

# Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning

Vester Alle 15-59, 8362 Hørning

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning Vester Alle 15-59 8362 Hørning
	CVR-nr.: 29487642 Hjemsted: Skanderborg Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 4.301.999 Andelshavere: 22
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 0014au
<b>Bestyrelse</b>	Poul Bierre Jakobsen, Formand Elin Thomsen Marianne Skov Kragstnæs Eigil Bertelsen Vibeke Charlotte Olofsson
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Åboulevarden 69, 8000 Aarhus C

Bestyrelsen har idag dags behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning

Årsrapporten er affagt 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 2021 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 8. marts 2022

**Bestyrelsen**

  
Poul Bjerre Jakobsen  
Formand

  
Elin Thomsen

  
Marianne Skov Kragssnæs

  
Eigil Bertelsen

  
Vibeke Charlotte Olofsson

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 22. marts 2022.

  
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 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

## 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.

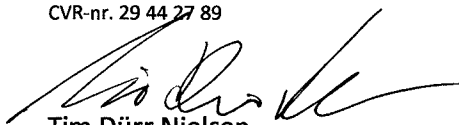
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 8. marts 2022

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89



Tim Dürr Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne41385

## 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, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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.

### Finansielle poster

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

### 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.

#### Tilgodehavender

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

#### 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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### 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.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
Indtægter, andelshavere	1.353.756	1.353.768	1.353.772
Indtægter, andre	9.130	6.670	4.350
Vaskeriindtægter	940	1.148	1.970
1 Øvrige indtægter	58.080	58.080	58.080
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.421.906</b>	<b>1.419.666</b>	<b>1.418.172</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-119.621	-115.232	-113.742
3 Forbrugsafgifter	-67.705	-76.105	-69.885
4 Vedligeholdelse, løbende	-98.085	-165.000	-153.607
5 Administrationsomkostninger	-52.056	-72.560	-58.623
6 Foreningsomkostninger	-93.192	-79.058	-67.161
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-430.659</b>	<b>-507.955</b>	<b>-463.018</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>991.247</b>	<b>911.711</b>	<b>955.154</b>
Finansielle indtægter	0	0	418
7 Finansielle omkostninger	-267.625	-275.000	-299.445
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-267.625</b>	<b>-275.000</b>	<b>-299.027</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>723.622</b>	<b>636.711</b>	<b>656.127</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	723.622	636.711	656.123
<b>Disponeret i alt</b>	<b>723.622</b>	<b>636.711</b>	<b>656.123</b>
Årets resultat	723.622	636.711	656.127
Betalte prioritetsafdrag	-635.930	-635.934	-644.743
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>87.692</b>	<b>777</b>	<b>11.384</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
8	Ejendom	37.429.681	37.429.681
	Materielle anlægsaktiver i alt	37.429.681	37.429.681
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>37.429.681</b>	<b>37.429.681</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	1.600	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.925	6.372
	Tilgodehavender i alt	7.525	6.372
9	Likvide beholdninger	502.381	416.507
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>509.906</b>	<b>422.879</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>37.939.587</b>	<b>37.852.560</b>

## Balance 31. december

Passiver		2021	2020
Note		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Andelsindskud	4.301.999	4.301.999
	Reserve for opskrivning af ejendom	16.795.532	16.795.532
	Overført resultat m.v.	-3.323.400	-4.047.026
	Egenkapital før andre reserver	<u>17.774.131</u>	<u>17.050.505</u>
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	<u>387.864</u>	<u>387.864</u>
	Andre reserver	<u>387.864</u>	<u>387.864</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>18.161.995</u></b>	<b><u>17.438.369</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Gæld til realkreditinstitutter	<u>19.122.127</u>	<u>19.762.591</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.122.127</u>	<u>19.762.591</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	640.461	635.931
11	Anden gæld	<u>15.004</u>	<u>15.669</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>655.465</u>	<u>651.600</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>19.777.592</u></b>	<b><u>20.414.191</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>37.939.587</u></b>	<b><u>37.852.560</u></b>
12	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

## Egenkapitalopgørelse 31. december

	2021	2020
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	4.301.999	4.301.999
	<u>4.301.999</u>	<u>4.301.999</u>
<b>Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom, primo	16.795.532	12.465.851
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	4.329.681
	<u>16.795.532</u>	<u>16.795.532</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	-4.047.022	-4.703.149
Restandel af årets resultat	723.622	656.123
	<u>-3.323.400</u>	<u>-4.047.026</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u>17.774.131</u>	<u>17.050.505</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	387.864	387.864
	<u>387.864</u>	<u>387.864</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u>387.864</u>	<u>387.864</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u>387.864</u>	<u>387.864</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>18.161.995</u>	<u>17.438.369</u>

## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Indbetalt vedr. serviceydelser	58.080	0	58.080
	<b>58.080</b>	<b>0</b>	<b>58.080</b>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	86.952	81.950	81.806
Forsikringer	32.669	33.282	31.936
	<b>119.621</b>	<b>115.232</b>	<b>113.742</b>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Vandforbrug fællesarealer	1.661	2.480	2.622
Renovation	48.608	52.350	48.608
Elforbrug fællesarealer	10.242	12.430	10.499
Fjernvarme, fælleshus	7.194	8.845	8.156
	<b>67.705</b>	<b>76.105</b>	<b>69.885</b>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vedligeholdelse, diverse	1.100	165.000	1.700
Reparation og vedligeholdelse	15.959	0	78.977
Udvendig vedligeholdelse	81.026	0	72.930
	<b>98.085</b>	<b>165.000</b>	<b>153.607</b>



## Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
<b>5. Administrationsomkostninger</b>			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	11.313	12.000	19.188
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	21.750	18.000	21.500
Porto	1.154	1.532	2.604
Kontorartikler	1.684	2.675	2.470
Grundejerforening Seniorbo	0	24.950	6.247
Bidrag til arrangementer og kurser	1.114	7.850	1.158
Nyanskaffelser hus og arealer	14.101	3.573	4.734
Gaver og blomster m.v.	500	1.980	722
EDB-udgifter	440	0	0
	<b>52.056</b>	<b>72.560</b>	<b>58.623</b>
<b>6. Foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	10.000	15.000	18.750
ABF kontingent	6.485	5.480	6.197
Internet	3.836	3.390	3.670
Telefongodtgørelse	750	750	750
Kørselsgodtgørelse	0	2.182	388
Sommervedligeholdelse	56.109	37.406	37.406
Snerydning	16.012	14.850	0
	<b>93.192</b>	<b>79.058</b>	<b>67.161</b>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	264.024	275.000	277.665
Kurstab på obligationslån	0	0	18.163
Renter, pengeinstitutter	3.601	0	3.617
	<b>267.625</b>	<b>275.000</b>	<b>299.445</b>

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>8. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>20.634.149</u>	<u>20.634.149</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2021</b>	<b><u>20.634.149</u></b>	<b><u>20.634.149</u></b>
Opskrivninger 1. januar	<u>16.795.532</u>	<u>16.795.532</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>16.795.532</u></b>	<b><u>16.795.532</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>37.429.681</u></b>	<b><u>37.429.681</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
<p>Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Colliers den 13. januar 2021. Ejendommens kontante handelsværdi som udljeningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 37,4 mio. kr. baseret på en afkast med en kapitaliseringsfaktor på 4,8 pct. inkl. inflation.</p> <p>Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 20.634.149 kr.</p>		
<b>9. Likvide beholdninger</b>		
Danske Business 3678 469815	<u>502.381</u>	<u>416.507</u>
	<b><u>502.381</u></b>	<b><u>416.507</u></b>

## Noter

				<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
RD Kontantlån	264.020	635.934	18.647.438	19.762.588	20.398.522
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>264.020</b>	<b>635.934</b>	<b>18.647.438</b>	<b>19.762.588</b>	<b>20.398.522</b>
<b>Betalte renter</b>	<b>264.020</b>				

### Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	640.461	635.931
Lang del af gæld (mere end 1 år)	19.122.127	19.762.591
	<b>19.762.588</b>	<b>20.398.522</b>

Realkredit Danmark, kontantlån D-serie 234 årgang 2050 0,5%. Restløbetid 28 år.

### 11. Anden gæld

Andre skyldige poster	15.004	15.669
	<b>15.004</b>	<b>15.669</b>

## Noter

---

### 12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.762 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 37.429 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

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 andelsboligforeningen 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, Felt nr. 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 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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 (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

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	37.429.681	18.402

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	387.864	191

Feltnr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

Feltnr.	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:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	112.814	* 12 /	666
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-884	323	356

## Noter

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>
Forklaring på udregning af K1:		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
Forklaring på udregning af K2:		<u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)
<b>Feltnr.</b>		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
K1	Andelsværdi	9.287
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	9.473
K3	Teknisk andelsværdi	18.760

		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		<u>Vedligeholdelse pr. år</u>		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Feltnr.</b>		<u>År 2019</u>	<u>År 2020</u>	<u>År 2021</u>
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	59	76	48
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	59	76	48

**Forklaring på udregning:**  
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

		<u>%</u>
<b>Feltnr.</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	47

		<u>Årets afdrag</u>		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<u>År 2019</u>	<u>År 2020</u>	<u>År 2021</u>
		kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	211	317	313

## 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	17.774.131
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	19.762.588
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.647.438
	<u><b>18.889.281</b></u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 13. januar 2021.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.301.999</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u><b>4,3908</b></u>
-------------------------	----------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25-05-2021)	<u><b>3,87</b></u>
--	--------------------

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	731.233	4.387.399
7	196.640	1.376.480	863.410	6.043.869
2	204.667	409.334	898.655	1.797.310
7	216.709	1.516.963	951.529	6.660.704
	<u><b>784.553</b></u>	<u><b>4.301.999</b></u>	<u><b>3.444.827</b></u>	<u><b>18.889.281</b></u>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks 18 måneder.