalt leje	0	0
	Kortfristet gæld i alt	98.954	108.259
	Passiver i alt	26.373.735	26.085.195

Eventualforpligtelser:

Boligafdelingen har ingen aktuelle eventualforpligtelser eller væsentlige lejeforpligtelser.

Faste noter

Kt. nr.	Specifikation	Indeværende år 2025		
114	Renholdelse			
	Løn ejendomsfunktionær			421.566
	Regulering feriepengeforpligtelse			0
	Pensionsbidrag			55.208
	Andre udgifter til social sikring			16.788
				493.562
115	Almindelig vedligeholdelse			
	4. Overflader, belægning og beklædning			0
	(Vægge, gulve, lofter og tag)			
	5. VVS-anlæg			8.106
	(Afløb, sanitet, vand, varme og ventilation)			
	6. El-anlæg			13.195
	(Kraft, belysning, kommunikation og elevatorer)			
	9. Diverse			23.039
				44.340
201	Lejebetaling for beboelseslejere			
		Lejeindtægt	Antal lejemåls- enheder	Antal m²
	1. Beboelse	2.303.000	38,0	2.375,5
	2. Enkeltværelser	7.010		22,5
	6. Carporte	8.250	0,6	
			38,6	2.398
				969,00

Faste noter

Kt. nr.	Specifikation	Indeværende år 2025
202	Renteindtægter	
	Pengeinstitut	0
	Kursgevinst overført til kt 401 - henlæggelser	52.582
305.3	Antenneregnskab	
	Overført fra sidste år	41.849
	Årets udgift til Kabel TV	134.976
	Antenneudgifter	176.825
	Indbetalt fra lejere	-125.860
	Underskud til opkrævning efterfølgende år	50.965
305.4/419	Varmeregnskab	
	Acontobetaling til Hobro Fjernvarmeværk	222.664
	Opkrævet hos lejere	-179.200
	Saldo pr. 31. december	43.464
401	Henlæggelse (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)	
	Saldo 1. januar 2025	1.399.465
	Henlagt konto 120	395.000
	Anvendt konto 116	-66.053
	Kursregulering fælles forvaltning	52.583
	Saldo 31. december 2025	1.780.995
402	Istandsættelse ved fraflytning	
	Saldo 1. januar 2025	371.436
	Henlagt konto 121	110.000
	Anvendt konto 117	-193.685
	Saldo 31. december 2025	287.751
406.9	Henlæggelser	
	Konto 402-405	287.751
	Planlægges anvendt inden for 0-3 år	1.146.000
	Henlæggelser 0-3 år	-1.185.000
	Samlet	248.751
	Planlægges anvendt inden for 4-30 år	16.220.400
	Henlæggelser samlet	-15.685.305
	Netto	535.095

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**Til bestyrelsen i Den Selvejende Institution Åparken****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Institution Åparken afdeling 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligforeningen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse i note til konto 406.9 præsenteret den planlagte tidsmæssige anvendelse af dels akkumulerede henlæggelser vedrørende finansiering af planlagte og periodiske vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder i henhold til godkendte vedligeholdelsesplan m.v. (konto 401) dels øvrige akkumulerede henlagte midler (konto 402-406). Oplysningerne i noten til konto 406.9 er baseret på forventninger til fremtiden, som ikke har været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af den afdeling, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Hobro, den 19. juni 2026

BDO Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Marc Kongerslev
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 49056

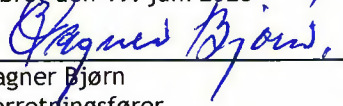
Regnskabsperiode 1/1 - 31/12 2025

LEDELSENS PÅTEGNINGER PÅ ÅRSREGNSKABET

Forretningsførers påtegning

Foranstående årsregnskab indstilles til godkendelse på generalforsamling.

Hobro, den 19. juni 2026


Vagner Bjørn
Forretningsfører

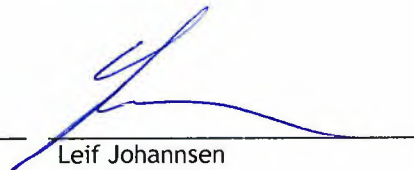
Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Hobro, den 19. juni 2026


Hans Jørgen Nielsen
(formand)


Jens Peder Sørensen
Næstformand


Leif Johannsen


Kirsten Dahl Christensen

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Hobro, den 19. juni 2026