



ALBO
CVR-nr. 39 61 30 18
Arsrapport for 2025

Regnskab for ALBO

Regnskab for perioden 1. januar - 31. december 2025

Boligselskabsoplysninger

ALBO
Spedalsø Torv 5
8700 Horsens

Boligorganisationens LBF-nr. 0142
CVR-nr. 39 61 30 18
E-mail: post@albo.dk
Hjemmeside: www.albo.dk

Tilsynsførende kommune

Kommunenr. 615
Horsens Kommune
Chr M Østergaards Vej 4
8700 Horsens
Telefon 76 29 29 29

Boligorganisationen omfatter i alt:					
Antal afdelinger i alt:		44			
		Antal lejemål	Bruttoetage- areal i alt (m2)	å lejemaal- enhed	Antal leje- målsenheder
1)	Boliger	4.120	323.240	1	4.120,0
2)	Erhvervslejemål	30	4.522	1 pr. påbeg. 60 m2	80,0
3)	Institutioner	0	0	1 pr. påbeg. 60 m2	0,0
4)	Garager/carporte	149	0	1/5	29,8
	Andre lejemaal	0	0	1	0,0
5)	Lejemålsenheder i alt	4.299	327.762		4.229,8

Regnskabet er fremstillet maskinelt. Beløbene er afrundet til hele kroner. Der kan derfor forekomme mindre differencer i subtotaler og notesammentællinger.

Regnskab for ALBO

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025

Konto	Note	2025	Budget	Budget
			2025	2026
			(ej revideret) i tkr.	(ej revideret) i tkr.
UDGIFTER				
Ordinære udgifter				
501				
501.1		225.390	230	240
502	1	526.344	600	600
511	2	12.354.596	11.339	11.919
513	3	4.519.367	4.300	4.600
514	4	385.826	500	350
521		409.500	600	650
530	Bruttoadministrationsomkostninger	18.421.023	17.569	18.359
532	8	6.580.619	0	0
533	5			
		25.901.723	25.500	25.500
540	Samlede ordinære udgifter	50.903.365	43.069	43.859
541	6	12.775.956	3.746	3.746
		63.679.321	46.815	47.605
560	Udgifter og evt. overskud i alt	63.679.321	46.815	47.605
INDTÆGTER				
Ordinære indtægter				
601	7	16.560.740	16.169	17.059
602	9	1.061.806	1.400	1.300
603	8	7.754.904	0	0
604	5	25.901.723	25.500	25.500
605.1		2.157.638	0	0
203.9		53.436.811	43.069	43.859
611	10	8.237.254	3.746	3.746
620		61.674.065	46.815	47.605
621				
621.0		2.005.256	0	0
630		63.679.321	46.815	47.605

Regnskab for ALBO

Balance pr. 31. december

Aktiver

		2025	2024
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver:		
713	13 Aktier og andele	0	25.000
716	14 Indestående i Landsbyggefonden	12.921.902	10.527.255
	Finansielle anlægsaktiver i alt	12.921.902	10.552.255
304.9	Anlægsaktiver i alt	12.921.902	10.552.255
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender:		
721	15 Afdelinger i drift	11.142.671	6.740.912
722	16 Afdelinger under opførelse	0	1.273.430
725	Debitorer	29.618	0
726	Andre tilgodehavender	3.622.646	197.198
730	Tilgodehavende renter	340.572	397.247
731	17 Værdipapirer	301.802.759	295.276.563
732	Likvide beholdninger:		
732.1	Kassebeholdning	3.306	19.522
732.2	Indestående bank	2.205.477	1.803.354
309.9	Omsætningsaktiver i alt	319.147.049	305.708.226
310	Aktiver i alt	332.068.951	316.260.481

Passiver

	Egenkapital		
803	18 Dispositionsfond	19.102.872	15.136.237
805	19 Arbejdskapital	35.486.309	37.491.566
406.9	Egenkapital i alt	54.589.181	52.627.803
	Kortfristet gæld		
821	20 Afdelinger i drift	254.668.854	246.553.468
824	Bankgæld	18.626.156	13.423.962
825	Kreditorer	601.243	400.158
826	21 Skyldige omkostninger	1.381.025	1.264.945
829	Feriepenge forpligtelse	2.083.358	1.762.068
830	22 Anden gæld	119.134	228.077
426	Kortfristet gæld i alt	277.479.770	263.632.678
430	Passiver i alt	332.068.951	316.260.481
25	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		

Regnskab for ALBO

Noter til resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025

Konto	Note	2025	Budget
			2025 (ej revideret)
502	1	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	
502.0		Bestyrelses- og repræsentantskabsmøder mv.	209.663
502.1		Rejseudgifter, kursus og kredsmøder	34.627
502.2		Repræsentationsudgifter	79.981
502.3		Reklamer (strøartikler, annoncer mv.)	91.443
502.4		Kontingenter	82.231
502.5		Diverse mødeudgifter m.v.	28.399
		Mødeudgifter, kontingenter i alt	526.344
			600
511	2	Personaleudgifter	
511.0		Lønninger	9.952.596
511.2		Kurser og andre personaleomkostninger	224.094
511.3		Andre udgifter til social sikring	1.346.792
511.4		Fremmed assistance	152.243
511.6		Drift af biler	340.665
511.8		Personalerekruttering	67.646
511.10		Forskydning feriepenge	270.560
		Personaleudgifter i alt	12.354.596
			11.339
		Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)	64
		<i>Administrerende direktør</i>	
		Løn incl. pension	1.456.209
		Skattepligtige goder	161.952
513	3	Kontorholdsudgifter mv.	
513.0		Kontorholdsudgifter	67.938
513.1		Annoncer og abonnementer	737.087
513.2		Forsikringer	6.347
513.3		Telefon	250.105
513.4		Småanskaffelser	202.328
513.6		It og service aftale it	2.588.510
513.7		Anden konsulentbistand	158.638
513.8		Kassedifferencer	59
513.9		Huslejeopkrævning, porto og gebyrer	508.355
		Kontorholdsudgifter mv. i alt	4.519.367
			4.300

Regnskab for ALBO

Noter til resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025

Konto	Note		2025	Budget
				2025
				(ej revideret)
514	4	Lokaleudgifter		
514.0		Leje af lokaler	141.072	500
514.2		Rengøring	147.573	0
514.3		Vedligeholdelse	96.622	0
514.4		Forsikringer	559	0
		Lokaleudgifter i alt	385.826	500
533/604	5	Henlæggelse af afdelingens bidrag m.v. til dispositionsfondens og arbejdskapitalen		
		Afdelingernes bidrag til dispositionsfondens, jf. konto 803.2	2.798.804	25.500
533.1		2. Ydelse fra afdelinger vedr. udamortiserede lån, beboerbetaling, jf. konto 803.4	19.393.742	0
533.2		8. Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden, jf. kt. 803.11	3.709.177	0
533.8		Henlæggelse af afdelingens bidrag m.v. til dispositionsfondens og arbejdskapitalen	25.901.723	25.500
541	6	Ekstraordinære udgifter		
541/641		Tilskud til afdelinger, jfr. Note 23	4.670.330	0
541/641		Tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning, jfr. Note 24	3.510.435	0
		Projekt Vestvejen	38.958	0
		Nyt IT-system	4.556.233	0
541.1		Ekstraordinære poster	0	3.746
		Ekstraordinære udgifter i alt	12.775.956	3.746
601	7	Administrationsbidrag		
601.0		Administrationsbidrag (kr. 3.800 pr. lejeenhed)	16.065.640	16.169
601.3		Sideaktivitets-afdelinger	495.100	0
		Administrationsindtægter	16.560.740	16.169
530		Bruttoadministrationsomkostninger	18.421.023	17.569
601.0		Administrationsbidrag (kr. 3.800 pr. lejeenhed)	16.065.640	16.169
602		Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	1.061.806	1.400
605		Byggesagshonorar, nybyggeri	2.157.638	0
		Administrationsbidrag i alt	-864.061	0
		Nettoadm. bidrag pr. lejermåsenhed	-204	0

Regnskab for ALBO

Noter til resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2025

Konto	Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)
603/532	8	Opgørelse af nettorenteindtægt	
	Anvendt renteberegningsmetode: Dag til dag		
	Anvendt gennemsnitlige rentesatser:		
	Udlån	3,00%	
	Afdelingsmidler i forvaltning	2,29%	
	Dispositionsfond	0,00%	
603	Renteindtægter		
603.1	Værdipapirer	2.388.743	0
603.6	Renter af egen trækingsret	169.141	0
603.4	Diverse	10	0
603.7	Mellemregning med afdelinger	9.317	0
603.3	Kuragevinster	5.097.080	0
603.8	Rente pengeinsittut	90.613	0
	Renteindtægter i alt	7.754.904	0
532	Renteudgifter		
532.0	Rente dispositionsfondens	569.419	0
532.1	Mellemregning med afdelinger	5.841.959	0
532.7	Renter af egen trækingsret	169.141	0
532.4	Rente kreditorer	100	0
	Renteudgifter i alt	6.580.619	0
	Nettorente	1.174.285	
	Nettorente indtægt pr. lejemålsenhed	278	
	(svarende til beregningsgrundlaget for administrationsbidrag)		
602	9	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	
602.1	Restancegebyrer	156.089	1.400
602.2	Opnoteringsgebyr	177.018	0
602.5	Ventelistegebyr	728.699	0
	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser i alt	1.061.806	1.400
611	10	Ekstraordinære indtægter	
	Momsrettelse overført til afdelingerne	47.697	0
611.1	Gevinst salg Bolind	8.792	3.746
611.2	Dækning tilskud fra dispositionsfondens	8.180.765	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	8.237.254	3.746

Regnskab for ALBO

Noter til balancen pr. 31. december

Konto	Note	2025	2024
702	11		
	Inventar		
702.1	Anskaffelsessum primo	747.140	747.140
	Anskaffelsessum ultimo	747.140	747.140
702.4	Afskrivninger primo	747.140	747.140
	Afskrivninger ultimo	747.140	747.140
	Bogført værdi ultimo	0	0
704	12		
	Edb		
704.1	Anskaffelsessum primo	183.258	183.258
	Anskaffelsessum ultimo	183.258	183.258
704.4	Afskrivninger primo	183.258	183.258
	Afskrivninger ultimo	183.258	183.258
	Bogført værdi ultimo	0	0
713	13		
	Aktier og andele		
713	Boligforeningsandel	0	25.000
		0	25.000
716	14		
	Indestående i Landsbyggefonden		
716.1	Bundne A- og G-indskud	4.652.272	4.652.272
716.2	C-indskud	56.631	56.631
716.3	Egen trækingsret		
716.3.1	Primosaldo	8.212.999	5.818.352
	Ultimo saldo	8.212.999	5.818.352
		12.921.902	10.527.255

Regnskab for ALBO

Noter til balancen pr. 31. december

Konto	Note	2025	2024
721	15		
	Afdelinger i drift		
821.221	Afdeling 221	0	6.740.912
821.253	Afdeling 253	7.562.466	0
821.271	Afdeling 271, Bakkedalen etape 2	3.580.205	0
		11.142.671	6.740.912
722	16		
	Afdelinger under opførelse		
722.7	Afdeling Brådhusvej	0	433.149
722.8	Afdeling 268 Robert Holms Vej	0	430.632
722.10	Afdeling 270 Botilbud Nørrestrand	0	409.649
		0	1.273.430
731	17		
	Værdipapirer		
731.2	Jyske Bank	97.590.761	95.077.681
731.3	Danske Bank	105.061.657	102.408.849
731.4	Nordea	99.150.341	97.790.033
		301.802.759	295.276.563

Regnskab for ALBO

Noter til balancen pr. 31. december

Konto	Note	2025	2024
803	18	Dispositionsfond	
803.1	Primo	15.136.237	12.396.995
	Tilgang:		
803.2	Årets bidrag fra afdelingerne	2.798.804	2.780.497
803.3	Rente dispositionsfonden	569.419	0
803.4	Ydelser, udamortiserede lån	19.393.742	19.484.624
803.11	Pligtmæssige bidrag fra afdelinger jf. § 79 og 80	3.709.177	3.668.877
803.12	Renter af egen trækingsret fra Landsbyggefonden	169.141	105.834
	Afgang:		
803.21	Tilskud jfr. Specifikation	-4.670.330	-5.902.520
803.22	Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere		
803.22.1	Tilskud til tab ved lejeledighed	-2.807.204	-1.539.211
803.22.2	Tilskud til tab ved fraflytning	-703.230	-498.680
803.24	Indbetaling til Landsbyggefonden:		
803.25	Negativ ydelsesstøtte	0	0
	40% af pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	-1.483.671	-1.467.551
	Udamortiserede ydelser	-13.009.213	-12.892.628
803.26	Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger. (Egen trækingsret)	0	-1.000.000
803.9	Saldo ultimo	19.102.872	15.136.237
803.33	Boligforeningsandele i afdelinger, jfr. Note 13	0	25.000
803.35	Indskud i Landsbyggefonden (konto 716)	12.921.902	10.527.255
803.40	Disponible del	6.180.970	4.583.982
	Saldo disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	1.461	
805	19	Arbejdskapital	
805.1	Primo	37.491.565	36.644.597
805.4	Årets underskud	-2.005.256	846.969
	Saldo ultimo	35.486.309	37.491.566
	Bundel del	0	0
805.10	Disponible del	35.486.309	37.491.566
	Saldo disponibel del ultimo pr. lejemålsenhed	8.390	

Regnskab for ALBO

Noter til balancen pr. 31. december

Konto	Note	2025	2024
821	20	Afdelinger i drift	
821.2	Afdeling 2 Sønderport	2.971.003	10.449.030
821.4	Afdeling 4 Rækkehusene	874.579	1.370.370
821.6	Afdeling 6 Vesterport	42.145.637	39.507.836
821.8	Afdeling 8 Vesterbo	1.319.862	1.995.423
821.9	Afdeling 9 Trianglen	9.815.030	10.584.600
821.12	Afdeling 12 Lovbyvænge	1.839.500	1.356.543
821.13	Afdeling 13 Østerport	4.277.681	4.109.415
821.14	Afdeling 14 Axelborg	9.766.174	11.096.279
821.17	Afdeling 17 Birkehaven	2.568.425	2.900.331
821.19	Afdeling 19 Bellisalle	3.158.410	3.432.949
821.20	Afdeling 20 Fabriksvænget	4.509.484	5.448.047
821.22	Afdeling 22 Fyensgade	3.216.342	2.725.000
821.24	Afdeling 24 Nørreport	5.161.597	6.161.338
821.29	Afdeling 29 Åpark Centret	5.320.117	5.053.929
821.30	Afdeling 30 Ceres Centret	2.610.497	2.581.250
821.32	Afdeling 32 Tamdrup Centret	1.609.133	1.509.949
821.33	Afdeling 33 Gefionshave	3.955.380	3.968.017
821.34	Afdeling 34 Præsthøjgården	6.164.094	6.445.258
821.35	Afdeling 35 Stensballe	1.174.780	1.195.874
821.36	Afdeling 36 Blumersgade	1.709.407	1.814.983
821.37	Afdeling 37 Rasmus Østergaards Have	1.252.483	1.211.716
821.38	Afdeling 38 Rylevej	3.391.850	3.129.900
821.39	Afdeling 39 Lund Have	2.237.563	3.064.741
821.40	Afdeling 40	1.543.658	0
821.103	Afdeling 103 Indre Ringvej	2.545.049	5.807.028
821.105	Afdeling 105 Engtoften, Birkevænget	1.090.338	810.000
821.135	Afdeling 135 Torsted Vest	9.224.939	7.892.961
821.201	Afdeling 201 Mimersgade	37.284.646	31.686.678
821.208	Afdeling 208 Sundparken	23.898.927	23.343.494
821.215	Afdeling 215 Smedekvarteret	14.119.901	14.259.620
821.218	Afdeling 218 Gedved	8.246.848	759.343
821.220	Afdeling 220 Østbirk	6.115.679	5.515.849
821.221	Afdeling 221 Humleballe	2.848.550	0
821.223	Afdeling 223 Coldingvej, Hovedgårdvej	3.667.498	3.488.444
821.226	Afdeling 226 Brådhushvej	2.708.892	2.503.715
821.228	Afdeling 228 Borgmesterbakken, Møllegade	4.212.830	4.156.145
821.253	Afdeling 253 Nørrevang	0	1.964.422
821.255	Afdeling 255 Kollegievænget	516.175	447.663
821.256	Afdeling 256 Annashåb, Gl. Kirkevej	2.000.497	1.921.577
821.258	Afdeling 258 Kastanjalle	655.867	566.724
821.259	Afdeling 259 Ternevænget	1.064.472	1.528.486
821.260	Afdeling 260 Sønderbrogade	3.944.779	4.068.286
821.261	Afdeling 261 Karrehuset	7.745.562	4.579.119
821.262	Afdeling 262 Mejerigården	184.719	141.136
		254.668.854	246.553.468
826	21	Skyldige omkostninger	
826.2	Øvrige skyldige omkostninger	131.090	-961.326
826.2	Fratrædelsesgodtgørelse og fristillingsløn	676.723	1.647.000
826.2	Skyldig overtid	357.212	363.271
826.3	Skyldig revision	216.000	216.000
		1.381.025	1.264.945

Regnskab for ALBO

Noter til balancen pr. 31. december

Konto	Note		2025	2024
830	22	Anden gæld		
830.1		Skyldig sociale bidrag	58.707	118.743
830.2		Skyldige feriepenge	-891	0
830.4		Skyldig moms	58.941	107.346
830.6		Lokalklub	2.377	1.988
			119.134	228.077
803.21	23	Specifikation af tilskud konto 803.21		
		Tilskud til afdelinger		
		Afdeling 6 Vesterport	0	1.350.000
		Afdeling 13 Østerport	65.000	0
		Afdeling 14 Axelborg	0	300.000
		Afdeling 17 Birkehaven	50.000	75.000
		Afdeling 29 Åpark Centret	75.000	550.000
		Afdeling 30 Ceres Centret	75.000	100.000
		Afdeling 32 Tamdrup Centret	75.000	230.000
		Afdeling 33 Gefionshave	0	155.000
		Afdeling 34 Præsthøjgården	75.000	470.000
		Afdeling 36 Blumersgade	75.000	100.000
		Afdeling 37 Rasmus Østergaards Have	125.000	0
		Afdeling 135 Torsted Vest	300.000	0
		Afdeling 208 Sundparken	1.254.000	1.754.000
		Afdeling 218 Gedved	900.000	0
		Afdeling 218 Gedved, 1/5 andel	100.000	0
		Afdeling 221 Humleballe	250.000	0
		Afdeling 253 Nørrevang	50.000	175.000
		Afdeling 255 Kollegievænget	250.000	0
		Afdeling 256 Annashåb, Gl. Kirkevej	35.000	50.000
		Afdeling 258 Kastanjalle	150.000	50.000
		Afdeling 259 Ternevænget	150.000	50.000
		Afdeling 262 Mejerigården	65.000	50.000
		Tilskud til afdelingerne i alt	4.219.000	5.459.000
		Tilskud til andet		
		Botrivsel i afdeling 14	451.330	443.520
		Tilskud til andet i alt	451.330	443.520
			4.670.330	5.902.520

Regnskab for ALBO

Noter til balancen pr. 31. december

Konto	Note	2025	2024
803.22	24	Specifikation af tilskud til tab v/lejedighed og fraflyttere	
		Tilskud til tab v/lejedighed	
	Afdeling 6 Vesterport	2.291	33.484
	Afdeling 38 Rylevej	211	0
	Afdeling 37 Rasmus Østergaards Have	34.946	15.400
	Afdeling 34 Præsthøjgården	14.202	3.874
	Afdeling 33 Gefionshave	1.478	942
	Afdeling 32 Tamdrup Centret	178	7.351
	Afdeling 30 Ceres Centret	1.684	8.507
	Afdeling 29 Åpark Centret	264	1.096
	Afdeling 35 Stensballe	10.411	488
	Afdeling 24 Nørreport	120.183	63.272
	Afdeling 19 Bellisalle	0	30
	Afdeling 17 Birkehaven	0	645
	Afdeling 14 Axelborg	312.578	107.844
	Afdeling 13 Østerport	68.169	8.851
	Afdeling 12 Lovbyvænge	1.157	6.198
	Afdeling 9 Trianglen	46.881	9.324
	Afdeling 8 Vesterbo	4.277	0
	Afdeling 4 Rækkehusene	7.990	6.779
	Afdeling 2 Sønderport	111.018	32.180
	Afdeling 201 Mimersgade	131.361	54.631
	Afdeling 208 Sundparken	587.623	0
	Afdeling 215 Smedekvarteret	527.702	283.512
	Afdeling 218 Gedved	3.607	12.530
	Afdeling 220 Østbirk	148.608	363.588
	Afdeling 221 Humleballe	0	55.444
	Afdeling 223 Coldingvej, Hovedgårdvej	13.543	14.008
	Afdeling 226 Brådhusvej	1.363	0
	Afdeling 228 Borgmesterbakken, Møllegade	27.274	0
	Afdeling 253 Nørrevang	701	737
	Afdeling 255 Kollegievænget	38.429	26.292
	Afdeling 258 Kastanjalle	0	4.720
	Afdeling 259 Ternevænget	94	0
	Afdeling 260 Sønderbrogade	30.912	66.202
	Afdeling 261 Karrehuset	304.676	296.589
	Afdeling 103 Indre Ringvej	44.892	51.452
	Afdeling 105 Engtoften, Birkevænget	64.503	3.244
	Afdeling 40 Nørrestrand	143.999	0
	Tilskud til tab v/lejedighed i alt	2.807.205	1.539.214

Regnskab for ALBO

Noter til balancen pr. 31. december

Konto	Note	2025	2024
24	Specifikation af tilskud til tab v/lejeledighed og fraflyttere - fortsat		
	Tilskud til tab ved fraflytning		
	Afdeling 9 Trianglen	87.387	0
	Afdeling 6 Vesterport	0	79.755
	Afdeling 8 Vesterbo	0	16.748
	Afdeling 12 Lovbyvænge	0	2.884
	Afdeling 19 Bellisalle	0	19.958
	Afdeling 24 Nørreport	0	205.173
	Afdeling 4 Rækkehusene	152.322	0
	Afdeling 14 Axelborg	84.254	0
	Afdeling 32 Tamdrup Centret	0	23.700
	Afdeling 37 Rasmus Østergaards Have	0	1.768
	Afdeling 208 Sundparken	64.464	0
	Afdeling 215 Smedekvarteret	114.789	47.516
	Afdeling 218 Gedved	44.476	0
	Afdeling 221 Humleballe	0	21.239
	Afdeling 223 Coldingvej, Hovedgårdvej	113.044	0
	Afdeling 226 Brådhusvej	33.530	0
	Afdeling 255 Kollegievænget	0	37.431
	Afdeling 259 Ternevænget	2.997	0
	Afdeling 261 Karrehuset	0	42.508
	Afdeling 105 Engtoften, Birkevænget	5.967	0
	Tilskud til tab ved fraflytning i alt	703.230	498.680
	Tilskud til fraflytning og tab ved lejeledighed i alt	3.510.435	2.037.894
25	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
	<i>1. Fratrædelsesgodtgørelser</i>		
	Fratrædelsesgodtgørelse til direktionen udgør 801.510 kr.		
	<i>2. Øvrige eventualforpligtelser</i>		
	Der er ingen sikkerhedsstillelser.		
	Der er indgået leasingaftale på 1 bil, med en løbetid på 11 mdr. Mdr. ydelse udgør 5.700 kr.		
	<i>3. Sikkerhedsstillelser</i>		
	Danske Bank har sikkerhed for deres engagement i depot med en værdi på 57,5 mio. kr.		

Regnskab for ALBO

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Albo er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttoadministrationsomkostninger

Bruttoadministrationsomkostninger omfatter omkostninger til driften af boligforeningen. Det omfatter bestyrelsesvederlag, mødeudgifter, personaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, lokaleomkostninger samt afskrivninger. Udgifter hertil er periodeafgrænset.

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Inventar og IT afskrives over 2-5 år.

Renteudgifter

Renteudgifter består af renter til pengeinstitutter, renter til forretning af afdelingernes mellemregning samt kurstab på obligationer. Forretningen til afdelingerne fastsættes ud fra det årlige afkast af værdipapirer og indestående.

Henlæggelse af afdelingernes bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til landsbyggefonden og nybyggerifonden (indtægter og udgifter)

Omfatter afdelingernes bidrag til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden. Det består primært af betalinger til Landsbyggefonden vedrørende udamortiserede lån samt A- og G-indskud. Dertil kommer indbetalinger til hovedforeningen til arbejdskapitalen og dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter og indtægter

Ekstraordinære indtægter og udgifter består primært af tilskud til afdelingerne fra dispositionsfonden.

Henlæggelser til arbejdskapitalen / Årets udnerskud overført til konto 805

Består af årets overskud der henlægges til arbejdskapitalen.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget består af afdelingernes bidrag til hovedforeningen for administration. Der opkræves det samme beløb pr. lejeenhed fra afdelingerne. Administrationsbidraget er fastsat, så det dækker de løbende omkostninger forbundet med hovedorganisationens administration.

Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser

Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser består af gebyrer fra boligsøgende, omfattende opnoteringsgebyr, restancegebyrer, ajourføringsgebyrer samt ventelistegebyrer.

Renteindtægter

Renteindtægter består af afkast og kursgevister på værdipapirer samt renter af indestående og udlån til afdelingerne.

Byggesagshonorarer

Boligorganisationen opkræver byggesagshonorar i forbindelse med nybyggeri hos de pågældende afdelinger. Der opkræves kun byggesagshonorar i forbindelse med forbedringsarbejder, hvis det er godkendt af kommunen.

Regnskab for ALBO

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Indskud i Landsbyggefonden

Indskud i Landsbyggefonden består af indestående på egen trækingsret.

Afdelinger i drift (aktiv og passiv)

Består af den løbende mellemregning med afdelingerne, der opstår som følge af den almindelige drift.

Værdipapirer

Værdipapirer måles til dagsværdien på statusdagen. Udtrukne obligationer indregnes til udtrækningskursen.

Tilgodehavende renter

Består af tilgodehavende renter på værdipapirer.

Øvrige tilgodehavende

Tilgodehavende måles til amortiseret kostpris.

Forudbetalinger

Forudbetalinger, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital (Boligorganisationsandele, dispositionsfond og arbejdskapital)

Boligorganisationsandele svarer til ansvarlig kapital, der kan søges udbetalt såfremt et medlem udtræder. Dette dog kun såfremt der er dækning herfor.

Dispositionsfonden er organisationens reserver til imødegåelse af tab i boligorganisationen eller afdelingerne samt en reserve der opbygges for at sikre den fortsatte drift. Det er afdelingerne der indbetaler herpå og får tilskud herfra.

Arbejdskapitalen består af de akkumulerede resultater i hovedforeningen samt indbetalingerne fra afdelingerne.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Regnskab for ALBO

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til boligorganisationens bestyrelse

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALBO 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruksen for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af bolig-organisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen, 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 standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruksen 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Regnskab for ALBO

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen 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 den øverste ledelse 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 ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Regnskab for ALBO

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, 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 boligorganisationen, 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 boligorganisationen 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.

Horsens, den 13. april 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68



Aslak Linde

statsaut. revisor

mne31413

Regnskab for ALBO

Organisationsbestyrelsens påtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for A/B Albo omfattende boligorganisationen, afdelingerne 95002, 95004, 95006, 95008, 95009, 95012, 95013, 95014, 95017, 95019, 95020, 95022, 95024, 95029, 95030, 95032, 95033, 95034, 95035, 95036, 95037, 95038, 95039, 95040, 950103, 950105, 950135, 950201, 950208, 950215, 950218, 950220, 950221, 950223, 950225, 950226, 950228, 950232, 950253, 950255, 950256, 950258, 950259, 950260, 950261, 950262, 950271 samt spørgeskema.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik for almene boligorganisationer jf. Bekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der er interne kontroller, der understøtter at de dispositioner, der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Årsregnskabet indstilles til repræsentantskabets godkendelse.

Horsens, den 13. april 2026

Direktør


Michael Meldgaard

Bestyrelse

Kim Bergmann
formand



Poul Erik Rasmussen
næstformand



Vivi Gylden Jensen



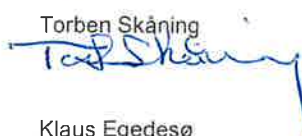
Viggo Spetzler-Petersen



Ulla Broch



Torben Skåning



Norma Pedersen



Mia-Therese Hersland



Klaus Egedesø



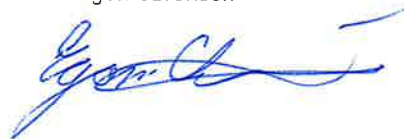
Inge Pedersen



Inge Jensen



Egon Sørensen



Britta Jensen



Organisationsbestyrelsens påtegning

Repræsentantskabets påtegning

Årsregnskaberne for boligforeningen og afdelingerne 95002, 95004, 95006, 95008, 95009, 95012, 95013, 95014, 95017, 95019, 95020, 95022, 95024, 95029, 95030, 95032, 95033, 95034, 95035, 95036, 95037, 95038, 95039, 95040, 950103, 950105, 950135, 950201, 950208, 950215, 950218, 950220, 950221, 950223, 950225, 950226, 950228, 950232, 950253, 950255, 950256, 950258, 950259, 950260, 950261, 950262, 950271 har været forelagt repræsentantskabet til godkendelse.

Horsens, den 5/5

Formand

2026

Dirigent