

*Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet
Visbjerg Hegn 119
8320 Mårslet*

CVR-nummer: 29 47 96 07

Visbjerg Hegn 109-145, 8320 Mårslet

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2024 - 31. december 2024*

(23. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2025

dirigent



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Noter	15
Nøgleoplysninger for Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet	21



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2024 for Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mårslet, den 26. februar 2025

Bestyrelse

Claus Johansen
Formand

Anne Kjærside

Preben Blom Hansen

Susanne Korsgaard



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 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.

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 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.

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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, samt 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 placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 26. februar 2025

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Jan Andreasen
Registreret revisor
mne34092



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet Visbjerg Hegn 119 8320 Mårslet E-mail: kasserer@hasselhegnetmaarslet.dk CVR-nr: 29 47 96 07 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Johansen, formand Anne Kjærside Preben Blom Hansen Susanne Korsgaard
Pengeinstitut	Danske Bank, Erhverv Aarhus Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C
Revisor	Revision 2 A/S registrerede revisorer Skanderborgvej 234B 8260 Viby J



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af Andelsboligforeningen Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2024.

Udviklingen i foreningens aktiviteter og økonomiske forhold

Foreningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årsregnskabet for 2024 udviser et overskud på kr. 380.919.

Bestyrelsen foreslår at henlægge 100.000 kr. til reserve til vedligeholdelse af ejendom og tilbygninger.

Årets resultat herefter foreslås overført til næste år.

Egenkapitalen andrager pr. 31.12.2024 kr. 7.508.098 mod kr. 7.127.179 forrige regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt låneomkostninger og kurstab ved indfrielse af af lån (prioritetsgæld).

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 foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indexlån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kassebeholdning og indestående i bank.

Egenkapital

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

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

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og eventuelle reserver til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korigeret for en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

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



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af notene. Vedtægterne bestemmer, 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. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens 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 foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

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



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
1 Indtægter, andelshavere.....	1.018.404	972.727
2 Ladestander.....	2.975	0
Indtægter i alt.....	1.021.379	972.727
3 Ejendomsskat og forsikringer.....	(127.431)	(126.474)
4 Forbrugsafgifter.....	(67.048)	(48.472)
5 Vedligeholdelse, løbende.....	(63.547)	(142.875)
6 Administrationsomkostninger.....	(40.683)	(38.600)
7 Øvrige foreningsomkostninger.....	(13.465)	(11.730)
Omkostninger i alt.....	(312.174)	(368.151)
Resultat før finansielle poster.....	709.205	604.576
8 Finansielle indtægter.....	8.937	3.754
9 Finansieringsomkostninger.....	(337.223)	(342.339)
Finansiering i alt.....	(328.286)	(338.585)
Årets resultat.....	380.919	265.991
Forslag til resultatdisponering:		
Ordinær hensættelse.....	100.000	80.000
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat.....	280.919	185.991
Resultatdisponering i alt.....	380.919	265.991
Likviditetsresultat:		
Årets resultat.....	380.919	265.991
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning.....	1.308	1.345
Betalte prioritetsafdrag.....	(241.545)	(238.921)
Likviditetsresultat i alt.....	140.682	28.415



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023
10 Ejendommen, matr. nr. 3 O Mårslet By, Mårslet	23.098.070	23.098.070
Materielle anlægsaktiver i alt	23.098.070	23.098.070
Anlægsaktiver	23.098.070	23.098.070
11 Andre tilgodehavender	6.147	3.132
12 Periodeafgrænsningsposter	20.339	0
Tilgodehavender i alt.....	26.486	3.132
13 Likvide beholdninger	766.265	648.937
Omsætningsaktiver	792.751	652.069
AKTIVER	23.890.821	23.750.139



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Andelsindskud	5.568.181	5.568.181
Overført resultat m.v.	(380.083)	(661.002)
	5.188.098	4.907.179
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	2.320.000	2.220.000
Andre reserver i alt	2.320.000	2.220.000
14 Egenkapital	7.508.098	7.127.179
15 Prioritetsgæld	16.120.526	16.363.415
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.120.526	16.363.415
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	244.197	241.545
16 Øvrig anden gæld	18.000	18.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	262.197	259.545
Gældsforpligtelser	16.382.723	16.622.960
PASSIVER	23.890.821	23.750.139
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

	2024	2023
1 Indtægter, andelshavere		
Boligaft.....	1.014.454	970.152
Udlejning Fælleshus.....	3.950	2.575
Indtægter, andelshavere i alt.....	1.018.404	972.727
2 Ladestander		
Ladestander.....	2.975	0
Ladestander i alt.....	2.975	0
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	106.751	108.102
Forsikring.....	20.680	18.372
Ejendomsskat og forsikringer i alt	127.431	126.474
4 Forbrugsafgifter		
Renovation	46.053	28.750
Ladestander, Spirii abonnement	421	0
El, vand og varme i Fælleshus	16.824	15.972
Internet fælleshus	3.750	3.750
Forbrugsafgifter i alt	67.048	48.472
5 Vedligeholdelse, løbende		
Vedligeholdelse	46.334	114.428
Mindre nyanskaffelser	17.213	28.447
Vedligeholdelse, løbende i alt	63.547	142.875
6 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, porto, telefon m.v.	442	2.119
Bestyrelsesgodtgørelse	14.000	14.000
IT-udgifter	3.779	894
Revisorhonorar	19.375	18.500
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	3.087	3.087
Administrationsomkostninger i alt	40.683	38.600



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

	2024	2023
7 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter	8.644	6.634
Kontingent ABF	4.221	4.041
Kontingent Grundejerforening	600	600
Gaver og blomster	0	455
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	13.465	11.730
8 Finansielle indtægter		
Danske Bank 4629 005 528 - foreningskonto	8.937	3.754
Finansielle indtægter i alt	8.937	3.754
9 Finansieringsomkostninger		
Gebyrer mv.	961	1.617
Prioritetsrenter	334.954	339.377
Amortisationsfradrag	1.308	1.345
Finansieringsomkostninger i alt	337.223	342.339
10 Ejendommen, matr. nr. 3 O Mårslet By, Mårslet		
Kostpris, primo.....	23.098.070	23.098.070
Kostpris i alt	23.098.070	23.098.070
Ejendommen, matr. nr. 3 O Mårslet By, Mårslet i alt.....	23.098.070	23.098.070
11 Andre tilgodehavender		
Forudbetalt kontingent.....	6.147	3.132
Andre tilgodehavender i alt	6.147	3.132
12 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring.....	20.339	0
Periodeafgrænsningsposter i alt	20.339	0



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

	2024	2023
13 Likvide beholdninger		
Kasse.....	3.387	1.459
Danske Bank 4629 005 528 - foreningskonto	213.094	106.395
Danske Bank 3627184247 - Toprente Erhverv.....	0	37.330
Danske Bank 4387137637 - Netopsparing Erhverv.....	549.784	503.753
Likvide beholdninger i alt	766.265	648.937
14 Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelshaverindskud	5.568.181	5.568.181
	5.568.181	5.568.181
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	(661.002)	(846.993)
Årets resultat	280.919	185.991
	(380.083)	(661.002)
Egenkapital før andre reserver	5.188.098	4.907.179
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Hensættelser, primo	2.220.000	2.140.000
Årets tilgang.....	100.000	80.000
	2.320.000	2.220.000
Egenkapital i alt	7.508.098	7.127.179



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

	2024	2023
15 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, opr. 9.187.791,28	9.187.791	9.187.791
Realkredit Danmark, opr. 8.223.000	7.194.867	7.436.412
Amortiserede låneomkostninger, opr. 8.223.000	(17.935)	(19.243)
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	(244.197)	(241.545)
Prioritetsgæld i alt	16.120.526	16.363.415

Kursværdien pr. 31. december 2024 andrager kr. 14.770.206

Opr 8.223.000, restløbetid 25 år og 8 måneder, bidragssats 0,75%

Opr 9.187.791, restløbetid 23 år og 3 måneder, bidragssats 0,75%
Næste rentetilpasning sker 1/4 2028

16 Øvrig anden gæld		
Skyldige revisorhonorar	18.000	18.000
Øvrig anden gæld i alt	18.000	18.000

17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 16.382-658 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2024 udgør kr. 23.098.070.

19 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi) samt foreningens vedtægter:

Andelshaverindskuddet hidrører fra 18 andelshavere, som i alt har indskudt kr. 5.568.181.

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den seneste valuarvurdering pr. 31. december 2019. Denne vurdering er med lovændring pr. 1. juli 2020 fastfrosset og kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet.



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

	2024	2023
Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2024 maksimalt kr. 2,70 (afrundet), hvilket beløb fremkommer på følgende måde:		
Andelshaverindskud		5.568.181 =====
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		5.188.098
Korrektion vedrørende:		
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, anskaffelsessum (kostpris).....	-23.098.070	
Ejendom, Valuarvurdering af 28. november 2019.....	31.350.000	8.251.930
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.382.658	
Prioritetsgæld. Kursværdi	-14.770.206	1.612.452
Korrigeret egenkapital herefter		15.052.480 =====
Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone	$\frac{15.052.480}{5.568.181}$	= 2,7033 (s.å. 2,7101)

Andelsværdien for de enkelte andelsboliger vil således efter dette princip maksimalt andrage:

	Antal	Oprindeligt andelshaverindskud	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2024	Vedtaget andelsværdi årsrapport 2023*
2 rumsbolig - 78 m2...	3	258.659	699.234	701.004
3 rumsbolig - 92 m2...	8	300.248	811.661	813.716
4 rumsbolig – 105 m2.	7	341.460	923.070	925.407
	-----	-----	-----	-----

*Vedtaget andelskrone 2,70

Opmærksomheden henledes på, at der ved overdragelse ikke må kræves en højere pris for andelen end den, der følger af formueberegningen skitseret i vedtægterne. Der er altså tale om et maksimalprissystem.



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

2024

2023

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter opgjort efter de af andelsboligforeningen sædvanligt benyttede retningslinjer.

Hvis der i tidsrummet mellem 2 ordinære generalforsamlinger fremkommer oplysninger om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelse af andelens værdi, skal der udarbejdes en ny beregning. Sådanne negative forhold kan være fald i ejendomsværdien, negativ kursudvikling i prioritetsgæld og renteswap, kurstab ved låneoptagelse samt forringelse af formuen som følge af vedligeholdelses- og genopretningsarbejder.

Som følge heraf skal vi meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte udgifter hertil.



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		31/12-2024	
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31/12-2024	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31/12-2024	
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2024 - 31. december 2024	
Navn: Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet Adresse: Visbjerg Hegn 131, 8320 Mårslet CVR-nr.: 29 47 96 07			
B		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	18	1.705
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		78
B6	I alt	18	1.783
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)
			Det oprindelige indskud
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		x
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:		
D			
D1	Foreningen stiftelsesår	2000	
D2	Ejendommens opførelsesår	2001	
E		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		31.350.000	17.583
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		2.320.000	1.301
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			7%
G		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?		x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x	
2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligaftgift			608
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			2
J		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-30	156	223
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			8.828
K2	Gæld - omsætningsaktiver			9.144
K3	Teknisk andelsværdi			17.972



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m²)	238	80	36
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m²)	238	80	36
4	Finansielle forhold			
P				
P1	Friværdis (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			29
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	139	140	142



Claus Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Johansen

Bestyrelsesformand

ID: 675967b6-4a3d-49c2-9552-6be7c94a5d9a

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 16:47:54

Underskrevet med MitID



Anne Kjærside

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anne Kjærside

Bestyrelsesmedlem

ID: 17e11d2b-f582-42f7-a76f-7f5cd8fa20aa

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 17:06:28

Underskrevet med MitID



Preben Blom Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Preben Blom Hansen

Bestyrelsesmedlem

ID: 3da27d73-02c4-4581-ae90-7f79d3c8b63e

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 14:45:22

Underskrevet med MitID



Susanne Korsgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Susanne Jensen

Bestyrelsesmedlem

ID: 0c6bd0a0-1122-4398-9544-d868eaa67b43

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 17:07:00

Underskrevet med MitID



Jan Andreasen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Andreasen

Revisor

ID: d25317c5-fbb8-45bf-b753-40e149404374

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 17:10:08

Underskrevet med MitID

