

Almene boligorganisationer

Regnskabsperiode

side 1

Regnskab for afdeling

1/1 - 31/12 2025

Boligorganisation		Afdeling 3		Tilsynsførende kommune	
LBF-Boligsorganisationsnr. Z87041		LBF-Afdelingsnr.		Kommunenr. 846	
Navn Den Selvejende Institution Åparken		Navn H.I Bies Plads		Navn Mariagerfjord Kommune	
Adresse Fortunaparken 22 9500 Hobro		Adresse H.I. Bies Plads 51 - 261		Adresse Ndr. Kajgade 1 9500 Hobro	
Telefon 98 51 06 06		Telefon 97 11 30 00			
	Antal rum	Bruttoetageareal i alt (m ²)	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Lejligheder	1				
(inkl. lette kollektivboliger, ungdoms- og ældreboliger) heraf	2	1.868	29	1	29
lette kollektivboliger:	3	185	2	1	2
ældreboliger: 31	4				
ungdomsboliger:	5				
Enkeltværelser					
Erhvervslejemål				1 pr. påbeg. 60 m ²	
Institutioner				1 pr. påbeg. 60 m ²	
Garager/carporte					
Lejemålsenheder i alt		2.053			31
Matr. nr.: 105 ap, Hobro Bygrunde	Tekniske installationer mv.:		Opvarmning:		
	Køleskab X		- fjernvarme.....		
	Komfur (el) X		- centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie)		
	Bad..... X		- centralvarme fra eget anlæg (naturgas)..... X		
BBR-ejendomsnr.: 18434	Vaskeinstallation (fælles/vaske-mask.install. i de enkelte boliger) X		- ovne		
	Tostrengt vandsystem X		- elpaneler.....		
Skæringsdato byggeregnskab/drift: 1994 - 31/12 1995	Regnvand (nedsivningsanlæg/gen-anvendelse).....		- solvarmeanlæg.....		
	Spildevand (Rodzoneanlæg/bioværk).....		- varmepumpeanlæg		
	Kildesortering af affald (indenfor/udenfor boligen) X		- biogasanlæg		
Beboerfaciliteter: 2 stk. opholdsrum	Vandmåling (Kollektiv): Varmemåling (Individuel): Elmåling (Individuel):				
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet: 959 kr. Lejeforhøjelse i årets løb: Nej Dato for forhøjelse:					
Forhøjelse pr. m ² : 0 kr. 0 %: Årsbasis: 0 kr.					

Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2025

Udgifter

Kt. nr.	Specifikation	Resultatopg. indeværende år 2025	Ikke revideret	Ikke revideret
			Budget indeværende år 2025 (tkr.)	Budget kommende år 2026 (tkr.)
105.9 *	Ordinære udgifter			
	Nettokapitaludgifter	1.150.699	1.130	1.140
	Offentlige og andre faste udgifter			
106	Ejendomsskatter	66.115	70	70
107	Vandafgift	92.507	92	96
109	Renovation	95.384	100	100
110	Forsikringer.....	66.892	65	70
111	Afdelingens energiforbrug:			
	1. El og varme til fællesarealer	65.653	75	75
	3. Varmeregnskab	15.890	13	13
112	Bidrag til selskabet:			
	1. Administrationsbidrag	178.281	178	221
	2. Dispositionsfond	0	0	0
	3. Arbejdskapital	5.797	6	6
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	586.519	599	651
	Variable udgifter			
114 *	Ejendomsfunktionær	392.674	350	350
	Renholdelse	0	5	5
115 *	Almindelig vedligeholdelse	61.177	90	100
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse:			
	1. Afholdte udgifter	501.747		
	2. Heraf dækkes af henlæggelse....	-501.747	0	0
117	Istandsættelse ved fraflytning mv. (A-ordning):			
	1. Afholdte udgifter	61.973		
	2. Heraf dækkes af henlæggelser...	-61.973	0	0
118	EL fællesarealer	0	0	0
119	Diverse udgifter.....	12.769	20	15
119.9	Variable udgifter i alt	466.620	465	470
	Henlæggelser			
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse (kt. 401)	325.000	325	325
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	65.000	65	75
124.8	Henlæggelser i alt	390.000	390	400
124.9	Samlede ordinære udgifter	2.593.838	2.638	2.661
	Ekstraordinære udgifter			
129	1. Tab ved lejeledighed	26.681		
	2. Dækket af dispositionsfonden	-26.681	0	0
130	Tab ved fraflytninger:			
	1. Afholdte udgifter	0		
	2. Dækket af dispositionsfonden....	0	0	0
131	Renteudgifter	97.021	54	54
133	Afvikling af underskud fra tidligere år.....	0	0	37
137	Ekstraordinære udgifter i alt	97.021	54	91
139	Udgifter i alt	2.690.859	2.638	2.752
140	Årets overskud, der anvendes til:			
	2. Overført til opsamlet resultat.....	0	0	0
150	Udgifter og evt. overskud i alt	2.690.859	2.638	2.752

Resultatopgørelse for perioden 1/1 - 31/12 2025

Indtægter		Ikke revideret		Ikke revideret
Kt. nr.	Specifikation	Resultatopg. indeværende år 2025	Budget indeværende år 2025 (tkr.)	Budget kommende år 2026 (tkr.)
	Ordinære indtægter			
201	Boligaftager og leje:			
* 201	1. Beboelse.....	1.968.000	1.968	2.053
* 202	Renter	96.613	54	54
203	Andre ordinære indtægter:			
	1. Tilskud fra boligorganisationen	617.000	616	645
	2. Drift af fællesvaskeri (indtægter)	2.966	0	0
	6. Overført fra opsamlet overskud	0	0	0
203.9	Ordinære indtægter	2.684.579	2.638	2.752
208.9	Ekstraordinære indtægter	0	0	0
209	Indtægter i alt	2.684.579	2.638	2.752
210	Årets underskud overført (kt. 407.1)	6.280	0	0
220	Indtægter og evt. underskud i alt	2.690.859	2.638	2.752

Balance 31/12 2025

Aktiver			
Kt. nr.	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024
	Anlægsaktiver		
301	Ejendommens anskaffelsessum	24.270.023	24.270.023
	1. Kontantværdi pr. 1/10 2018: kr. 27.000.000		
	2. Heraf grundværdi 1/10 2018: kr. 1.994.000		
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	10.311.701	10.151.474
302.9	Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	34.581.724	34.421.497
304.9	Anlægsaktiver i alt	34.581.724	34.421.497
	Omsætningsaktiver		
305	Tilgodehavender:		
	1. Leje inkl. varme	5	5
	2. Tilgodehavender	0	0
*	3. Uafsluttet antenneregnskab	93.353	71.921
*	5. Uafsluttet varmeregnskab	64.376	54.382
	4. Mellemregning flyttere	47.704	9.015
	7. Forudbetalte udgifter	29.667	77.805
306	Værdipapirer	46.000	46.000
307	Likvide beholdninger:		
	2. Bank	1.910	0
	3. Tilgodehavende hos selskabet	1.402.607	1.615.034
309.9	Omsætningsaktiver i alt	1.685.622	1.874.162
310	Aktiver i alt	36.267.346	36.295.659

Balance 31/12 2025

Passiver

Kt. Nr.	Specifikation	Indeværende år 2025	Sidste år 2024
	Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401 *	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.409.588	1.489.722
402 *	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	11.108	8.082
406.9	Henlæggelser i alt	1.420.696	1.497.804
407	Opsamlet resultat	-116.222	-109.942
407.9	Henlæggelser - underskud	1.304.474	1.387.862
	Langfristet gæld		
	Finansiering af anskaffelsessum		
408	Oprindelig prioritetsgæld:		
	1. Realkredit Danmark	1.406.579	1.488.322
	2. Realkredit Danmark	8.620.105	9.121.056
	3. Realkredit Danmark	1.266.573	1.338.090
	4. Kommunal Grundkapitallån	1.698.902	1.698.902
409	Beboerindskud	478.000	478.000
	Ejendommens afskrivningskonto:		
411	1. Afskrivningskonto for ejendommen	20.978.362	20.163.913
412.9	Finansiering af anskaffelsessum	34.448.521	34.288.283
414	Andre beboerindskud:		
	Forhøjet indskud ved genudlejning	424.500	411.500
417	Langfristet gæld i alt	34.873.021	34.699.783
	Kortfristet gæld		
419 *	Uafsluttet forbrugsregnskaber	0	0
421	Skyldige omkostninger	77.804	71.625
423	Forudbetalt husleje	12.047	0
424 *	Banklån	0	136.389
426	Kortfristet gæld i alt	89.851	208.014
430	Passiver i alt	36.267.346	36.295.659

Eventualforpligtelser:

Boligafdelingen har ingen aktuelle eventualforpligtelser eller væsentlige lejeforpligtelser.

Faste noter

Kt. nr.	Specifikation	Indeværende år 2025		
105	Nettokapitaludgifter			
	Afdrag på prioriteter			814.448
	Renter af prioriteter			512.094
	Rentebidrag			25.205
	Rentesikring			-201.048
				1.150.699
114	Renholdelse			
	Løn ejendomsfunktionær			335.511
	Regulering feriepengeforpligtelse			0
	Social sikring			13.224
	Pensionsbidrag			43.939
				392.674
115	Almindelig vedligeholdelse			
	4. Overflader, belægninger			0
	(Vægge, gulve, lofter og tag)			
	5. VVS-anlæg			11.570
	(Afløb, sanitet, vand, varme og ventilation)			
	6. El-anlæg			23.458
	(Kraft, belysning, kommunikation og elevatorer)			
	9. Diverse			26.149
				61.177
201	Boligafgifter og leje			
		Lejeindtægt	Antal lejemåls- enheder	Antal m ²
	1. Beboelse	1.968.00	31	2.053
				958,59
202	Renter			
	Regulering værdipapirer			0
	Udlån til hovedselskabet			96.613
	Renter pengeinstitut			0
				96.613
305.3	Antenneregnskab			
	Overført fra sidste år			71.921
	Årets udgift til Kabel TV			110.112
	Indbetalt fra lejere			-88.680
	Underskud til opkrævning efterfølgende år			93.353

Faste noter

Kt. nr.	Specifikation	Indeværende år 2025
305.5/419	Varmeregnskab	
	Acontobetalt for naturgas og fjernvarme	221.726
	Opkrævet hos lejere	-157.350
	Saldo pr. 31. december 2025	64.376
401	Henlæggelse (afdelingens opsparing)	
	Saldo 1. januar 2025	1.489.722
	Henlagt konto 120	325.000
	Anvendt konto 116	-501.747
	Kursregulering henlæggelsesmidler	96.613
	Saldo 31. december 2025	1.409.588
402	Istandsættelse ved fraflytning	
	Saldo 1. januar 2025	8.081
	Henlagt konto 121	65.000
	Anvendt konto 117	-61.973
	Saldo 31. december 2025	11.108
402.9	Henlæggelser	
	Konto 402-405	11.108
	Planlægges anvendt inden for 0-3 år	1.320.000
	Henlæggelser 0-3 år	-975.000
	Samlet	356.108
	Planlægges anvendt inden for 4-30 år	15.689.500
	Henlæggelser samlet	-12.905.631
	Netto	2.783.869

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

Vi har revideret årsregnskabet for Den Selvejende Institution Åparken afdeling 3 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.

Regnskabsperiode 1/1 - 31/12 2025

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.

Regnskabsperiode 1/1 - 31/12 2025

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 Kongerselv
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 49056

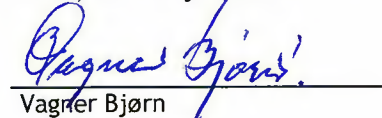
Regnskabsperiode 1/1 - 31/12 2025

LEDELSENS PÅTEGNINGER PÅ ÅRSREGNSKABET

Forretningsførers påtegning

Foranstående årsregnskab indstilles til godkendelse på generalforsamlingen.

Hobro, den 19. juni 2026

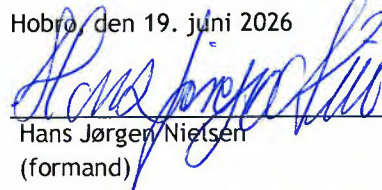


Vagner Bjørn
Forretningsfører

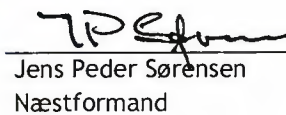
Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

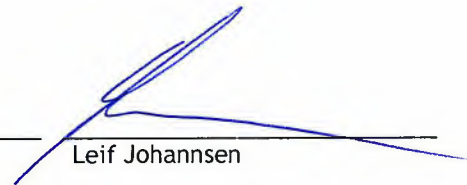
Hobro, den 19. juni 2026



Hans Jørgen Nielsen
(formand)



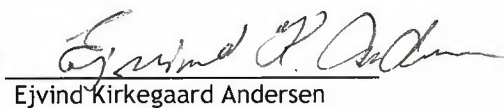
Jens Peder Sørensen
Næstformand



Leif Johannsen



Kirsten Dahl Christensen



Ejvind Kirkegaard Andersen
Beboerrepræsentant

Øverste myndigheds påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Hobro, den 19. juni 2026