

Årsrapport

2025



Langkærvej 2 F
8381 Tilst
Tlf. 87 45 91 91

ORGANISATIONSBESTYRELSE

Diana Bennedbæk
Formand

Morten Knudsen
Næstformand

Kristoffer M.N. Spangsborg
Gunhild Christensen Velling
Benedikte Persson
Jesper Richardt
Lan Le

STRATEGISK LEDELSE

Allan Werge
Direktør

Charlotte Markussen
Forvaltningschef

Resultat i afdelingerne 2025	05
Ledelsesberetning 2025	09
Regnskab 2025	24
Byggebalance Thorasdal	66

RESULTAT I AFDELINGERNE 2025

Boligafdelinger

Afd	Navn	Antal boliger	Årets overskud (t.kr.)		Årets underskud (t.kr.)	Husleje pr. 1. januar 2026 kr. pr. m ² pr. år
			Til afvikling af underfinansiering	Overført til opsamlet konto		
101	Engparken	119	0	0	35	942
103	Henrik Hertz Vej	10	0	17	0	794
104	Banely	8	0	20	0	998
105	Tousparken	210	249	0	0	908
107	Birkeparken	87	0	91	0	953
108	Lindeparken	97	0	0	179	939
109	Digtergangen	78	0	553	0	827
110	Åbyhøjgård	153	0	85	0	989
111	Langkærparken	851	0	1.967	0	979
113	Græsvangen	70	0	58	0	1.042
114	Hjortshøjparken	83	12	66	0	1.035
118	B.S. Ingemanns Vej	14	0	46	0	1.559
120	Haslevej/Frejasvej	33	147	5	0	952
121	Æblehaven	20	0	82	0	1.169
122	Søhøjen	96	0	377	0	1.038
123	Vestergården	27	0	40	0	1.100
125	Tranbjerg syd	69	10	145	0	1.120
126	Østergårdstøften	26	0	91	0	1.198
127	Petersminde	89	0	27	0	1.139
128	Lisbjerg Bakke	40	71	99	0	1.195
129	Asgård	117	0	88	0	1.174
131	C.A Thyregods Vej	28	0	16	0	1.296
132	Lauritshøj, Skødstrup	53	125	45	0	1.223
133	Skovfaldet	127	0	175	0	1.048
134	Ertebjerg	139	0	22	0	986
135	Mølagervej	29	0	38	0	1.218
138	Ved Åen / Engdraget	58	28	89	0	1.121
139	Moseparken	65	0	143	0	1.078
140	Poppelhegnet	51	0	184	0	1.065
141	Korsvangen	24	0	72	0	1.055
142	Jernaldervej	8	0	31	0	1.059
143	Hinneruplund	63	0	214	0	1.393
145	Fuglebakken	108	33	151	0	1.427
146	Ellemosevej	30	5	18	0	1.053
147	Lilleåbakken	25	0	77	0	1.059
148	Elverhøjen / Falkevænget	30	46	0	0	1.208
150	Nørrevangsvej / Æblehaven	28	0	85	0	1.041
151	Elkjærsvej	36	0	71	0	1.039
152	Kappelsdal	66	0	55	0	1.021
153	Mejerigården	51	0	44	0	960
155	Tinghøj	40	0	191	0	1.491

Afd	Navn	Antal boliger	Årets overskud (t.kr.)		Årets underskud (t.kr.)	Husleje pr. 1. januar 2026
			Til afvikling af underfinansiering	Overført til opsamlet konto		kr. pr. m ² pr. år
156	Østervangen	0	0	0	48	1.181
157	Jagtvej	18	0	16	0	1.455
158	Bøgely	16	0	63	0	1.179
159	Danasvej	20	0	125	0	1.207
301	A. Jensens Vej	108	0	0	80	1.035
303	O.I. Offersens Vej	22	84	0	0	1.056
304	A. Jensens Vej	46	0	114	0	1.353
305	A. Jensens Vej 41-55	47	0	155	0	999
306	A. Jensens Vej / Korsagervej	84	0	51	0	861
307	Henrik Hertzvej/Vibyvej	75	119	0	0	792
308	Vibyvej	81	0	103	0	814
309	Henrik Hertz Vej/Vibyvej	99	0	0	15	853
310	Åbyhøjgård	162	20	279	0	989
312	Hjortshøj Møllevej	31	0	136	0	1.054
313	Hjortshøjparken	49	0	0	25	1.062
314	Strandborg	75	0	174	0	1.034
315	Højager	115	141	0	0	1.171
318	Børupvej	50	0	243	0	1.035
319	Belgrano	19	0	95	0	1.207
SUM		4.473	1.092	7.129	380	

Andre afdelinger

Afd	Navn	Antal lejemål	Årets overskud (t.kr.)		Årets underskud (t.kr.)
			Til afvikling af underfinansiering	Overført til opsamlet konto	
112	Vuggestuen Perlen	1	0	38	0
115	DII Silkeborg	1	0	24	0
116	Selskabslokale og Bager Tilst	2	0	0	1
117	Børnehave - Vuggestue	4	0	50	0
144	Servicearealer Fuglebakken 125	1	0	9	0
320	Børnehaven O.I Offersensvej	2	0	0	0
SUM		11	0	121	1

LEDELSESBERETNING 2025

LEDELSESBERETNING 2025

UDVIKLING AF DRIFT

I 2025 fortsatte implementeringen af den nye driftsorganisation med flere justeringer undervejs. I forhold til den oprindelige udviklingsplan er der foretaget flere organisatoriske ændringer.

I Driftscenter Åbyhøj har det været med henblik på at styrke ledelsesniveauet, forbedre samarbejdet med afdelingsbestyrelserne samt sikre en tættere opfølgning på den daglige drift – herunder særligt i forhold til timer og økonomi.

I Driftscenter Tilst blev der i årets sidste kvartal gennemført ændringer for at sikre stabilitet og en stærkere ledelse.

Samarbejdet, både internt og med vores afdelingsbestyrelser, er forbedret, og vi glæder os over, at beboerundersøgelsen for 2025 med en meget høj svarprocent viser stigende tilfredshed.

Der er i perioden desuden arbejdet målrettet og intensivt med synsprocessen herunder evaluering af leverandører og gennemførelse af nødvendige udskiftninger. Indsatsen har medført øget ensartethed og højere kvalitet i opgaveløsningen.

E-drift (opgave- og ressourcestyring) er implementeret med gode resultater. Samtidig er der etableret et årshjul for de bygningsansvarlige med fokus på kvartalsvis opfølgning på udførelsen af drift- og vedligeholdelsesopgaver.

Derudover er NTI integreret i arbejdet med drift- og vedligeholdelsesplanerne, hvilket bidrager til et styrket datagrundlag og en mere effektiv planlægning.

På forsikringsområdet er der udarbejdet en ny forretningsgang, som tydeliggør rolle- og ansvarsfordelingen.

Endvidere er forsikringsmodulet i EG Bolig taget i brug, hvilket har forbedret sagsbehandlingen og skabt et bedre overblik over dokumentation samt status på samtlige forsikringssager.



ADMINISTRATION

I administrationen blev chefteamet opløst, og en ny ledelsesstruktur trådte i kraft pr. 1. august. I forbindelse med den nye organisering har vi defineret tre ligestillede retninger, som skal sætte kursen for vores fælles arbejde i AL2bolig:

1. Effektiv drift og sparsommelighed med rimelige huslejer som målsætning
2. Stærke fællesskaber i vores boligafdelinger og i vores boligorganisation
3. Udvikling så vi er med til at gøre verden bare en lille smule bedre

Med betegnelsen ”ligestillede retninger” mener vi det helt bogstaveligt: Hver retning har samme betydning og vægt i vores arbejde.

Optimering og effektivisering foregår ikke kun i driften. I administrationen har vi delvist implementeret et nyt system til udarbejdelse af regnskab og budget, som skal gøre processen mere effektiv og smidig.

Herudover har vi i 2025 inden for kommunikation taget et vigtigt skridt på vores digitaliseringsrejse. Invitationerne til afdelingsmøderne blev sendt ud via Digital Post, og forslag modtog vi primært digitalt via hjemmesiden. Fordelene med digitaliseringen er:

- Hurtig og præcis levering – ingen overfyldte postkasser
- Besparelse på ressourcer i forhold til tid, penge og miljø

Overgangen til digitalisering af afdelingsmøder er gået over forventning og har ikke haft nogen effekt på antallet af fremmødte til afdelingsmøderne.

BYGGERI

I juni blev afdeling 149, Thorasdal taget i brug. Afdelingen består af 75 familieboliger med en central beliggenhed i Hinnerup. Trods udfordringer i starten af byggesagen er projektet kommet godt i mål, og den fastlagte budgetramme er overholdt.

I Hammel er byggesagen i afdeling 156, Østervangen, skredet planmæssigt frem med indflytning i maj 2026. Den tidligere skoles hovedbygning renoveres nænsomt, mens baghuset rives ned og erstattes af en ny bygning. De to bygninger rummer tilsammen 47 boliger.

I de kommende år ser vi frem til at igangsætte flere helhedsplaner i det centrale Åbyhøj. Afdeling 309, Henrik Hertzvej/Vibyvej bliver igangsat som den første efterfulgt af afdeling 307, Henrik Hertzvej og 308, Vibyvej. Der arbejdes desuden på et nyt projekt i afdeling 108, Lindeparken.

Helhedsplaner er komplekse og præget af stigende konfliktniveau, hvilket påvirker økonomi, ressourcer og beboere. Der er desværre fortsat ikke nogen løsning på konflikten om afdeling 109, Digtergangen, hvor helhedsplanen står stille.

Vi er derfor i tæt dialog med Landsbyggefonden om håndtering af konflikter og økonomi i byggesagerne.



DEN ØKONOMISKE UDVIKLING

Regnskab 2025

Regnskabet for 2025 viser et overskud på 505.000 kr., hvilket primært skyldes finansielle poster. Herudover har både den ordinære drift og ekstraordinære poster også bidraget med mindre overskud.

Regnskab 2025	Resultat	Budget	Afvigelse
Bruttoadministrationsomkostninger	-31.971.000	-31.228.000	-743.000
Administrationsbidrag, egne afdelinger	26.269.000	26.035.000	234.000
Administrationsbidrag, øvrige	1.610.000	1.603.000	7.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	2.485.000	2.110.000	375.000
Byggesagshonorarer og bestyrelsesvederlag	1.704.000	1.480.000	224.000
Resultat af ordinær drift før finansielle poster	97.000	0	0
Finansielle poster, nettoudgift	374.000	0	0
Resultat før ekstraordinære poster	471.000	0	0
Ekstraordinære poster, nettoindtægter	34.000	0	0
Årets resultat, overskud	505.000	0	0



DEN ØKONOMISKE UDVIKLING

Administrationsomkostninger

Bruttoadministrationsudgifterne er 743.000 kr. højere end budgetteret. Hovedårsagen er højere personaleudgifter, som overstiger budgettet med 699.000 kr. I 2025 har det ikke været muligt at udfakturere projektmedarbejdere i det forventede omfang primært på grund af tidsforskydninger i flere byggesager.

Overskridelsen på bruttoadministrationsudgifterne opvejes dog af merindtægter fra sideaktiviteter, lovmæssige gebyrer og byggesagshonorarer. Sidstnævnte skyldes en ændret bogføringspraksis, hvor en del af disse indtægter tidligere er blevet modregnet i personaleudgifterne.

Samlet set blev nettoadministrationsudgifterne 137.000 kr. højere end budgetteret. Opgjort pr. lejemålsenhed udgør de 5.440 kr. mod et budget på 5.411 kr., hvilket svarer til en overskridelse på 0,5 %.

	Resultat	Budget
Bruttoadministrationsomkostninger	-31.971.000	-31.228.000
Administrationsbidrag, andet støttet boligbyggeri	1.371.000	1.380.000
Sideaktivetsafdelinger	240.000	223.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	2.485.000	2.110.000
Byggesagshonorarer og bestyrelsesvederlag	1.704.000	1.480.000
Nettoadministrationsomkostninger	-26.172.000	-26.035.000
Opjort pr. lejemålsenhed	5.440	5.411

Nettoadministrationsomkostningerne pr. lejemålsenhed har de seneste år udviklet sig således:

2020	2021	2022	2023	2024	2025
4.945	4.952	4.843	4.849	5.432	5.440

I denne periode er der tale om en samlet stigning på ca. 10,01 % svarende til en gennemsnitlig årlig stigning på 1,93 %. Til sammenligning er det løn- og prisindeks, som det offentlige anvender til regulering af kontrakter og bevillinger (PLO75), steget med 18–20 % i samme periode.



DEN ØKONOMISKE UDVIKLING

Finansielle poster

I 2025 opnåede vi endnu et fornuftigt afkast på vores investeringer, så vi kunne forrente afdelingernes midler med 2,43 %. Dette var dog i underkanten af vores budgetforudsætning på 3 %. Den del af afkastet, der består af renteindtægter og indgår direkte i driften, blev dog højere end forventet. Sammen med en stigning i afdelingernes frie midler som følge af øgede henlæggelser har det medført, at de fleste afdelinger opnåede en højere nettorenteindtægt i regnskabet.

Cirka 76 % af afkastet stammer fra renteindtægter, som har direkte effekt på driftsresultatet, mens de resterende 24 % stammer fra kursregulering af værdipapirer. Disse 24 % er i henhold til gældende regler overført til afdelingernes henlæggelser.

Boligorganisationens andel af afkastet har derimod 100% effekt på boligorganisationens driftsresultat. Se afsnittet 'Kapitalforvaltning' på side 14.

Nedenfor ses sammensætningen samt fordelingen af afkastet.

Kursregulering, obligationer	0,59%	2.424.000
Nettorenteindtægter	1,84%	7.675.000
Samlet afkast (indtægt) til fordeling	2,43%	10.099.000
Fordeles således:		
Kursregulering, overført afdelingernes henlæggelser		2.348.000
Renteindtægter, overført afdelingernes drift		7.377.000
Overført boligorganisationens egenkapital		374.000
I alt		10.099.000

Da hovedparten af afkastet går direkte i driften, er underskuddet fra investeringerne i 2022, som blev dækket af henlæggelserne, endnu ikke udlignet ved udgangen af 2025.

Det er dog positivt, at renteindtægterne har bidraget til driftsoverskud i de fleste boligafdelinger, og at disse overskud kan være med til at løfte henlæggelserne i de kommende år.

Nedenfor ses udviklingen af saldoen for kursreguleringen i boligafdelingerne:

Kursregulering, obligationer, ultimo 2022	-21.263.000
Regulering 2023	9.024.000
Regulering 2024	8.501.000
Regulering 2025	2.348.000
Kursregulering, obligationer, ultimo 2025	-1.390.000

DEN ØKONOMISKE UDVIKLING

Kapitalforvaltning

Både boligafdelingernes midler og boligorganisationens egenkapital er blevet forrentet med 2,43 %. Den del, der tilfalder boligorganisationens egenkapital, overføres til arbejdskapitalen i regnskab 2025.

Dispositionsfondens frie midler skal ifølge bekendtgørelsen om drift af almene boliger som minimum forrentes med en sats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto minus 2%. Det svarer til en gennemsnitlig rentesats på -0,15 % i 2025, og derfor er der ikke tilskrevet rente til Dispositionsfondens frie midler.

Udlån fra dispositionsfonden til boligafdelingerne er derimod forrentet med Nationalbankens diskonto + 1 %, hvilket har givet en gennemsnitlig rentesats på 2,84 %.

Nedenfor er et overblik over opnået afkast og formue i pleje i 2025:

Kapitalforvalter	Afkast 2024 %	Afkast 2025 %	Kursværdi t.kr. 31.12.2025
Jyske Bank	3,49	2,11	120.392
Gudme Raaschou	4,69	3,30	165.600
Nykredit	4,51	2,02	110.588
I alt			396.580

Sammenlignet med regnskab 2024 er den samlede formue i kapitalpleje vokset fra 343.212.000 kr. til 396.580.000 kr. Det skyldes både den positive forrentning, men også en tilførsel af overskydende likviditet fra drift.

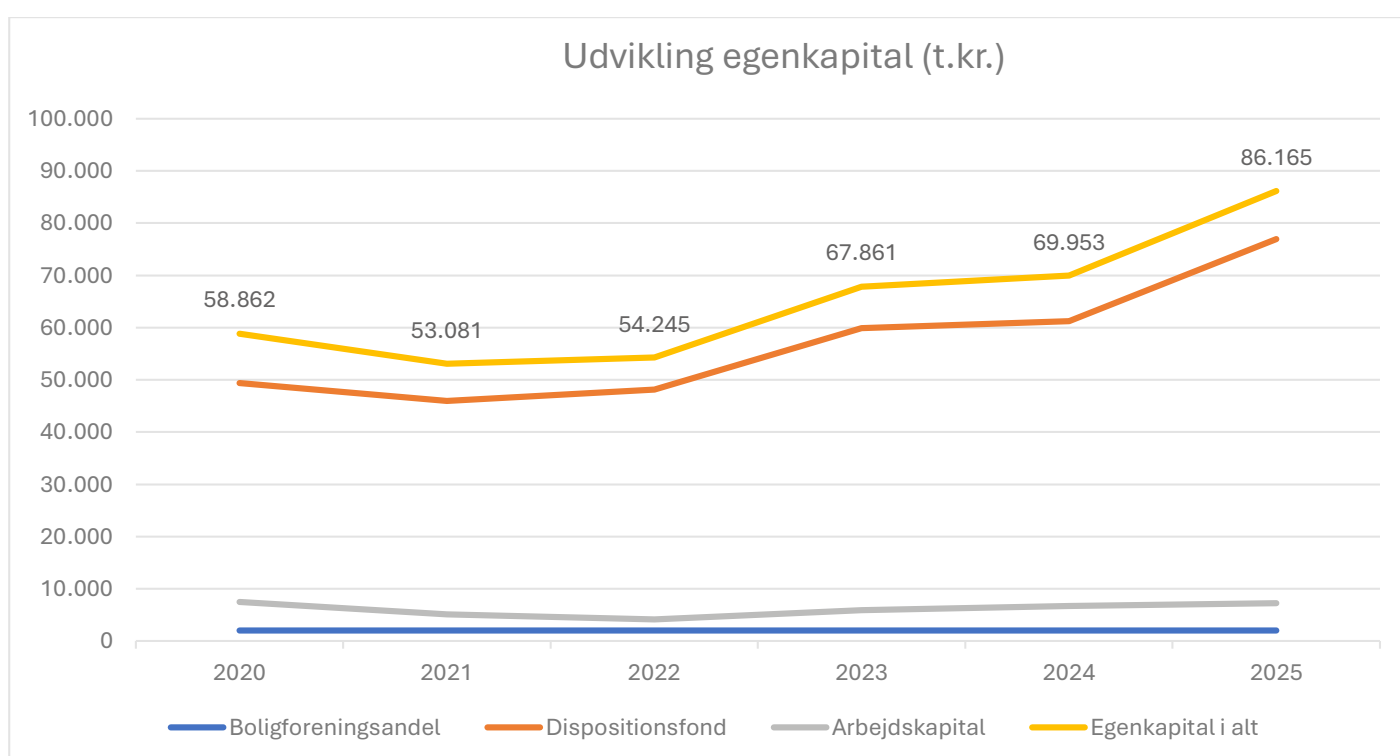


DEN ØKONOMISKE UDVIKLING

Egenkapitalen

Egenkapitalen, som består af boligforeningsandele, Dispositionsfond og arbejdskapital, har udviklet sig positivt siden 2022. Pr. 31. december 2025 er egenkapitalen opgjort til 86.165.000 kr., hvilket er 16.212.000 kr. mere end i 2024.

Arbejdskapitalen er forøget med 505.000 kr. som følge af årets overskud. Den resterende stigning på 15.707.000 kr. kan henføres til væksten i Dispositionsfondens saldo. Boligforeningsandelen ligger uændret på 2.004.000 kr.



I 2025 har der været en tilgang på ca. 16.941.000 kr. til Dispositionsfonden. Tilgangen kan henføres til afdelingernes bidrag, betaling af udlånsrenter samt uamortiserede låneydelser. Af dette beløb er 16.373.000 kr. anvendt til afdelingerne i form af tilskud, ydelsesstøtte m.v.

Når Dispositionsfondens samlede saldo alligevel er vokset med 15.707.000 kr., skyldes det Landsbyggefondens udbetaling af mankolån til afdeling 110, Åbyhøjgård og afdeling 111, Langkærparken. Udbetalingerne vedrører dels regnskabsåret 2025 og dels en regulering for regnskabsåret 2024.

Landsbyggefonden udbetaler mankolån som følge af, at Dispositionsfondens disponible saldo gennem en periode har ligget væsentligt under lovgivningens minimumskrav. Mankolån er dermed et sikkerhedsnet, som Landsbyggefonden yder til boligorganisationen for at sikre, at egenkapitalen ikke bliver udhulet som følge af støtte til afdelingerne.

DEN ØKONOMISKE UDVIKLING

Egenkapitalen

Bunden del	2023	2024	2025
Lån til afdelingerne	24.113.000	23.475.000	22.260.000
Administrationsejendom	7.245.000	6.942.000	6.645.000
Indskud i Landsbyggefonden	22.563.000	26.451.000	26.574.000
Bunden del i alt	53.921.000	56.868.000	55.479.000
Disponibel del i alt	6.013.000	4.376.000	21.472.000

Disponibel del pr. lejemaalsenhed, AL2bolig	1.272	925	3.631
Disponibel del pr. lejemaalsenhed, minimumskrav	6.205	6.602	6.609

Som det ses af ovenstående, er minimumskravet ikke opnået ved udgangen af 2025. Dermed skal afdelingerne fortsætte med indbetaling til Dispositionsfonden de kommende år.



DEN ØKONOMISKE UDVIKLING

Dispositionsfonden

Den godkendte politik for anvendelse af midlerne, udover dækning af tab ved fraflytning og lejeledighed, er at støtte afdelingernes investeringer i følgende områder:

- Forbedringsarbejder, der sikrer reel bedre tilgængelighed for ældre og handicappede
- Ekstraordinære investeringer til sikring af bedre energiøkonomi
- Andre ekstraordinære forbedringer, der bidrager til at sikre boligernes attraktivitet i fremtiden

Denne politik er med til at fremme investeringer, der ikke kun opretholder, men også forbedrer boligernes kvalitet og bæredygtighed på lang sigt.

AL2bolig anvender Dispositionsfondens midler aktivt, så midlerne i vid udstrækning kommer afdelingerne til gavn i form af ydelsesstøtte, tilskud og lån.

Der udarbejdes og ajourføres løbende en 20-årig prognose for Dispositionsfonden. Prognosen anvendes som et styrings- og prioriteringsredskab for bestyrelsen i forbindelse med disponering af fondens midler.

I forbindelse med regnskab 2025 er der udarbejdet en prognose for Dispositionsfonden, som varer frem til 2025. Med de nuværende forudsætninger, udvikler saldoen sig meget positivt.

I 2025 har Dispositionsfonden, som nævnt, haft en nettotilgang på i alt 16.941.000 kr. Midlerne er anvendt til følgende:

Ydelsesstøtte til afdelinger	1.880.000 kr.
Tilskud vedr. lejetab og tab ved fraflytninger	2.597.000 kr.
Driftsstøtte til afdelinger med helhedsplaner	8.728.000 kr.
Diverse tilskud til afdelinger	993.000 kr.
Øvrig støtte (boligsociale indsatser m.v.)	2.176.000 kr.
I alt	16.374.000 kr.



DEN ØKONOMISKE UDVIKLING

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør en del af boligorganisationens egenkapital. Der er ikke noget lovkrav, som pålægger boligorganisationer at have en arbejdskapital, men de er berettiget til at opbygge en.

Redskabet til at opbygge en arbejdskapital er løbende overskud i driftsregnskabet samt opkrævning af bidrag fra afdelingerne. I AL2bolig er der ikke tradition for at opkræve til arbejdskapitalen.

Ved udgangen af 2025 udgør AL2boligs disponible arbejdskapital 1.078 kr. pr. lejemålsenhed.

DEN ØKONOMISKE UDVIKLING

Likviditet

AL2boligs likviditet består af midlerne, der er placeret i investeringsdepoter, bankkontiene samt i tilgodehavende i afdelinger i drift og afdelinger under opførelse.

Pr. 31. december 2025 udgør AL2boligs likviditet følgende:

Værdipapirer i frit depot	396.580.000
Bankindestående	3.834.000
Tilgodehavende hos egne afdelinger i drift	35.989.000
Øvrige tilgodehavende	8.198.000
I alt	444.601.000

Alle ovenstående beløb kan omsættes til likvide midler med kort varsel og kan derfor dække afdelingernes likviditetsbehov til enhver tid.

Nedenstående tabel viser, at der er en positiv likviditetsmargin, hvilket betyder, at der er tilstrækkelig sikkerhed for afdelingernes og Dispositionsfondens frie midler, som kræves af lovgivningen:

Samlet likviditet	444.601.000
Gæld til egne afdelinger i drift og sideaktiviteter	-402.919.000
Gæld til egne afdelinger under opførelse	-5.152.000
Skyldige omkostninger	-12.148.000
Dispositionsfondens disponible saldo	-17.472.000
Margin	4.142.000

DEN ØKONOMISKE UDVIKLING

Økonomiske nøgletal

	2023	2024	2025
Antal lejemålsenheder, AL2bolig	4.729	4.730	4.811
Antal lejemålsenheder, administrerede eksterne selskaber	443	443	443
Årets resultat	1.799.000	781.000	505.000
Bruttoadministrationsudgifter	27.132.000	31.063.000	31.971.000
Nettoadministrationsudgift pr. lejemål	4.849	5.432	5.440
Administrationsbidrag pr. lejemål	4.214	4.503	4.575
Administrationsbidrag pr. afdeling	35.000	37.400	37.400
Nettorenteindtægt pr. lejemål	149	104	78
Rentesats til afdelingerne	4,62 %	3,92 %	2,43 %
Dispositionsfond pr. lejemål (disponibel saldo)	1.272	925	3.631
Arbejdskapital pr. lejemål (disponibel saldo)	756	960	1078
Antal medarbejdere (omregnet til fuldtidsbeskæftigelse)	36	38	37
Herudover antal medarbejdere i afdelingen for Demokrati & Fællesskab	5	4	4,5
Lejemålsenheder/medarbejder (inkl. administrerede eksterne boliger)	144	136	142

Ledelsesinformation

- Til hvert organisationsbestyrelsesmøde udarbejdes rapporten Direktionens Redegørelse, hvor aktuelle emner behandles. Rapporten omfatter blandt andet økonomiopfølgning, udlejningsvanskeligheder, personalesituationen samt status på byggesager.
- Driftscentrene foretager kvartalsvis økonomisk opfølgning på afdelingerne. Eventuelle behov for justering indregnes i næste års budget.
- Organisationsbestyrelsen har nedsat et økonomiudvalg for at følge økonomien tæt og sikre eventuel justering af handleplaner. Økonomiudvalget afholder tre årlige møder med fokus på disse emner.

EGENKONTROL & MÅL FOR HUSLEJEUDVIKLING

Mål for driftsudgift

Siden 2019 har vi udarbejdet målsætninger for afdelingernes samlede driftsudgift. Det overordnede mål er, at huslejen eksklusiv henlæggelserne ikke må stige mere end den gennemsnitlige løn- og prisstigning i samfundet.

Da vi i 2023 udarbejdede målsætningerne for den nuværende 4-årige periode 2024-2027, tog vi udgangspunkt i Nationalbankens daværende inflationsprognose. Denne blev suppleret med AL2boligs egen prognose for løn-udviklingen, hvorefter følgende satser blev beregnet til brug for målsætningerne:

Årets udgang	Pris	Løn	Vægtet gennemsnit	Budgetår
2024	2,20 %	4,00 %	3,43 %	2025
2025	2,60 %	3,00 %	2,87 %	2026
2026	1,70 %	2,00 %	1,91 %	2027
2027	1,70 %	2,00 %	1,91 %	2028

Med udgangspunkt i det realiserede huslejeniveau for 2024 ser indeksering af huslejeniveauet eksklusiv henlæggelserne for perioden 2025-2027 ud som følgende:

Mål for husleje	2023 (grundlag)	2024	2025	2026	2027
ekskl. henlæggelser, kr. pr. m2	764	790	819	842	858

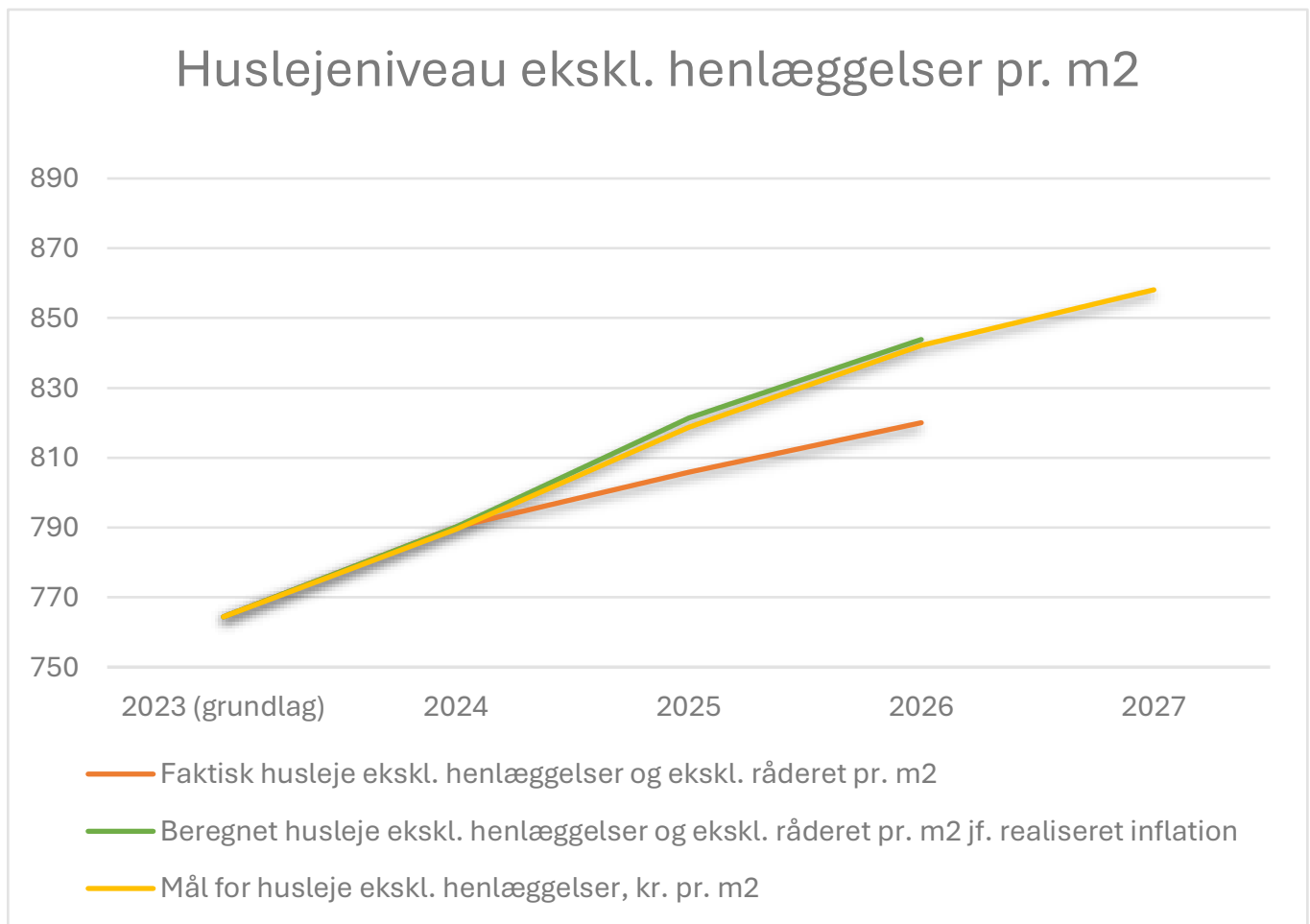
I 2025 har de faktiske indekstal været lavere end forudsat:

Realiserede indeks jf. Danmarks Statistik:	Pris	Løn	Vægtet
Årets udgang 2025	1,92 %	3,12 %	2,75 %

EGENKONTROL & MÅL FOR HUSLEJEUDVIKLING

Mål for driftsudgift

Nedenstående figur viser, hvordan den faktiske husleje eksklusiv henlæggelser udvikler sig i forhold til målsætningen og den faktiske inflation.



EGENKONTROL & MÅL FOR HUSLEJEUDVIKLING

Mål for henlæggelser

Vi har fastsat et mål om, at henlæggelserne i afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser i forhold til den 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplan, skal øges med mindst 1% mere end inflationen.

Nedenstående tabel viser, at henlæggelserne er forhøjet mere end målsætningen. Stigningen i henlæggelserne skyldes hovedsageligt besparelser på andre udgiftsposter, eksempelvis udløbne forbedringslån eller lignende.

			Tallene er i hele tusinde		
	2023 (grundlag)	2024	2025	2026	2027
Mål for henlæggelser, samlet for boligafdelinger	70.837	81.549	84.350	86.775	88.428
Realiseret for henlæggelser, samlet for boligafdelinger	70.837	81.549	85.294	90.637	

AL2bolig har fortsat 48 afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser i forhold til deres 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplan, som er udarbejdet i forbindelse med budget 2026.

Der er derfor fortsat fokus på at styrke henlæggelserne. I den forbindelse indgår bestyrelsens henlæggelsesstrategi, vedtaget i 2025, som et væsentligt styringsværktøj.



REGNSKAB 2025

BOLIGORGANISATION				TILSYNSFØRENDE KOMMUNE	
LBF-Boligorganisationsnr. 126				Kommunenr. 751	
AL2bolig				Aarhus Kommune	
Langkærvej 2 F				Rådhuspladsen 2	
8381 Tilst				8000 Aarhus C	
Tlf.: 87459191				Tlf.: 89402000	
E-mail: info@AL2bolig.dk					
CVR-nr.: 39745216				www.aarhuskommune.dk	
Lejemålstype	Antal afdelinger	Antal lejemål	Brt. etage areal (m2)	à lejemåls-enhed	Antal lejemåls-enheder
Almene familieboliger		4.058	326.886,1	1	4.058,0
Almene ungdomsboliger		337	13.017,7	1	337,0
Almene ældreboliger		193	12.383,4	1	193,0
Boligoplysninger i alt	67	4.588	352.287,2		4.588,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		0	0,0		0,0
Fælleshus		4	0,0		0,0
Andre lejemål					
- Erhvervslejemål		35	3.361,5	1 pr. påbegyndt 60 m2	63,0
- Institutioner		9	3.302,0	1 pr. påbegyndt 60 m2	58,0
- Garager/carporte		511	0,0	1/5	102,2
I alt		5.143	358.950,7		4.811,2
Boligorganisationen administrerer følgende eksterne foretagender:				Antal afd.	Antal lejemål
					Antal lejemåls-enheder
Selvejende institution Skovlund				1	15
Selvejende institution Albertsvænge				1	12
Selvejende institution Majvænget				1	15
Favrskov Boligselskab				2	55
Favrskov Kommune				9	329
Boligselskabet Engen				1	17
I alt				15	443
					443,0

Regnskabspraksis**Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for AL2bolig er aflagt i overensstemmelse med Lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde organisationen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå organisationen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Forvaltningsprincipper

Der har i regnskabsåret, i lighed med tidligere år, været fælles forvaltning af afdelingsmidler. De likvide midler har været placeret dels som udlæg/lån i forbindelse med midlertidig finansiering af nybyggeri, forbedrings- og renoveringsarbejder i afdelinger og dels som indestående i pengeinstitutter samt i danske obligationer.

Forrentning af mellemværende med afdelinger, dispositionsfond og arbejdskapital er sket med den gennemsnitlige rentesats som er realiseret på værdipapirporteføljen m.v. Udlån til afdelingerne er forrentet med Danmarks Nationalbanks diskonto med tillæg af 1 pct. point.

Resultatopgørelsen**Bruttoadministrationsudgifter**

Bruttoadministrationsudgifter indeholder omkostninger til det administrative personale og ledelsen, kontorlokaler, kontorudgifter mv., afskrivninger og revision.

Ekstraordinære indtægter og udgifter

Ekstraordinære indtægter og udgifter indeholder tilskud fra arbejdskapitalen og dispositionsfonden til afdelingerne, samt andre indtægter og udgifter af ekstraordinær karakter.

Administrationsbidrag

Administrationsbidrag vedrører opkrævede bidrag fra administrerede enheder. Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen.

Administrationsbidrag fra eksterne enheder indregnes i henhold til indgåede aftaler med de enkelte enheder.

Byggesagshonorar

Byggesagshonorar indregnes med de i byggesagernes budgetterede byggesagshonorar i takt med byggesagernes estimerede færdiggørelsesgrad.

Regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, som der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Administrationsejendom	10 - 33 år
Indretning af administrationsejendom	2 - 20 år
Driftsmidle/Inventar	2 - 20 år
IT	3 - 5 år

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver værdiansættes til nominel værdi på balancedagen.

Værdipapirer

Værdipapirer værdiansættes til balancedagens kurs. Udtrukne obligationer værdiansættes til nominel værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Langfristede gæld

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Regnskab for 2025
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Udgifter					
Ordinære udgifter					
501		Bestyrelsesvederlag m.v.:			
		1. Afdelinger i drift	275.126	345.000	362.000
		2. Nybyggeri	75.000	50.000	15.000
502	*	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	562.421	720.000	760.000
511	*	Personaleudgifter	23.790.372	23.091.000	23.794.000
513	*	Kontorholdsomkostninger	3.717.884	3.563.000	3.786.000
514	*	Kontorlokaleudgifter	1.921.556	1.731.000	2.019.000
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	273.842	268.000	271.000
516	*	Særlige aktiviteter	866.509	970.000	1.003.000
521		Revision	488.429	490.000	490.000
530		Bruttoadministrationsudgifter	31.971.139	31.228.000	32.500.000
532	*	Renteudgifter (inkl. kurstab, obligationer m.v.)	11.001.342	1.000.000	14.000.000
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til Dipositionsfonden samt indbetalinger til LBF	39.881.700	39.858.000	40.104.000
540		Samlede ordinære udgifter	82.854.181	72.086.000	86.604.000
541	*	Ekstraordinære udgifter	16.373.291	0	0
550		Udgifter i alt	99.227.471	72.086.000	86.604.000
551		Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	504.582	0	0
560		Udgifter og evt. overskud i alt	99.732.053	72.086.000	86.604.000

Regnskab for 2025
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
601		Administrationsbidrag:			
	*	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	26.268.527	26.035.000	26.999.000
	*	2. Andet støttet boligbyggeri, hovedaktivitet	1.370.985	1.380.000	1.336.000
	*	3. Sideaktivitetsafdelinger	239.510	223.000	238.000
602	*	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	2.484.605	2.110.000	2.312.000
603	*	Renteindtægter (inkl. realiserede kursgev., obligationer m.v.)	11.375.745	1.000.000	14.000.000
604	*	Afdelingens bidrag mv. til Dispositionsfonden og arbejdskapital	39.881.700	39.858.000	40.104.000
605		Nybyggeri:			
		1. Byggesagshonorar	417.000	75.000	25.000
		2. Bestyrelsesvederlag	50.000	50.000	15.000
606		Forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Byggesagshonorar	1.212.038	1.280.000	1.500.000
		2. Bestyrelsesvederlag	25.000	75.000	75.000
610		Samlede ordinære indtægter	83.325.110	72.086.000	86.604.000
611	*	Ekstraordinære indtægter	16.406.943	0	0
620		Indtægter i alt	99.732.053	72.086.000	86.604.000
630		Indtægter og evt. underskud i alt	99.732.053	72.086.000	86.604.000

Regnskab for 2025
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2025	Regnskab 2024
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
Materielle anlægsaktiver				
701	*	Administrationsbygning	11.510.300	12.076.147
		1. Kontantværdi pr. 31. december	0	
		2. Heraf grundværdi	8.564.000	
702	*	Inventar	1.230.749	1.230.218
709	*	Andre anlægsaktiver	569.734	712.734
Materielle anlægsaktiver i alt			13.310.783	14.019.100
Finansielle anlægsaktiver				
714		Dispositionsfond / lån til afdelinger	22.260.428	23.475.102
715	*	Kapitalindskud, sideaktiviteter, specificeres under note kto. 805	220.482	220.482
716	*	Indskud i Landsbyggefonden	30.573.517	26.450.659
Finansielle anlægsaktiver i alt			53.054.426	50.146.244
720		Anlægsaktiver i alt	66.365.210	64.165.344
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	*	Afdelinger i drift	35.989.143	3.134.142
721.2	*	Afdelinger, sideaktiviteter	49.339	553.188
722	*	Afdelinger under opførelse	0	1.532.482
725		Debitorer	7.471	0
726	*	Andre tilgodehavender	4.884.728	3.752.073
727		Forudbetalte udgifter	701.674	521.392
730		Tilgodehavende renter mv.	2.554.641	2.181.406
731	*	Værdipapirer (omsættelige) / obligationsbeholdning	396.580.132	343.211.157
732		Likvide beholdninger:		
	*	2. Bankbeholdning	3.834.339	23.558.441
Omsætningsaktiver i alt			444.601.466	378.444.281
750		Aktiver i alt	510.966.675	442.609.625

Regnskab for 2025
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2025	Regnskab 2024
PASSIVER				
Egenkapital				
801	*	Boligorganisationsandele	2.004.300	2.004.450
803	*	Dispositionsfond	76.950.757	61.244.311
805	*	Arbejdskapital	7.209.685	6.705.103
810		Egenkapital ialt	86.164.742	69.953.864
Langfristet gæld				
811		Prioritetsgæld, administrationsbygning	4.581.981	5.133.964
820		Langfristet gæld i alt	4.581.981	5.133.964
Kortfristet gæld				
821	*	1. Afdelinger i drift	402.735.760	355.164.439
	*	2. Afdelinger, sideaktiviteter	183.100	191.564
822	*	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	5.152.648	0
825		Leverandører	436.319	1.080.594
826		Skyldige omkostninger	10.033.999	9.691.183
829		Feriepengeforpligtelse	1.194.340	1.214.168
830	*	Anden kortfristet gæld	483.786	179.848
840		Kortfristet gæld i alt	420.219.952	367.521.796
850		Passiver i alt	510.966.675	442.609.625

Eventualforpligtelser:

Leasing:

Canon printer fra august 2025 til juli 2029. Årlig udgift kr. 209.940.

Mercedes-Benz B-Klasse B 250e fra januar 2024 - december 2026. Årlig udgift kr. 119.540.

Hyundai Ioniq 6 Sedan fra november 2024 - oktober 2027. Årlig udgift kr. 131.359.

Kaffemaskine fra juli 2024 - 2029. Årlig udgift kr. 37.500.

Sikkerhedsstillelse:

Afdeling 156: Sydbank har transport i låneprovenu fra Nykredit, når finansieringen af helhedsplanen er bragt på plads svarende til en kreditramme på samlet 102.000 t.kr.

Andre:

Telefaction, feedbackløsning fra 2022 til 2025. Årlig udgift kr. 131.250.

PX3 Indkøb, servicepakke aftale fra 2023 til 2026. Årlig udgift kr. 45.000.

BetterBo, trivsels og tilfredshedsanalyser 2025 - 2027. Årlig udgift kr. 100.000.

Eseebase, digitalisering af lejemaal og bygningsdata, abonnement 2025 - 2027. Årlig udgift kr. 142.574.

Regnskab for 2025

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	UDGIFTER			
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
	1. Bestyrelse og repræsentantskab	129.728	209.000	260.000
	2. Andre møder	220.080	291.000	245.000
	3. Repræsentation	120.900	110.000	145.000
	4. Kontingenter	91.713	110.000	110.000
	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	562.421	720.000	760.000
511	Personaleudgifter			
	1. Lønninger adm. personale	23.752.165	22.889.000	23.109.000
	1.1 Udfakturering af projektmedarbejdere	-3.998.996	-5.125.000	-4.935.000
	2. Pension	2.396.634	2.914.000	3.071.000
	3. Andre udgifter til social sikring	466.076	360.000	400.000
	4.1. Fremmed assistance (ekstern)	0	50.000	50.000
	4.2. Anden assistance (intern)	289.424	404.000	424.000
	5. Forskydning feriepengetilsvær	29.100	0	0
	6. Refusion af syge- og dagpenge m.v.	-729.976	0	0
	Personaleudgifter i alt	22.204.426	21.492.000	22.119.000
	<i>Oplysning om antal medarbejdere m.v. (omregnet til antal heltidsbeskæftigede)</i>	37,14	(Herudover 4,4 i afdelingen for Beboerdemokrati & Fælleskab)	
	<i>Oplysning om direktørens eventuelle fratrædelsesgodtgørelse</i>	2.297.625		
	Ledelsesudgifter			
	Løn inkl. feriepenge, fri bil m.v.	1.380.865	1.395.000	1.468.000
	Pension	205.081	204.000	207.000
	Ledelsesudgifter i alt	1.585.945	1.599.000	1.675.000
	Samlede personaleudgifter	23.790.372	23.091.000	23.794.000
513	Kontorholdsudgifter			
	1. Erhvervsforsikringer	114.255	145.000	125.000
	2. Telefoni, internet og hjemmeside	401.762	470.000	470.000
	3. Kontoartikler, papir og tryksager	266.531	190.000	240.000
	4. Porto	257.738	135.000	140.000
	5. Annoncer, aviser, blade og faglitteratur	254.032	170.000	190.000
	6. EDB	2.190.022	2.177.000	2.318.000
	7. Juridisk og anden assistance	233.546	276.000	303.000
	Kontorholdsudgifter i alt	3.717.884	3.563.000	3.786.000

Regnskab for 2025

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
514	Kontorlokaleudgifter			
	1. Egne lokaler, prioritetsrenter el. lign.	328.505	343.000	396.000
	3. Ejendomsskatter	82.144	66.000	84.000
	4. El	65.172	72.000	66.000
	5. Vand, varme	114.957	100.000	115.000
	6. Forsikringer	20.036	35.000	25.000
	7. Renovation, vedligeholdelse, rengøring mv.	552.314	539.000	647.000
	8. Intern forrentning, egenkapital bundet	192.581	10.000	120.000
	9. Afskrivning, administrationsejendom	565.847	566.000	566.000
	Kontorlokaleudgifter, i alt	1.921.556	1.731.000	2.019.000
515	Afskrivninger, driftsmidler			
	1. Afskrivning - Inventar	129.066	125.000	128.000
	4. Afskrivning - Andet	144.776	143.000	143.000
	Afskrivninger, driftsmidler i alt	273.842	268.000	271.000
516	Særlige aktiviteter			
	1. Fællessekretariatet	192.096	230.000	210.000
	2. AARHUSbolig	539.123	600.000	620.000
	3. Fællesopnotering, ungdomsboliger	135.290	140.000	140.000
	6. Intern kursusvirksomhed	0	0	33.000
	Særlige aktiviteter i alt	866.509	970.000	1.003.000
533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden			
	1. Bidrag til dipositionsfonden	3.155.478	3.125.000	3.244.000
	2. Ydelser udamortiserede lån	8.976.660	8.968.000	8.973.000
	5. Indbetalinger til LBF	21.972.748	21.971.000	21.971.000
	8. Pligtmæssige bidrag til LBF	5.776.814	5.794.000	5.916.000
	Henlæggelser i alt	39.881.700	39.858.000	40.104.000
541	Ekstraordinære udgifter			
	1. Tilskud Dispositionsfond til afdelingerne jf. spec.	9.720.750	0	0
	2. Ydelsesstøtte fra Dispositionsfond til afdelingerne	1.879.703	0	0
	3. Tilskud Dispositionsfond vedr. lejeledighed og tab ved fraflytning	2.596.620	0	0
	4. Andre udgifter med tilskud fra Dispositionsfond	2.176.217	0	0
	Ekstraordinære udgifter i alt	16.373.291	0	0

Regnskab for 2025

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
	INDTÆGTER			
601	Oversigt over administrationsomkostninger			
	Bruttoadministrationsudgifter	31.971.139	31.228.000	32.500.000
	- Andet støttet boligbyggeri (konto 601.2)	-1.370.985	-1.380.000	-1.336.000
	- Sideaktivitets-afdelinger (konto 601.3)	-239.510	-223.000	-238.000
	- Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser (konto 602)	-2.484.605	-2.110.000	-2.312.000
	- Byggesagshonorar (konto 605/606)	-1.704.038	-1.480.000	-1.615.000
	Nettoadm.udgifter ved egne afdelinger i drift i alt	26.172.001	26.035.000	26.999.000
	Nettoadm.udgifter opgjort pr. lejemålsenhed	5.440	5.411	5.612
	Opgørelse af administrationsbidrag			
	1.1 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt	21.791.619	21.661.000	22.482.000
	1.1 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	2.259.583	2.244.000	2.281.000
	1.5 Tillægsydelser	2.217.325	2.130.000	2.236.000
	1. Egne afdelinger i drift, i alt	26.268.527	26.035.000	26.999.000
	2. Andet støttet boligbyggeri, i alt	1.370.985	1.380.000	1.336.000
	3. Sideaktivitetsafdelinger, i alt	239.510	223.000	238.000
602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
	3. Restancegebyr	413.882	250.000	340.000
	4. Ventelistegebyr - AARHUSbolig	1.948.323	1.750.000	1.900.000
	8. Udlejningsindtægt mv. kontorlokaler	122.400	110.000	72.000
	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser i alt	2.484.605	2.110.000	2.312.000
	Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Anvendt renteberegningsmetode:	dag til dag		
	Anvendte rentesatser:			
	Udlån	Diskonto +1% = 2,84%		
	Afdelingernes henlagte midler	2,43%		
	Afdelingernes driftsmidler	2,43%		
	Dispositionsfondens disponible midler	Diskonto -2% = - 0,15% => 0%		
603	Renteindtægter			
	1.1 Afdelinger (interne byggeudlæg)	448.541		
	2. Bankbeholdning	143.120		
	3. Obligationer	9.514.395		
	5. Bunden egenkapital	192.581		
	6. Egen trækningsret	656.769		
	7. Andet	420.339		
	Renteindtægter i alt	11.375.745	1.000.000	14.000.000

Regnskab for 2025

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
532	Renteudgifter			
	1. Dispositionsfond	-420.339		
	2. Afdelinger	-9.876.263		
	3. Bankgæld	-6		
	4. Kreditorer	-5.839		
	5. Kurstab, obligationer m.v.	-3.864		
	7. Egen trækingsret	-656.769		
	8. Andet	-38.262		
	Renteudgifter i alt	-11.001.342	-1.000.000	-14.000.000
	Netto renteindtægt /-udgift	374.403		
	Netto renteindtægt/-udgift pr. lejemålsenhed	78		
611	Ekstraordinære indtægter			
	1. Tilskud Dispositionsfond til afdelingerne jf. spec.	9.720.750	0	0
	2. Ydelsesstøtte fra Dispositionsfond til afdelingerne	1.879.703	0	0
	3. Tilskud Dispositionsfond vedr. lejeledighed og tab ved fraflytning	2.596.620	0	0
	4. Andre tilskud fra Dispositionsfond	2.176.217	0	0
	5. Øvrige indtægter	33.652	0	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	16.406.943	0	0

Konto	Noter	Regnskab 2025	Regnskab 2024
AKTIVER			
701	Administrationsbygning		
	Anskaffelsessum Adm.bygning - Primo	19.487.912	19.487.912
	Anskaffelsessum Adm.bygning - Ultimo	19.487.912	19.487.912
	Af- og nedskrivninger - Primo	-7.411.765	-6.845.918
	+ Af- og nedskrivninger i året	-565.847	-565.847
	Af- og nedskrivninger - Ultimo	-7.977.612	-7.411.765
	Administrationsbygning - Ultimo	11.510.300	12.076.147
702	Inventar		
	Anskaffelsessum Inventar - Primo	2.929.873	2.826.338
	+ Nyanskaffelser i året	129.596	103.535
	Anskaffelsessum Inventar - Ultimo	3.059.470	2.929.873
	Af- og nedskrivninger - Primo	-1.699.655	-1.579.938
	+ Af- og nedskrivninger i året	-129.066	-119.717
	Af- og nedskrivninger - Ultimo	-1.828.721	-1.699.655
	Inventar - Ultimo	1.230.749	1.230.218
709	Andre anlæg		
	Anskaffelsessum - Andre anlæg - Primo	1.799.734	1.799.734
	Anskaffelsessum - Andre anlæg - Ultimo	1.799.734	1.799.734
	Af- og nedskrivninger - Primo	-1.087.000	-944.000
	+ Af- og nedskrivninger i året	-143.000	-143.000
	Af- og nedskrivninger - Ultimo	-1.230.000	-1.087.000
	Andre anlæg - Ultimo	569.734	712.734
716	Indestående i Landsbyggefonden:		
	1. Bundne A- og G-indskud	3.543.611	3.543.611
	2. C-Indskud	317.069	317.069
	3. Egen trækningsret:		
	Saldo primo	22.589.979	18.702.399
	Årets tilgang	3.466.088	3.411.807
	Tilskrevne renter	656.769	475.773
	Saldo trækningsret - ultimo	26.712.837	22.589.979
	Indestående i Landsbyggefonden ultimo	30.573.517	26.450.659

Konto	Noter	Regnskab 2025	Regnskab 2024
721.1	Tilgodehavender afdelinger i drift		
	Tilgodehavende afd. 109	32.420.646	0
	Tilgodehavende afd. 116	0	25.875
	Tilgodehavende afd. 156	2.845.485	3.108.267
	Tilgodehavender afdelinger i drift i alt	35.989.143	3.134.142
721.2	Tilgodehavender sideaktiviteter		
	Ekstern ejendomsadministration (ejerforening, gårdlaug, m.m.)	49.339	3.114
	Antenneforening AL2Net	0	550.074
	Tilgodehavender sideaktiviteter i alt	49.339	553.188
722	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
	Afdeling 149, Thorasdal	0	1.532.482
	Tilgodehavender, afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	0	1.532.482
726	Andre tilgodehavender		
	1. Tilgodehavende - Skovlund	26.173	26.879
	2. Tilgodehavende - Albertsvænge	1.657	4.481
	3. Tilgodehavende - Majvænget	5.108	6.995
	4. Tilgodehavende - Favrskov Boligselskab	6.638	7.628
	6. Tilgodehavende - Engen	1.190	534
	9. Andre tilgodehavender	4.843.961	3.705.555
	Andre tilgodehavende i alt	4.884.728	3.752.073
731	Værdipapirer		
	Anskaffelsessum primo	334.434.035	304.643.143
	+ Tilgang i året	141.350.392	161.882.407
	- Afgang i året	-87.423.108	-132.091.515
	Samlet anskaffelsessum - Ultimo	388.361.318	334.434.035
	Samlede opskrivninger - Primo	14.501.076	8.223.717
	- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver	-2.664.029	-1.524.351
	+ Opskrivninger i året	2.809.943	7.801.710
	Samlede opskrivninger - Ultimo	14.646.990	14.501.076
	Samlede nedskrivninger - Primo	-5.723.954	-7.404.260
	- Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver	185.517	1.707.194
	+ Nedskrivninger i året	-889.739	-26.888
	Samlede nedskrivninger - Ultimo	-6.428.176	-5.723.954
	Bogført værdi ultimo	396.580.132	343.211.157

NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2025	Regnskab 2024
732	Likvide beholdninger (bankbeholdning)		
	2. Jyske Bank	3.317.908	23.221.602
	3. Danske Bank	13.205	571
	4. Djursland Bank	14.437	20.120
	6. Lån & Spar Bank/Gudme Raaschou	352.453	238.301
	7. Øvrige	136.336	77.846
	Bankbeholdning i alt	3.834.339	23.558.441
	Likvide beholdninger i alt	3.834.339	23.558.441

PASSIVER

801	Boligforeningsandele		
	Saldo primo	2.004.450	2.004.450
	- Årets udmeldelser	-150	0
	Saldo ultimo	2.004.300	2.004.450
803	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
	1. Saldo primo	61.244.311	59.934.440
	Tilgang:		
	2. Bidrag, afdelinger	3.155.478	3.122.432
	3. Rentetilskrivning	666.627	1.151.630
	4. Ydelser, uamortiserede lån	30.949.408	30.843.587
	9. Provenu ved belåning/salg af adm.ejendom	874	0
	11. Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne (A- & G- indskud)	5.776.814	5.686.345
	12. Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden	656.769	475.773
	Tilgang i alt	41.205.970	41.279.767
	Afgang:		
	20. Ydelsesstøtte til afdelingerne jf. specifikation	-1.879.703	-1.974.744
	21. Tilskud mv. jf. specifikation	5.418.190	-9.971.415
	22. Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytning	-2.596.620	-2.998.701
	23. Diverse jf. specifikation	-2.176.217	-821.776
	24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-24.265.173	-24.203.261
	Afgang i alt	-25.499.524	-39.969.897
	Dispositionsfond - Ultimo	76.950.757	61.244.311

Konto	Noter	Regnskab 2025	Regnskab 2024
	Saldo ultimo opdelt:		
	31. Udlån jf. specifikation	22.260.428	23.475.102
	32. Finansiering af administrationsejendom	6.644.980	6.942.183
	35. Indskud i Landsbyggefonden (konto 716)	30.573.517	26.450.659
	40. Disponibel del	17.471.833	4.376.366
	Saldo ultimo	-76.950.757	-61.244.311
	Disponibel del pr. lejermålsenhed	3.631	925
	 20. Specifikation af ydelsesstøtte til afdelingerne		
	Afdeling 113 - Græsvangen	-116.700	
	Afdeling 114 - Hjortshøjsparken	-74.885	
	Afdeling 118 - B.S Ingemanns Vej	-315.762	
	Afdeling 125 - Tranbjerg Syd	-785.428	
	Afdeling 131 - Thyregodsvej	-116.000	
	Afdeling 135 - Mølagervej	-43.700	
	Afdeling 151 - Elkjærvej	-99.600	
	Afdeling 152 - Kappelsdal	-9.000	
	Afdeling 304 - Anker Jensens Vej	-17.459	
	Afdeling 312 - Hjortshøj Møllevvej	-92.040	
	Afdeling 313 - Hjortshøjparken	-134.669	
	Afdeling 314 - Strandborg	-74.460	
	Ydelsesstøtte i alt	-1.879.703	
	 21. Tilskud til afdelingerne		
	Afdeling 105 - Tousparken, tilskud til forsøgsordning egen vicevært	-151.241	
	Afdeling 110 - Åbyhøjgård, driftsstøtte til helhedsplan	-3.312.119	
	Afdeling 111 - Langkærparken, husleje- og driftsstøtte til helhedsplan	-5.223.272	
	Afdeling 123 - Vestergården, tilskud til Vild-med-vilje	-10.875	
	Afdeling 128 - Lisbjerg bakke, hårde hvidevarer i flygtningeboliger	-140.317	
	Afdeling 129 - Asgård, ankaftelsessum nybyggeri	-544.946	
	Afdeling 132 - Lauritshøj, hårde hvidevarer i flygtningeboliger	-63.386	
	Afdeling 133 - Skovfaldet, tilskud til Vild-med-vilje	-21.970	
	Afdeling 152 - Kappelsdal, tilskud til Vild-med-vilje	-17.287	
	Afdeling 310 - Åbyhøjgård, driftsstøtte til helhedsplan	-192.194	
	Afdeling 313 - Hjortshøjparken, tilskud til Vild-med-vilje	-19.802	
	Afdeling 315 - Højager, tilskud til Vild-med-vilje	-23.340	
	Udbetalte mankolån fra Landsbyggefonden	15.138.940	
	Tilskud til afdelingerne i alt	5.418.190	

Konto	Noter	Regnskab 2025	Regnskab 2024
	23. Diverse		
	Boligsocial helhedsplan, Tilst afdelinger	-493.249	0
	Boligsocial indsats, forebyggelsesafdelinger i Åbyhøj	-782.968	
	Tilskud til boligorganisation, ekstraordinær drift	-900.000	
	Diverse i alt	-2.176.217	0
	31. Specifikation af udlån		
	Lån til afdeling 116	-190.862	-214.763
	Lån til afdeling 118	-302.050	-402.612
	Lån til afdeling 125	-14.076.213	-14.585.929
	Lån til afdeling 135	-886.836	-1.071.756
	Lån til afdeling 139	-118.661	-126.469
	Lån til afdeling 141	-756.430	-934.976
	Lån til afdeling 142	-45.565	-48.390
	Lån til afdeling 150	-3.899.563	-4.037.269
	Lån til afdeling 155	-1.273.771	-1.296.938
	Lån til afdeling 305	-710.477	-756.000
	Udlån i alt	-22.260.428	-23.475.102
	Af trækningensretten og dispositionsfondens øvrige frie midler er de pr. 31. december 2025 disponeret over:		
	Afdeling 108 - Lindeparken, helhedsplan, fra trækningensretten	-3.650.000	
	Afdeling 109 - Digtergangen, helhedsplan, fra trækningensretten	-4.520.000	
	Afdeling 156 - Hammel Midtby, helhedsplan, fra trækningensretten	-5.270.000	
	Afdeling 307 - Henrik Hertzvej/Vibyvej, helhedsplan, fra trækningensrett	-5.000.000	
	Afdeling 308 - Vibyvej, helhedsplan, fra trækningensretten	-5.000.000	
	Afdeling 309 - Henrik Hertzvej, helhedsplan, fra trækningensretten	-5.000.000	
	I alt disponeret pr. 31. december 2025	-28.440.000	
805	Arbejdskapital		
	Arbejdskapital - Primo	6.705.103	5.923.376
	Tilgang:		
	Årets overskud + afvikling underskud	504.582	781.728
	Arbejdskapital - Ultimo	7.209.685	6.705.103
	Saldo ultimo opdelt:		
	Afdeling for indskud i andre virksomheder (afd. 94000)	220.482	220.482
	6. Kapitalindskud i sideaktivitetsafdelinger i alt	220.482	220.482
	8. Finansiering af øvrige anlægsaktiver	1.800.483	1.942.953
	10. Disponibel del	5.188.720	4.541.669
	Saldo ultimo	7.209.685	6.705.103
	Disponibel del pr. lejemålsenhed	1.078	960

Konto	Noter	Regnskab 2025	Regnskab 2024
821.1	Gæld til afdelinger		
	Gæld til afdelinger i drift		
	Afdeling 101	8.368.183	7.275.440
	Afdeling 103	1.482.276	1.727.864
	Afdeling 104	1.488.819	1.317.157
	Afdeling 105	9.862.187	7.250.422
	Afdeling 107	9.436.942	7.948.525
	Afdeling 108	0	3.984.592
	Afdeling 109	0	2.811.352
	Afdeling 110	21.199.120	19.659.248
	Afdeling 111	101.823.836	90.553.539
	Afdeling 112	758.455	672.099
	Afdeling 113	5.604.041	4.851.449
	Afdeling 114	7.927.988	6.783.712
	Afdeling 115	633.341	552.823
	Afdeling 116	103.641	0
	Afdeling 117	2.465.539	2.272.276
	Afdeling 118	1.250.805	913.436
	Afdeling 120	2.190.292	2.005.386
	Afdeling 121	1.917.283	1.603.521
	Afdeling 122	9.160.819	8.084.379
	Afdeling 123	4.149.823	4.395.306
	Afdeling 125	3.515.316	2.408.349
	Afdeling 126	2.273.274	1.833.252
	Afdeling 127	6.853.483	5.577.294
	Afdeling 128	853.922	810.444
	Afdeling 129	4.181.507	2.054.357
	Afdeling 131	3.242.156	3.004.725
	Afdeling 132	499.744	396.937
	Afdeling 133	11.991.932	9.476.973
	Afdeling 134	12.894.787	11.410.186
	Afdeling 135	3.718.709	3.391.480
	Afdeling 138	7.106.301	6.154.014
	Afdeling 139	7.448.418	6.965.973
	Afdeling 140	4.874.329	4.016.406
	Afdeling 141	2.606.212	2.215.871
	Afdeling 142	1.449.994	1.278.539
	Afdeling 143	4.422.219	3.815.195
	Afdeling 144	179.221	156.776
	Afdeling 145	9.781.446	7.910.048
	Afdeling 146	1.634.338	1.373.813

Konto	Noter	Regnskab 2025	Regnskab 2024
	Afdeling 147	2.101.222	1.728.728
	Afdeling 148	2.676.417	2.028.659
	Afdeling 150	2.190.242	1.863.324
	Afdeling 151	4.697.286	3.963.309
	Afdeling 152	5.494.457	4.181.393
	Afdeling 153	4.265.719	3.640.646
	Afdeling 155	1.812.316	1.341.057
	Afdeling 157	2.216.800	2.229.269
	Afdeling 158	1.844.367	1.669.732
	Afdeling 159	4.658.240	4.071.268
	Afdeling 301	8.074.771	7.550.312
	Afdeling 303	797.383	645.515
	Afdeling 304	2.680.893	1.899.307
	Afdeling 305	5.412.046	4.807.190
	Afdeling 306	9.222.040	7.940.861
	Afdeling 307	7.259.070	6.359.635
	Afdeling 308	8.910.046	7.667.031
	Afdeling 309	6.153.468	6.442.430
	Afdeling 310	17.631.111	15.366.907
	Afdeling 312	3.115.968	2.626.190
	Afdeling 313	5.950.040	5.403.533
	Afdeling 314	6.814.622	5.643.399
	Afdeling 315	5.241.648	4.002.641
	Afdeling 318	2.215.077	1.442.633
	Afdeling 319	1.731.535	1.454.265
	Afdeling 320	218.278	282.047
	Gæld til afdelinger i drift i alt	402.735.760	355.164.439
821.2	Gæld til afdeling sideaktiviteter		
	Ejerforening Langkærvej 2A-G	183.100	182.796
	Gårdlaug Sifsgade	0	8.768
	Gæld til afdeling sideaktiviteter i alt	183.100	191.564
822	Gæld til afdelinger under opførelse (nybyggeri)		
	Skyldigt - Afdeling 149 Thorasdal	5.152.648	0
	Gæld til afdelinger under opførelse (nybyggeri) i alt	5.152.648	0
830	Anden kortfristen gæld		
	Kortfristet del af langfristet gæld	283.339	0
	Øvrigt kortfristet gæld	200.447	179.848
	Anden kortfristen gæld i alt	483.786	179.848

Regnskab for 2025

PÅTEGNING

Påtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for AL2bolig.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene bolig-organisationers regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Tilst, den 30. april 2026

Allan Werge
Direktør

Diana Bennedbæk
Formand

Morten Knudsen
Næstformand

Gundhild C. Velling
Bestyrelsesmedlem

Benedikte Persson
Bestyrelsesmedlem

Lan Le
Bestyrelsesmedlem

Jesper Richardt
Bestyrelsesmedlem

Kristoffer Spangsborg
Bestyrelsesmedlem

REPRÆSENTANTSKABETS PÅTEGNING

Årsregnskaberne for boligorganisationen, byggebalancen og afdelingerne 101, 103-105, 107-118, 120-123, 125-128, 131-135 138-148, 150-153, 155-159, 301, 303-310, 312-315 og 318-320 har været forelagt repræsentantskabet til godkendelse.

Tilst, den 28. maj 2026

Diana Bennedbæk
Formand

Dirigent

Dirigent

Påtegning

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til øverste myndighed i AL2Bolig

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation AL2Bolig for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet".

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.

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.

Påtegning**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 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. 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 brugerne 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 om 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.

Påtegning

- 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 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 driften og forvaltningen af de midler, 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 indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om den undersøgte 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.

Påtegning

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.

Aarhus, den 30. april 2026
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Peter Krogh Johansen
Statsautoriseret revisor
mne45868

Regnskab for 2025
SPØRGESKEMA

BOLIGORGANISATION

	Spørgsmål	Note	Ja	Nej	Irrelevant
1.	Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?	1	X		
2.	Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?			X	
3.	Er der foretaget opskrivning på aktiver?			X	
4.	af:				
	a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?			X	
	b. Udestående fordringer, herunder udlån til afdelinger?			X	
	c. Løbende retssager?			X	
	d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske			X	
	e. Andre forhold?	2	X		
5.	Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	3	X		
6.	Er forfaldne ydelser betalt for sent?			X	
7.	Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?			X	
8.	Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?			X	

AFDELINGER

	Spørgsmål	Note	Ja	Nej	Irrelevant
9.	Er der afdelinger:				
	a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?			X	
	b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	4	X		
10.	Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?	5	X		
11.	Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:				
	a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?			X	
	b. Løbende retssager?			X	
	c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?			X	
	d. Aktiverede projekteringsudgifter?			X	
	e. debitorer?			X	
	f. Andre forhold?			X	
12.	Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:				
	a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	6	X		
	b. Istandsættelse ved fraflytning?	7	X		
	c. Tab ved fraflytning?			X	
13.	Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?			X	

Noter

- Indtægter fra byggesagshonorar i de seneste års byggesager har ikke afspejlet udgiftsniveauet. Økonomien i byggesagerne har været meget stramt, hvilket gør, at der ikke er råd til at fastsætte et byggesagshonorar, der er tilstrækkelig til at dække de afholdte udgifter.

**Regnskab for 2025
SPØRGESKEMA**

2. Afdeling 109 Digtergangen: Der er i forbindelse med den igangværende helhedsplan konstateret udfordringer med nedbrydningsprocessen, byggeledelsen og projekteringsarbejdet. Byggesagen har stået stille siden august 2023 pga. nedbrydningsprocessen og herunder ødelæggelse af bagmuren.

Syn og skøn blev gennemført efter sommerferien 2025, men der er behov for supplerende syn og skøn som følge af manglende kapitalisering af det konstaterede forhold ved murværket. Dette forventes gennemført i foråret 2026.

Det er ikke muligt at skønne nærmere over udfaldet, førend supplerende syn og skøn er foretaget.

Idet sagen er sat i bero pga. syn og skøn, indfrie AL2bolig helhedsplanen byggekredit med DKK 30.516.150 i efteråret 2025. Det medfører et stort tilgodehavende hos afdelingen på statusdagen. Landsbyggefonden har i hele forløbet været orienteret og er nindstillet på at finde en løsning til finansieringen, når vi når dertil.

Afdeling 108 Lindeparken: Helhedsplanen er desværre ikke opstartet grundet udfordringerne i afdeling 109. Der pågår lige nu proces med bygherrerådgiver og myndighederne ift. at overveje en anden façadeløsning samt vurdere om det af totalrådgiver udarbejdet udbudsmateriale er realistisk og korrekt.

Afdeling 129 Asgård: Byggeskadefondens 1. års rapport angav mange fejl og mangler på byggeriet. Der har længe været en proces med fonden, kommunen og entreprenøren for at klarlægge hvordan og hvornår fejl og mangler skal afhjælpes. Afhjælpningen er nu igangsat. Der er pr. statusdatoen brugt 2,8 mio. kr. til advokatbistand samt intern og ekstern tekniske rådgivning og undersøgelser. Afhjælpning af fejl og mangler forventes afsluttet i foråret 2026, herefter skal der findes en finansiering af de afholdte udgifter. Der kan medføre, at boligorganisationen skal være en stor del af udgifterne.

-
3. Der er dækket lejetab i 21 afdelinger for i alt kr. 992.188. Det drejer sig om afdeling 105, 107, 108, 122, 128, 132, 135, 138, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 301, 303, 304 og 307.

-
4. Følgende afdelinger har fået et underskud i regnskab 2025: 101, 108, 116, 156, 301, 309 og 313.

Der er underfinansiering vedr. den oprindelige finansiering i afdeling 128. Underfinansieringen afvikles løbende via budget.

Pr. 31. december 2024 er der opsamlet underskudssaldo i afdeling 101, 104, 105, 108, 110, 114, 116, 120, 125, 127, 132, 146, 303, 307, 309, 310, 312, 313, 315 og 320.

-
5. Afdeling 128 og 146 har udlejningsvanskeligheder. Herudover har vi generelt udlejningsvanskeligheder med erhvervslejemålene.

-
6. Ved gennemførelse af fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder jf. 30-årige planlagt og periodisk vedligeholdelsesplanerne, udarbejdet sammen med budget 2026, vil der være 48 afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelsesmidler i denne periode.

Fem af de 48 afdelinger er enten er eller skal i gang med en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden, hvorfor det forventes, at alle de planlagte vedligeholdelsesarbejder i disse afdelinger vil blive gennemført.

-
7. Otte af de 17 afdelinger, der har B-ordning, har ikke tilstrækkelige henlæggelser på den såkaldte fælleskonto til at dække udgifter som følge af almindelig slid og ælde for fraflyttede lejemål. Der er stadig behov for mere fokus på denne konto de kommende år.

Der er risiko for, at afdeling 150 ikke har tilstrækkelige henlæggelser på konto 402 - Istandsættelse ved fraflytning - til at dække det kommende års forbrug. Henlæggelsen for 2025 og 2026 er allerede hævet væsentligt og der vil forsat være fokus på at forøge henlæggelserne til denne konto de kommende år.

Regnskab for 2025
PÅTEGNING TIL SPØRGESKEMA

Påtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt spørgeskemaet vedrørende regnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for AL2bolig.

Tilst, den 30. april 2026

Allan Werge
Direktør

Diana Bennedbæk
Formand

Morten Knudsen
Næstformand

Gundhild C. Velling
Bestyrelsesmedlem

Benedikte Persson
Bestyrelsesmedlem

Lan Le
Bestyrelsesmedlem

Jesper Richardt
Bestyrelsesmedlem

Kristoffer Spangsborg
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM SPØRGESKEMA

Til tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om, hvorvidt besvarelsen af vedlagte spørgeskema for den almene boligorganisation AL2bolig for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet efter bilag 3 til bekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger mv. og AL2boligs registreringer.

Vores konklusion udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Spørgeskemaet er udarbejdet for at give tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden mulighed for at vurdere, om der er særlige regnskabsmæssige forhold for AL2bolig for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 og kan som følge heraf være uegnet til andet formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden og kan ikke anvendes til andre formål.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at spørgeskemaet er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. nr. 1642 af 7. december 2023 og AL2boligs registreringer.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion om, hvorvidt det af ledelsen udarbejdede spørgeskema er i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. nr. 1642 af 7. december 2023 og AL2boligs registreringer.

Regnskab for 2025
PÅTEGNING TIL SPØRGESKEMA**Påtegning**

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000 (ajourført), andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, med henblik på at opnå begrænset grad af sikkerhed for vores konklusion.

PricewaterhouseCoopers anvender International Standard om Quality Management, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd samt etiske krav gældende i Danmark.

Vi har tilrettelagt vores undersøgelser på grundlag af vores kendskab til AL2boligs forhold, herunder AL2boligs interne kontrol. Vores undersøgelser har omfattet forespørgsler til boligorganisationens ledelse og medarbejdere samt analytiske handlinger. Ved vores undersøgelser har vi vurderet, om besvarelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med de revisionsbeviser, vi har indhentet i forbindelse med vores revision af årsregnskabet for 2024. Årsregnskabet har vi forsynet med en revisionspåtegning uden modificeret konklusion. Vi har endvidere vurderet de af ledelsen udførte skøn, der er foretaget i forbindelse med besvarelsen af spørgeskemaet.

Omfanget af de handlinger, vi har udført ved vores undersøgelser, er mindre end ved en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed. Som følge heraf er den grad af sikkerhed, der er for vores konklusion, betydeligt mindre end den sikkerhed, der ville være opnået, hvis der var udført en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde og det opnåede bevis er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at besvarelsen af spørgeskemaet ikke er i overensstemmelse med bilag 3 til bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. nr. 1642 af 7. december 2023 og AL2boligs registreringer.

Aarhus, den 30. april 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Peter Krogh Johansen
Statsautoriseret revisor
mne45868

Regnskab for 2025
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
Udgifter					
Ordinære udgifter					
4139		Samlede ordinære udgifter	0	0	0
Ekstraordinære udgifter					
4141	*	Ekstraordinære udgifter	33.652	0	0
4150		Ekstraordinære udgifter i alt	33.652	0	0
4170		Udgifter og evt. overskud i alt	33.652	0	0
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
Andre driftsindtægter					
4219	*	Indtægt fra kapitalandel, værdipapirer m.m.	33.652	0	0
4270		Indtægter og evt. underskud i alt	33.652	0	0

Regnskab for 2025
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2025	Regnskab 2024
AKTIVER				
		Anlægsaktiver		
		Finansielle anlægsaktiver		
4311	*	Værdipapirer m.m.	220.482	220.482
4380		Aktiver i alt	220.482	220.482
PASSIVER				
		Egenkapital		
4401	*	Driftskapital	220.482	220.482
4450		Passiver i alt	220.482	220.482

Regnskab for 2025
NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026
4141	Ekstraordinære udgifter			
	Udbytte og aktiefortjeneste overført AL2bolig	33.652	0	0
		33.652	0	0
4219	Indtægt fra kapitalandel, værdipapirer m.m.			
	Fortjeneste ved salg af Bolind, restbeløb	14.652		
	Udbytte, MC Malerforetning	19.000	0	0
		33.652	0	0

Konto	Noter	Regnskab 2025	Regnskab 2024
4311	Værdipapirer m.v.		
	Malernes Cooperative	40.000	40.000
	AARHUSBolig	180.482	180.482
	Værdipapirer m.v. i alt	220.482	220.482
4401	Driftskapital		
	Driftskapital primo	220.482	220.482
	Tilgang i året	0	0
	- Afgang i året	0	0
	Driftskapital ultimo	220.482	220.482

Regnskab for 2025
RESULTATOPGØRELSE

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026
				<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
UDGIFTER					
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Administrationsomkostninger			
1112	*	Lokaleudgifter	545.236	702.367	
1113	*	Administrationsbidrag boligorganisationen	200.936	157.000	
1120		Administrationsomkostninger i alt	746.173	859.367	0
Renteudgift m.v.					
1121	*	Renteudgifter m.v.	11.348	0	0
1130		Renteudgift m.v. i alt	11.348	0	0
Ekstraordinære udgifter					
1141	*	Ekstraordinære udgifter	15.750	0	0
1130		Ekstraordinære udgifter i alt	15.750	0	0
1160		Årets overskud	25.046	0	
1170		Udgifter og evt. overskud i alt	798.316	859.367	0
INDTÆGTER					
		Ordinære indtægter			
1211	*	Andre driftsindtægter	791.540	859.367	0
		Renteindtægter m.v.			
1221	*	Renteindtægter m.v.	2.463	0	0
Ekstraordinære udgifter					
1241	*	Ekstraordinære indtægter	4.314	0	0
1260		Årets underskud		0	0
1270		Indtægter og evt. underskud i alt	798.316	859.367	0

Regnskab for 2025
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Beskrivelse	Regnskab 2025	Regnskab 2024
AKTIVER				
		Tilgodehavender		
1342	*	Andre tilgodehavender	53.689	9.135
1343	*	Periodeafgrænsningsposter	25.402	25.753
1354		Tilgodehavende i boligorganisation	133.761	188.450
1380		Aktiver i alt	212.852	223.338
PASSIVER				
		Egenkapital		
1403	*	Reserver	125.636	110.195
1404	*	Overført overskud eller tab	51.164	10.922
1410		Egenkapital i alt	176.800	121.117
		Kortfristet gæld		
1432		Forudbetalinger	28.500	28.500
1433		Leverandører	7.552	22.733
1434		Omkostninger	0	15.197
1436		Gæld til boligorganisation	0	0
1437		Anden gæld	0	35.792
1440		Kortfristet gæld i alt	36.052	102.222
1450		Passiver i alt	212.852	223.338

Regnskab for 2025
NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2025	Budget 2025	Budget 2026
			<i>ej revideret</i>	<i>ej revideret</i>
1112	Lokaleudgifter			
	El, vand og varme	64.586	74.000	
	Forsikring	157.453	165.000	0
	Renholdelse, vedligeholdelse	246.421	392.367	0
	Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	65.000	65.000	
	Øvrige fællesudgifter	11.776	6.000	0
		545.236	702.367	0
1113	Administrationsbidrag			
	Andre honorarer	139.936	96.000	0
	Bidrag til boligorganisation	61.000	61.000	0
		200.936	157.000	0
1121	Renteudgifter m.v.			
	Andre renter og bankgebyrer, bankkonti	10.000	0	0
	Mellemregningsrente	1.348	0	0
		11.348	0	0
1141	Ekstraordinære udgifter			
	Holst Advokat, rådgivning vedr. byggesag	5.625	0	0
	AFRY, brandberedskab	10.125	0	0
		15.750	0	0
1211	Andre driftsindtægter			
	Bidrag til fællesudgift fra medlemmer	791.540	859.367	0
		791.540	859.367	0
1221	Renteindtægter m.v.			
	Mellemregningsrente	2.463	0	0
		2.463	0	0
1241	Ekstraordinære indtægter			
	Korrektion vandudgift 2024	4.314	0	0
		4.314	0	0

Regnskab for 2025
NOTER

Konto	Noter	Regnskab 2025	Regnskab 2024
1342	Andre tilgodehavender		
	Tilgodehavende lejere	43.593	0
	Øvrige	10.095	9.135
	Andre tilgodehavender i alt	53.689	9.135
1343	Periodeafgrænsningsposter		
	Forudbetalte udgifter	25.402	25.753
	Periodeafgrænsningsposter i alt	25.402	25.753
1403	Reserver		
	Saldo primo	110.195	85.910
	Tilgang (årets henlæggelser)	65.000	55.000
	- Årets afgang	-49.559	-30.715
	Driftskapital ultimo	125.636	110.195
1404	Overført overskud eller tab		
	Saldo primo	10.922	0
	Årets overskud	25.046	10.922
	Korrektion overskud 2023 (ej tilbagebetalt)	15.197	0
	- Overført afdelinger	0	0
	Overført overskud eller tab ultimo	51.164	10.922

Regnskab for 2025
PÅTEGNING TIL SIDEAKTIVITETER

Påtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt regnskabet for sideaktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Tilst, den 30. april 2026

Allan Werge
Direktør

Diana Bennedbæk
Formand

Morten Knudsen
Næstformand

Gundhild C. Velling
Bestyrelsesmedlem

Benedikte Persson
Bestyrelsesmedlem

Lan Le
Bestyrelsesmedlem

Jesper Richardt
Bestyrelsesmedlem

Kristoffer Spangsborg
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM SIDEAKTIVITETER

Til tilsynsmyndigheden og Landsbyggefonden

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

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation AL2bolig, sideaktivitet Indskud i andre virksomheder mv. og sideaktivitet Ekstern ejendomsadministration o.lign. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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

Sideaktiviteterne 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 fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Regnskab for 2025
PÅTEGNING TIL SIDEAKTIVITETER

Påtegning

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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere sideaktiviteternes 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 sideaktiviteterne, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revision 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. 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 brugerne 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 om 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.

Regnskab for 2025
PÅTEGNING TIL SIDEAKTIVITETER**Påtegning**

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.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING**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 sideaktiviteterne, 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 af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision.

I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om den undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af sideaktiviteterne, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkludere, 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.

Aarhus, den 30. april 2026
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Peter Krogh Johansen
Statsautoriseret revisor
mne45868

Regnskab for 2025
PÅTEGNING TIL AFDELINGERNE

Påtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt regnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for afdeling 101, 103-105, 107-118, 120-123, 125-128, 131-135, 138-148, 150-153, 155-159, 301, 303-310, 312-315 og 318-320.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflægelse.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af afdelingernes aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af afdelingernes aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Tilst, den 30. april 2026

Allan Werge
Direktør

Diana Bennedbæk
Formand

Morten Knudsen
Næstformand

Gundhild C. Velling
Bestyrelsesmedlem

Benedikte Persson
Bestyrelsesmedlem

Lan Le
Bestyrelsesmedlem

Jesper Richardt
Bestyrelsesmedlem

Kristoffer Spangsborg
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til øverste myndighed i AL2Bolig

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation AL2boligs afdelinger for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet".

Regnskab for 2025
PÅTEGNING TIL AFDELINGERNE

Påtegning

Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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

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

Afdelingerne 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 godkendt 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 regnskabet

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 afdelingernes 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 regnskabet

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. g 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 brugerne 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 om 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.

Regnskab for 2025
PÅTEGNING TIL AFDELINGERNE

Påtegning

- 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 afdelingernes 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.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 driften af afdelingerne og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsomhed, 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 afdelingerne 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.

Regnskab for 2025
PÅTEGNING TIL AFDELINGERNE

Påtegning

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.

Aarhus, den 30. april 2026
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34359

Peter Krogh Johansen
Statsautoriseret revisor
mne45868

BYGGEBALANCE THORASDAL

Regnskab for 2025
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Regnskab 2025	Regnskab 2024
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
301 Ejendommens anskaffelsessum	*	148.122.132	123.865.683
1. Kontantværdi		0	
2. Heraf grundværdi		19.096.000	
302.9 Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering i alt		148.122.132	123.865.683
304.9 Anlægsaktiver i alt		148.122.132	123.865.683
Omsætningsaktiver			
305 Tilgodehavender:			
1. Leje inkl. varme	*	27.823	0
3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	*	79.315	0
6. Andre debitorer	*	2.860	0
7. Forudbetalte udgifter		3.600	0
307 Likvide beholdninger:			
3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	*	5.152.648	0
309.9 Omsætningsaktiver i alt		5.266.246	0
310 AKTIVER I ALT		153.388.378	123.865.683

Regnskab for 2025
BALANCE pr. 31. december

Konto	Note	Regnskab 2025	Regnskab 2024
PASSIVER			
Henlæggelser			
401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	*	814.256	0
402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	*	149.947	0
405 Tab ved fraflytninger	*	28.984	0
406 Andre henlæggelser	*	904.736	0
406.9 Henlæggelser i alt		1.897.924	0
407 Opsamlet resultat	*	216.684	0
407.9 Henlæggelser +/- opsamlet resultat		2.114.608	0
Langfristet gæld			
Finansiering af anskaffelsessum			
408 Oprindelig prioritetsgæld:			
3. Jyske Realkredit		125.154.594	0
7. Boligselskabernes Landsbyggefond		18.426.781	10.342.000
409 Beboerindskud		2.818.307	0
411 Afskrivningskonto for ejendommen		1.669.406	0
412.9 Finansiering af anskaffelsessum i alt		148.069.088	10.342.000
417 Langfristet gæld i alt		148.069.088	10.342.000
Kortfristet gæld			
418 Gæld til boligorganisationen		0	1.532.482
419 Uafsluttede forbrugsregnskaber	*	179.480	0
421 Skyldige omkostninger	*	3.015.953	2.556.092
423 Deposita og forudbetalt leje m.v.	*	9.249	0
424 Byggekredit		0	109.435.109
426 Kortfristet gæld i alt		3.204.682	113.523.683
429 Gæld i alt		151.273.770	123.865.683
430 PASSIVER I ALT		153.388.378	123.865.683

Regnskab for 2025
NOTER - BALANCE

Konto	Regnskab 2025	Regnskab 2024
301. Ejendommens anskaffelsessum		
Anskaffelsessum primo	123.865.683	73.932.635
+ Årets tilgang	24.256.449	49.933.048
Ejendommens anskaffelsessum ultimo	148.122.132	123.865.683
305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme		
Tilgodehavende leje inkl. varme	27.823	0
Tilgodehavende leje inkl. varme i alt	27.823	0
305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
Vand	79.315	0
Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	79.315	0
305.6 Andre debitorer		
Afdragsordninger	2.860	0
Andre debitorer i alt	2.860	0
307.3 Tilgodehavende hos boligorganisationen		
Stats- eller realkreditobligationer	3.475.359	0
Øvrige beholdninger	144.807	0
Tilgodehavende hos boligorganisationen i alt	3.620.166	0
401 Planlagt vedligeholdelse		
+ Årets henlæggelser	800.000	0
+ Årets kursreguleringer	-14.256	0
Saldo ultimo	814.256	0
Heraf saldo vedr. kursregulering	14.256	0
402 Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
- Årets forbrug	-53	0
+ Årets henlæggelser	150.000	0
Saldo ultimo	149.947	0
405 Tab fraflytninger		
- Årets forbrug	-16	0
+ Årets henlæggelser	29.000	0
Saldo ultimo	28.984	0
406 Andre henlæggelser		
+ Årets henlæggelser	904.736	0
Andre henlæggelser i alt	904.736	0

Regnskab for 2025
NOTER - BALANCE

Konto	Regnskab 2025	Regnskab 2024
Speciiceres således:		
Reguleringskonto, nybyggeri	904.736	0
Saldo ultimo	904.736	0
406.9 Henlæggelser i alt (ej revideret)		
1. Planlægges anvendt inden for de næste 0-3 år	1.112.271	
2. Planlægges anvendt inden for de næste 4-30 år	785.653	
Saldo ultimo	1.897.924	
407 Resultatkonto		
+ Årets overskud (konto 140)	216.684	0
Saldo ultimo	216.684	0
419 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
A/C indbetalt vand	179.480	0
Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	179.480	0
421 Skyldige omkostninger		
Bygge- og varekreditorer	2.982.525	2.556.092
Øvrige skyldige	33.428	0
Skyldige omkostninger i alt	3.015.953	2.556.092
423 Deposita og forudbetalt leje		
Forudbetalte leje incl varme m.v.	9.249	0
Deposita og forudbetalt leje i alt	9.249	0

