



# Andelsboligforeningen Seniorbo Hørning

Vester Alle 15-59, 8362 Hørning

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

## 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 2023</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.: 29 48 76 42 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 Eigil Landbo Marianne Skov Kragstnæs Lars Jørgensen Vibeke Charlotte Olofsson
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Åboulevarden 69, 8000 Aarhus C

## Bestyrelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

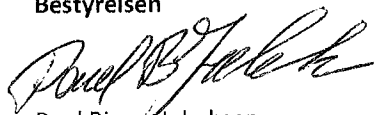
Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

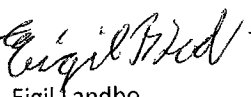
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 11. marts 2024

### Bestyrelsen

  
Poul Bjerre Jakobsen  
Formand

  
Eigil Landbo

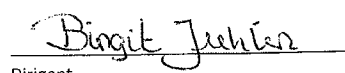
Marianne Skov Kragstnæs

  
Lars Jørgensen

  
Vibeke Charlotte Olofsson



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 16. april 2024.

  
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 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

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 11. marts 2024

### 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 Høring

### Handel med andelsbeviser

I regnskabsåret er der sket overdragelse af 2 andelsbeviser.

### 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, andelsboligloven årsrapporten.

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.

## Balancen

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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.

### Øvrige gældsforpligtelser

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

### Øvrige noter

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
Indtægter, andelshavere	1.465.429	1.465.440	1.438.648
Indtægter, andre	9.080	5.000	4.400
Vaskeriindtægter	370	1.000	340
Øvrige indtægter	0	0	1.350
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.474.879</b>	<b>1.471.440</b>	<b>1.444.738</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-128.652	-128.000	-125.479
2 Forbrugsafgifter	-87.186	-78.500	-76.090
3 Renholdelse og udenomsarealer	-37.115	-21.000	-22.967
4 Vedligeholdelse, løbende	-379.158	-150.600	-906.236
5 Administrationsomkostninger	-165.682	-85.750	-89.722
6 Foreningsomkostninger	-16.643	-17.300	-23.798
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-814.436</b>	<b>-481.150</b>	<b>-1.244.292</b>
7 Finansielle indtægter	4.210	0	5.584.250
8 Finansielle omkostninger	-802.422	-279.000	-1.107.256
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-798.212</b>	<b>-279.000</b>	<b>4.476.994</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-137.769</b>	<b>711.290</b>	<b>4.677.440</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	128.600	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-300.000	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	162.231	582.690	4.677.440
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-137.769</b>	<b>711.290</b>	<b>4.677.440</b>
Årets resultat	-137.769	-711.290	4.677.440
Betalte prioritetsafdrag	-108.260	686.000	-661.883
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-246.029</b>	<b>-25.290</b>	<b>4.015.557</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
8	Ejendom	36.800.000	36.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.800.000</u>	<u>36.800.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>36.800.000</u></b>	<b><u>36.800.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	2.507	6.851
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.322</u>	<u>6.089</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.829</u>	<u>12.940</u>
	Likvide beholdninger	<u>759.116</u>	<u>981.703</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>767.945</u></b>	<b><u>994.643</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>37.567.945</u></b>	<b><u>37.794.643</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Andelsindskud	4.301.999	4.301.999
	Reserve for opskrivning af ejendom	16.165.851	16.165.851
	Overført resultat m.v.	1.516.294	1.354.062
	Egenkapital før andre reserver	<u>21.984.144</u>	<u>21.821.912</u>
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	87.864	387.864
	Andre reserver	<u>87.864</u>	<u>387.864</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>22.072.008</u></b>	<b><u>22.209.776</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.341.410</u>	<u>15.454.740</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.341.410</u>	<u>15.454.740</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	113.330	108.260
	Mellemregning med andelshavere	4.718	6.159
11	Anden gæld	<u>36.479</u>	<u>15.708</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>154.527</u>	<u>130.127</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.495.937</u></b>	<b><u>15.584.867</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>37.567.945</u></b>	<b><u>37.794.643</u></b>
12	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

## Egenkapitalopgørelse 31. december

	2023	2022
<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	16.165.851	16.795.532
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-629.681
	<u>16.165.851</u>	<u>16.165.851</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	1.354.063	-3.323.378
Restandel af årets resultat	162.231	4.677.440
	<u>1.516.294</u>	<u>1.354.062</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<u><b>21.984.144</b></u>	<u><b>21.821.912</b></u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	387.864	387.864
Anvendt i året	-300.000	0
	<u>87.864</u>	<u>387.864</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<u><b>87.864</b></u>	<u><b>387.864</b></u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u><b>87.864</b></u>	<u><b>387.864</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>22.072.008</b></u>	<u><b>22.209.776</b></u>

## Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	93.306	92.000	90.718
Forsikringer	35.346	36.000	34.761
	<b>128.652</b>	<b>128.000</b>	<b>125.479</b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Vandforbrug fællesarealer	2.952	2.500	2.628
Renovation	59.208	53.000	48.608
Elforbrug fællesarealer	16.356	13.000	16.026
Fjernvarme, fælleshus	8.670	10.000	8.828
	<b>87.186</b>	<b>78.500</b>	<b>76.090</b>
<b>3. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Vinduespolering	2.141	0	1.737
Snerydning	34.974	21.000	21.230
	<b>37.115</b>	<b>21.000</b>	<b>22.967</b>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Maler	5.963	0	0
Elektriker	4.941	0	0
Murer	216.482	0	0
Tømrer	4.070	0	0
VVS	29.770	0	0
Udvendig vedligeholdelse	83.530	128.600	903.325
Reparation og vedligeholdelse	34.402	0	2.911
Udvendig vedligeholdelse	0	20.000	0
Havearealer	0	2.000	0
	<b>379.158</b>	<b>150.600</b>	<b>906.236</b>



## Noter

	2023	Budget 2023 (ej revideret)	2022
<b>5. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	28.000	22.000	21.750
Udarbejdelse og revision af årsrapport	11.313	15.000	11.313
Gebyrer m.v.	1.885	3.000	1.716
Kontorartikler	1.997	3.000	1.428
Grundejerforening Seniorbo	51.509	25.000	42.422
Telefontilskud	750	750	750
Bestyrelsesmøder og andre møder	3.780	5.000	1.548
Gave og blomster m.v.	1.450	2.000	3.500
Tilsyn/rådgivning	60.031	0	0
Nyanskaffelser hus og arealer	595	6.000	1.041
Bredbånd fælleshus	3.627	4.000	4.254
EDB-udgifter	745	0	0
	<b>165.682</b>	<b>85.750</b>	<b>89.722</b>
<b>6. Foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	10.000	10.000	10.000
ABF kontingent	6.433	6.300	6.566
Internet	0	0	4.035
Kørselsgodtgørelse	210	1.000	3.197
	<b>16.643</b>	<b>17.300</b>	<b>23.798</b>
<b>7. Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	4.210	0	0
Kursgevinst ved låneomlægning	0	0	5.584.250
	<b>4.210</b>	<b>0</b>	<b>5.584.250</b>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	802.422	275.000	274.546
Renter, pengeinstitutter	0	4.000	12.181
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	820.529
	<b>802.422</b>	<b>279.000</b>	<b>1.107.256</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>Budget 2023</u> (ej revideret)	<u>2022</u>
<b>9. Ejendom</b>			
Anskaffelsessum 1. januar	20.634.149	20.634.149	20.634.149
<b>Anskaffelsessum 31. december 2023</b>	<b>20.634.149</b>	<b>20.634.149</b>	<b>20.634.149</b>
Opskrivninger 1. januar	16.165.851	16.795.532	16.795.532
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>16.165.851</b>	<b>16.795.532</b>	<b>16.795.532</b>
Årets af- og nedskrivninger	0	629.681	629.681
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>629.681</b>	<b>629.681</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>36.800.000</b>	<b>36.800.000</b>	<b>36.800.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2023	22.000.000	22.000.000	22.000.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Colliers den 16. januar 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 36,8 mio. kr. baseret på afkast-model med et afkastkrav på 4,9 pct. inkl. inflation.

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

## Noter

				<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
RD opr. kr. 7.448.000	424.806	108.260	7.449.174	7.339.740	7.448.000
RD Flex Life. kr. 8.115.000	373.314	0	7.847.205	8.115.000	8.115.000
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>798.120</u></b>	<b><u>108.260</u></b>	<b><u>15.296.379</u></b>	<b><u>15.454.740</u></b>	<b><u>15.563.000</u></b>
<b>Betalte renter</b>	<b><u>798.120</u></b>				
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen</b>					
Kort del af gæld (under 1 år)				113.330	108.260
Lang del af gæld (mere end 1 år)				<u>15.341.410</u>	<u>15.454.740</u>
				<b><u>15.454.740</u></b>	<b><u>15.563.000</u></b>
Lån 1 - Realkredit Danmark, kontantlån D- serie 23 S, restløbetid 29 år					
Lån 2 - Realkredit Danmark FlexLife med fast rente, Lånet udløber den 31.12.2052					
<b>11. Anden gæld</b>					
Andre skyldige poster				<u>36.479</u>	<u>15.708</u>
				<b><u>36.479</u></b>	<b><u>15.708</u></b>

## Noter

---

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

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.341 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 36.800 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningen har 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.

#### 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 2021	31/12 2022	31/12 2023	
		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			
		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"/>	
<b>Ejendomsværdi (F2)</b>				
<b>m<sup>2</sup> ultimo året</b>				
<b>i alt (B6)</b>				
<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>				
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	36.800.000	18.092	
<b>Andre reserver (F3)</b>				
<b>m<sup>2</sup> ultimo året</b>				
<b>i alt (B6)</b>				
<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>				
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	87.864	43	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		
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"/>	
<b>Forklaring på udregning:</b>				
<b>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12</b>				
<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>				
Feltnr.				<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
H1	Boligafgift	119.887	* 12 /	2.034
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.034
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.034
<b>Forklaring på udregning:</b>				
<b>Årets resultat</b>				
<b>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>				
Feltnr.		År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	356	2.300	-68

## Noter

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi	10.886		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.241		
K3	Teknisk andelsværdi	18.127		
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2021</b>	<b>År 2022</b>	<b>År 2023</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	48	446	186
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	48	446	186
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Feltnr.</b>		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	58		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2021</b>	<b>År 2022</b>	<b>År 2023</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	313	325	53

## 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	21.984.144
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.454.740
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-15.296.379</u>
	<b>22.142.505</b>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 16. januar 2023.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>4.301.999</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>5,1470</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28.03.2023)	<u>5,24</u>

Fordeling efter indskud:

Andele	Indskud pr. andels- type (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
6	166.537	999.222	857.170	5.143.022
7	196.640	1.376.480	1.012.111	7.084.779
7	216.709	1.516.963	1.115.407	7.807.849
2	204.667	409.334	1.053.427	2.106.853
	<b>784.553</b>	<b>4.301.999</b>	<b>4.038.115</b>	<b>22.142.503</b>

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

Vi skal ligeledes bemærke at valuarvurderingen er dateret den 16. januar 2023 og den opgjorte andelsværdi, kan kun benyttes 18 måneder fra denne dato. Der skal indhentes valuarvurdering og foretages genberegning af andelsværdien for handler efter 16. juli 2024.