

Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning

Vester Alle 15-59, 8362 Hørning

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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.

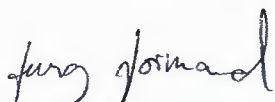
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 2. marts 2021

Bestyrelse

Poul Bierre Jakobsen
Formand


Eigil Bertelsen



Elin Thomsen





Vibeke Charlotte Olofsson




Marianne Skov Kragstnæs



BIRGIT JUULÉN

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgettet 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 årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 foreningens 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 foreningen, 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige 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 4. marts 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Tim Dürr Nielsen
statsautoriseret revisor
mne41385

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning Vester Alle 15-59 8362 Hørning
	CVR-nr.: 29 48 76 42 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 4.301.999 Andelshavere: 22
Ejendommen	Matrikelnr: 0014au
Bestyrelse	Poul Bierre Jakobsen, Formand Elin Thomsen Marianne Skov Kraghnæs Eigil Bertelsen Vibeke Charlotte Olofsson
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Bankforbindelse	Danske Bank, Åboulevarden 69, 8000 Aarhus C

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 Hørning.

Handel med andelsbeviser

Ingen overdragelse af andelsbeviser i regnskabsåret.

Boligafgift

Boligafgiften 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, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, udlejning af sal og værelser m.v. indtægtsføres i takt med selvadministrerende administrations modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeklån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

Anvendt regnskabspraksis

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under ”andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 6, stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
Boligafgift	1.353.772	1.353.768	1.353.768
Lejeindtægter	4.350	5.260	5.015
Vaskeriindtægter	1.970	1.118	910
1 Øvrige indtægter	58.080	58.080	58.080
Indtægter i alt	1.418.172	1.418.226	1.417.773
2 Ejendomsskat og forsikringer	-113.742	-110.529	-108.559
3 Forbrugsafgifter	-69.885	-76.124	-71.095
4 Vedligeholdelse, løbende	-153.607	-91.000	-119.507
5 Administrationsomkostninger	-58.623	-70.171	-84.043
6 Øvrige foreningsomkostninger	-67.161	-89.228	-69.329
Omkostninger i alt	-463.018	-437.052	-452.533
Resultat før finansielle poster	955.154	981.174	965.240
Finansielle indtægter	418	0	0
7 Finansielle omkostninger	-299.445	-765.472	-2.763.875
Finansielle poster netto	-299.027	-765.472	-2.763.875
Årets resultat	656.127	215.702	-1.798.635
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	644.743	644.743	428.508
Overført restandel af årets resultat	11.384	-429.041	-2.227.143
Overført til "Overført resultat"	656.127	215.702	-1.798.635
I alt	656.127	215.702	-1.798.635

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
9 Ejendom	37.429.681	33.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.429.681</u>	<u>33.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>37.429.681</u>	<u>33.100.000</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	6.372	5.468
Tilgodehavender i alt	<u>6.372</u>	<u>5.468</u>
9 Likvide beholdninger	<u>416.507</u>	<u>1.688.097</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>422.879</u>	<u>1.693.565</u>
Aktiver i alt	<u>37.852.560</u>	<u>34.793.565</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
10 Andelsindskud	4.301.999	4.301.999
11 Reserve for opskrivning af ejendom	16.795.532	12.465.851
12 Overført resultat	-4.047.022	-4.703.149
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>17.050.509</u>	<u>12.064.701</u>
13 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	387.864	387.864
Andre reserver	<u>387.864</u>	<u>387.864</u>
Egenkapital i alt	<u>17.438.373</u>	<u>12.452.565</u>
Gældsforpligtelser		
14 Gæld til realkreditinstitutter	<u>19.762.591</u>	<u>22.115.708</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.762.591</u>	<u>22.115.708</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	635.931	210.292
15 Anden gæld	<u>15.665</u>	<u>15.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>651.596</u>	<u>225.292</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.414.187</u>	<u>22.341.000</u>
Passiver i alt	<u>37.852.560</u>	<u>34.793.565</u>
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Eventualforpligtelser		
18 Nøgleoplysninger		
19 Beregning af andelsværdi		
20 Oplysninger om støtte fra staten		

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
1. Øvrige indtægter			
Indbetalt vedr. serviceydelser	58.080	58.080	58.080
	58.080	58.080	58.080
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	81.806	77.247	77.248
Forsikringer	31.936	33.282	31.311
	113.742	110.529	108.559
3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	2.622	2.181	2.150
Renovation	48.608	53.659	49.684
Elforbrug fællesarealer	10.499	12.121	10.981
Fjernvarme, fælleshus	8.156	8.163	8.280
	69.885	76.124	71.095
4. Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse, diverse	1.700	91.000	925
Reparation og vedligeholdelse	78.977	0	42.115
Udvendig vedligeholdelse	72.930	0	76.467
	153.607	91.000	119.507

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
5. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	19.188	15.062	15.000
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	21.500	15.000	21.250
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	8.500
Gebyrer m.v.	0	1.221	1.646
Porto	2.604	0	0
Kontorartikler	2.470	2.522	2.899
Grundejerforening Seniorbo	6.247	24.950	24.950
Bidrag til arrangementer og kurser	1.158	8.403	3.319
Nyanskaffelser hus og arealer	4.734	0	6.079
Gaver og blomster m.v.	722	2.771	400
EDB-udgifter	0	242	0
	58.623	70.171	84.043
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	18.750	18.750	18.750
ABF kontingent	6.197	5.391	6.024
Diverse	0	1.455	0
Internet	3.670	0	1.920
Telefongodtgørelse	750	750	900
Kørselsgodtgørelse	388	2.096	670
Sommervedligeholdelse	37.406	37.406	37.406
Snerydning	0	19.219	2.565
Vedligeholdelse, haveanlæg	0	4.161	1.094
	67.161	89.228	69.329
7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	277.665	765.472	496.149
Kurstab på obligationslån	18.163	0	2.084.444
Renter, pengeinstitutter	3.617	0	105
Låneomkostninger	0	0	183.177
	299.445	765.472	2.763.875

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
8. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>20.634.149</u>	<u>20.634.149</u>
Anskaffelsessum 31. december 2020	<u>20.634.149</u>	<u>20.634.149</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>16.795.532</u>	<u>12.465.851</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>16.795.532</u>	<u>12.465.851</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>37.429.681</u>	<u>33.100.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 13. januar 2021 af ejendomsmægler og valuar Colliers. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 22.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,75 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
9. Likvide beholdninger		
Danske Business 3678 469815	416.507	1.076.109
Netopsparing 3629 605703	0	589.623
Danske Bank Kassererkonto 11383939	<u>0</u>	<u>22.365</u>
	<u>416.507</u>	<u>1.688.097</u>
10. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar	<u>4.301.999</u>	<u>4.301.999</u>
	<u>4.301.999</u>	<u>4.301.999</u>

Noter

		31/12 2020	31/12 2019
11. Reserve for opskrivning af ejendom			
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar		12.465.851	12.265.851
Årets værdiregulering		4.329.681	200.000
		16.795.532	12.465.851
12. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		-4.703.149	-2.904.514
Årets overførte overskud eller underskud		11.384	-2.227.143
Afdrag på prioritetsgæld		644.743	428.508
		-4.047.022	-4.703.149
13. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserveret 1. januar		387.864	387.864
		387.864	387.864
14. Gæld til realkreditinstitutter			
	Kursværdi		
RD Kontantlån	20.794.146	20.398.522	22.326.000
	20.794.146	20.398.522	22.326.000
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-635.931	-210.292
	20.794.146	19.762.591	22.115.708
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		17.602.717	18.291.542
Realkredit Danmark, kontantlån D-serie 234 årgang 2050 0,5%. Restløbetid 30 år.			
15. Anden gæld			
Andre skyldige poster		15.665	15.000
		15.665	15.000

Noter

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.326 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 37.430 t.kr.

17. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 18, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Tegnet bestyrelsesansvarsforsikring

Der er tegnet bestyrelsesansvarsforsikring, foreningsansvar samt besvigelsesforsikring gennem Andelsboligforeningens 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.

18. 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.

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		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			
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.429.681	18.402	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	387.864	191	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	112.814 * 12 /	2.034	666
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)		
Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	239	-884	323

Noter

18. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m ²		
K1	Andelsværdi	8.188		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.829		
K3	Teknisk andelsværdi	18.017		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	36	59	76
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	42	59	76
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)	45		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	128	211	317

Noter

19. 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	17.050.509
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	20.398.522
Prioritetsgæld, kursværdi	-20.794.146
	<u>16.654.885</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.301.999</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>3,8714</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16-06-2020)	<u>2,95</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
6	166.537	999.222	644.736	3.868.417
7	196.640	1.376.480	761.278	5.328.945
2	204.667	409.334	792.354	1.584.708
7	216.709	1.516.963	838.974	5.872.815
22	784.553	4.301.999	3.037.342	16.654.885

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder, og kan kun indgå i årsrapporten/-andelskroneberegningen en gang.

20. Oplysninger om støtte fra staten

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