

Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning

Vester Alle 15-59, 8362 Hørning

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning
Vester Alle 15-59
8362 Hørning

CVR-nr.: 29 48 76 42
Hjemsted: Skanderborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.301.999
Andelshavere: 22

Ejendommen

Matrikelnr: 0014au

Bestyrelse

Lars Jørgensen, Formand
Eigil Landbo
Marianne Skov Kragstnæs
Jannie Østergaard
Vibeke Charlotte Olofsson

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Bankforbindelse

Danske Bank, Åboulevarden 69, 8000 Aarhus C

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

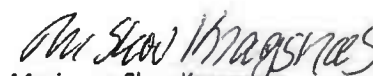
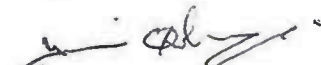
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 11. marts 2026

Bestyrelsen


Lars Jørgensen
Formand
Eigil Landbo
Marianne Skov Kragssnæs
Jannie Østergaard
Vibeke Charlott Olofsson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, 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 andelsboligforeningens 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, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 betydeli-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ge mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

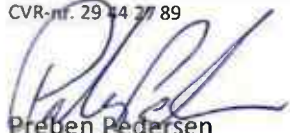
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 11. marts 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Preben Pedersen
statsautoriseret revisor
mne32221

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Foreningens aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og administrere ejendommen beliggende på adressen Vester Alle 15-59, 8362 Høring

Handel med andelsbeviser

I regnskabsåret er der sket overdragelse af 1 andelsbevis.

Boligaftgift

Boligaftgiften har levet op til budgettet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke andelsboligforeningens finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen m.v., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 6, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Indtægter, andelshavere	1.465.430	1.465.428	1.465.431
Indtægter, andre	7.655	8.000	7.080
Vaskeriindtægter	620	8.000	420
Øvrige indtægter	2.500	0	5.000
Indtægter i alt	1.476.205	1.481.428	1.477.931
1 Ejendomsskat og forsikringer	-157.513	-157.600	-134.657
2 Forbrugsafgifter	-67.816	-76.800	-76.759
3 Renholdelse og udenomsarealer	-16.205	-22.000	-14.577
4 Vedligeholdelse, løbende	-124.647	-264.000	-117.617
5 Administrationsomkostninger	-73.919	-48.700	-65.226
6 Foreningsomkostninger	-7.909	-6.900	-8.034
Omkostninger i alt	-448.009	-576.000	-416.870
7 Finansielle indtægter	3.551	0	11.881
8 Finansielle omkostninger	-927.158	-905.300	-791.769
Finansielle poster netto	-923.607	-905.300	-779.888
Årets resultat	104.589	128	281.173
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	104.589	128	281.173
Disponeret i alt	104.589	128	281.173
Årets resultat	104.589	128	281.173
Betalte prioritetsafdrag	-119.262	0	-113.330
Likviditetsresultat i alt	-14.673	128	167.843

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2025	2024
Anlægsaktiver			
8 Ejendom		40.700.000	36.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt		40.700.000	36.800.000
Anlægsaktiver i alt		40.700.000	36.800.000
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		2.645	2.490
Periodeafgrænsningsposter		6.346	6.514
Tilgodehavender i alt		8.991	9.004
Likvide beholdninger		3.074.371	904.456
Omsætningsaktiver i alt		3.083.362	913.460
Aktiver i alt		43.783.362	37.713.460

Balance 31. december

Passiver		
Note	2025	2024
Egenkapital		
Andelsindskud	4.301.999	4.301.999
Reserve for opskrivning af ejendom	20.065.851	16.165.851
Overført resultat m.v.	1.901.056	1.796.467
Egenkapital før andre reserver	26.268.906	22.264.317
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	87.864	87.864
Andre reserver	87.864	87.864
Egenkapital i alt	26.356.770	22.352.181
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	17.194.884	15.222.148
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.194.884	15.222.148
Kortfristet del af langfristet gæld	170.116	119.262
Mellemregning med andelshavere	4.718	4.718
11 Anden gæld	56.874	15.151
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	231.708	139.131
Gældsforpligtelser i alt	17.426.592	15.361.279
Passiver i alt	43.783.362	37.713.460
12 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
13 Nøgleoplysninger		
14 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2025	2024
Andelsindskud		
Andelsindskud	4.301.999	4.301.999
	4.301.999	4.301.999
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	16.165.851	16.165.851
Årets opskrivninger	3.900.000	0
	20.065.851	16.165.851
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	1.796.467	1.515.294
Restandel af årets resultat	104.589	281.173
	1.901.056	1.796.467
Egenkapital før andre reserver	26.268.906	22.264.317
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	87.864	87.864
	87.864	87.864
Andre reserver (ikke bunden) i alt	87.864	87.864
Andre reserver i alt	87.864	87.864
Egenkapital i alt	26.356.770	22.352.181

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	103.299	103.300	95.576
Forsikringer	54.214	54.300	39.081
	157.513	157.600	134.657
2. Forbrugsafgifter			
Vandforbrug fællesarealer	3.803	4.000	3.983
Renovation	47.745	47.800	51.797
Elforbrug fællesarealer	8.962	15.000	10.586
Fjernvarme, fælleshus	7.306	10.000	10.393
	67.816	76.800	76.759
3. Renholdelse og udenomsarealer			
Vinduespolering	1.008	0	1.316
Snerydning	15.197	22.000	13.261
	16.205	22.000	14.577
4. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	6.270	0	1.540
Murer	0	0	5.019
Tømrer	4.690	0	12.275
VVS	41.623	0	32.015
Småanskaffelser	2.792	0	194
Udvendig vedligeholdelse	5.604	200.000	2.016
Kloakarbejde	0	0	1.293
Reparation og vedligeholdelse	0	0	845
Have/fællesarealer	63.668	64.000	62.420
	124.647	264.000	117.617

Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	24.250	25.000	25.260
Udarbejdelse og revision af årsrapport	13.750	14.000	12.688
Gebyrer m.v.	3.883	2.000	3.767
Kontorartikler	1.107	0	1.506
Grundejerforening Seniorbo	200	0	200
Bestyrelsesmøder og andre møder	1.844	0	1.953
Generalforsamling	961	1.000	489
Gave og blomster m.v.	1.115	0	1.300
Tilsyn/rådgivning	20.000	0	13.625
Bredbånd fælleshus	6.700	6.700	3.551
Hjemmeside	109	0	887
	73.919	48.700	65.226
6. Foreningsomkostninger			
ABF kontingent	6.894	6.900	6.664
Kørselsgodtgørelse	1.015	0	1.370
	7.909	6.900	8.034
7. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	3.551	0	11.881
	3.551	0	11.881
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	785.144	905.300	791.769
Renter, pengeinstitutter	35	0	0
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	141.979	0	0
	927.158	905.300	791.769

Noter

	31/12 2025	31/12 2024
9. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	20.634.149	20.634.149
Anskaffelsessum 31. december 2025	20.634.149	20.634.149
Opskrivninger 1. januar	16.165.851	16.165.851
Årets opskrivning	3.900.000	0
Opskrivninger 31. december 2025	20.065.851	16.165.851
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	40.700.000	36.800.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025	22.000.000	22.000.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Colliers den 11. december 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 40,7 mio. kr. baseret på afkast-model med et afkastkrav på 5,0 pct. inkl. inflation.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 20.634.149 kr.

Noter

				31/12 2025	31/12 2024
10. Gæld til realkreditinstitutter	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
RD opr. kr. 7.448.000	411.854	119.262	0	0	7.226.410
RD Flex Life. kr. 8.115.000	373.290	0	8.040.342	8.115.000	8.115.000
RD kontantlån kr. 9.250.000	0	0	9.219.986	9.250.000	0
Prioritetsgæld i alt	785.144	119.262	17.260.328	17.365.000	15.341.410
Betalte renter	785.144				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	170.116	119.262
Lang del af gæld (mere end 1 år)	17.194.884	15.222.148
	17.365.000	15.341.410

Lån 1 - Realkredit Danmark FlexLife med fast rente, Lånet udløber den 31.12.2052

Lån 2 - Realkredit Danmark kontantlån med restløbetid på 30 år.

11. Anden gæld

Andre skyldige poster	56.874	15.151
	56.874	15.151

Noter

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.365 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 40.700 t.kr.

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan 950.546 kr., jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Andelsboligforeningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring.

Der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring, foreningsansvar samt besvigelsesforsikring gennem Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) hos Dahlberg forsikring.

Forsikringssummerne er således:

Bestyrelsesansvar: kr. 1.500.000 pr. skade. Den totale forsikringssum udgør for samtlige andelsboligforeninger under forsikringen kr. 15.000.000

Forsikringsansvar: kr. 5.000.000 pr. skade. Den totale forsikringssum udgør for samtlige andelsboligforeninger under forsikringen kr. 30.000.000.

Besvigelsesforsikring: kr. 500.000 pr skade. Den totale forsikringssum udgør for samtlige andelsboligforeninger under forsikringen kr. 15.000.000.

Selvrisiko:

Bestyrelsesansvarsforsikring og besvigelsesforsikring - 10% dog. max. kr. 2.500 af enhver skade.

Foreningsansvar- 10% dog max kr. 10.000 af enhver skade.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.034	2.034	22	2.034
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.034	2.034	22	2.034

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☐	☐	☒	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☐	☐	☐	☒
C3	Fællesudgifter fordeles pr. hus (22 andele). Udgifterne er budgetteret til 58.080. Alle øvrige udgifter fordeles på boligernes areal iflg. BBR.				

Felt nr.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1997
D2 Ejendommens opførelsesår	1998

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒
Ejendomsværdi (F2)			
		m ² ultimo året i alt (B6)	
		kr. pr. m ²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.700.000	20.010
Andre reserver (F3)			
		m ² ultimo året i alt (B6)	
		kr. pr. m ²	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2025 kr.	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	87.864	43
Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☒	☐
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒
Forklaring på udregning:			
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12			
m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Feltnr.			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	122.119 * 12 /	2.034 720
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	2.034 0
H3	Boliglejeindtægter	0 * 12 /	2.034 0
Forklaring på udregning:			
Årets resultat			
m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	-68	138
			51

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	12.966		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.052		
K3	Teknisk andelsværdi	20.018		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	☒	☐	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	212	58	61
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	212	58	61
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²	År 2025 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	53	56	59

Noter

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 6, stk. 1:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	26.268.906
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	17.365.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-17.260.328
	26.373.578

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 11. december 2025.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	4.301.999
--	-----------

Værdi pr. fordelingstal	6,1305
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 08-04-2025)	5,16
--	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
6	166.537	999.222	1.020.962	6.125.770
7	216.709	1.516.963	1.328.543	9.299.802
7	196.640	1.376.480	1.205.509	8.438.565
2	204.667	409.334	1.254.719	2.509.438
	784.553	4.301.999	4.809.733	26.373.575

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 42 måneder.