

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

CVR-nummer: 29 47 96 07

Visbjerg Hegn 109-145, 8320 Mårslet

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025*

(24. Regnskabsår)

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den / 2026

dirigent



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance, aktiver	13
Balance, passiver	14
Noter	15
Nøgleoplysninger for Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet	19



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mårslet, den 5. marts 2026

Bestyrelse

Claus Johansen
Formand

Anne Kjærside

Gert Bak Pedersen



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 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af 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.

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 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



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 5. marts 2026

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 Gert Bak Pedersen
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

Foreningens væsentligste aktivitet

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 2025.

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. Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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.

BALANCEN



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2025

	2025	2024
1 Indtægter, andelshavere.....	1.061.233	1.018.404
2 Ladestander.....	13.287	2.975
Indtægter i alt.....	1.074.520	1.021.379
3 Ejendomsskat og forsikringer	(131.816)	(127.431)
4 Forbrugsafgifter	(68.485)	(67.048)
5 Vedligeholdelse, løbende	(185.165)	(63.547)
6 Administrationsomkostninger	(36.618)	(40.683)
7 Øvrige foreningsomkostninger	(15.124)	(13.465)
Omkostninger i alt.....	(437.208)	(312.174)
Resultat før finansielle poster.....	637.312	709.205
8 Finansielle indtægter	2.916	8.937
9 Finansieringsomkostninger	(332.829)	(337.223)
Finansiering i alt.....	(329.913)	(328.286)
Årets resultat	307.399	380.919
Forslag til resultatdisponering:		
Ordinær hensættelse.....	354.000	100.000
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat.....	(46.601)	280.919
Resultatdisponering i alt.....	307.399	380.919
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	307.399	380.919
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	1.271	1.308
Betalte prioritetsafdrag	(244.197)	(241.545)
Likviditetsresultat i alt.....	64.473	140.682



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
AKTIVER

	2025	2024
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	8.062	6.147
12 Periodeafgrænsningsposter	21.359	20.339
Tilgodehavender i alt.....	29.421	26.486
13 Likvide beholdninger	827.803	766.265
Omsætningsaktiver	857.224	792.751
AKTIVER	23.955.294	23.890.821



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
PASSIVER

	2025	2024
Andelsindskud	5.568.181	5.568.181
Overført resultat m.v.	(426.684)	(380.083)
	5.141.497	5.188.098
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	2.674.000	2.320.000
Andre reserver i alt	2.674.000	2.320.000
14 Egenkapital	7.815.497	7.508.098
15 Prioritetsgæld	15.874.918	16.120.526
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.874.918	16.120.526
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	246.879	244.197
16 Øvrig anden gæld	18.000	18.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	264.879	262.197
Gældsforpligtelser	16.139.797	16.382.723
PASSIVER	23.955.294	23.890.821
17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

	2025	2024
1 Indtægter, andelshavere		
Boligaft.....	1.036.608	1.014.454
Udlejning Fælleshus.....	4.625	3.950
Gebyrer ved flytning.....	20.000	0
Indtægter, andelshavere i alt.....	1.061.233	1.018.404
2 Ladestander		
Ladestander.....	8.287	2.975
Nordea Fonden.....	5.000	0
Ladestander i alt.....	13.287	2.975
3 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	107.659	106.751
Forsikring.....	24.157	20.680
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	131.816	127.431
4 Forbrugsafgifter		
Renovation.....	43.245	46.053
Ladestander, Spirii abonnement.....	1.266	421
El, vand og varme i Fælleshus.....	20.224	16.824
Internet fælleshus.....	3.750	3.750
Forbrugsafgifter i alt.....	68.485	67.048
5 Vedligeholdelse, løbende		
Vedligeholdelse.....	169.451	46.334
Mindre nyanskaffelser.....	15.714	17.213
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	185.165	63.547



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

	2025	2024
6 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, porto, telefon m.v.	1.769	442
Bestyrelsesgodtgørelse	8.000	14.000
IT-udgifter	3.600	3.779
Revisorhonorar	20.625	19.375
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	2.624	3.087
Administrationsomkostninger i alt	36.618	40.683
7 Øvrige foreningsomkostninger		
Mødeudgifter	9.338	8.644
Kontingent ABF	4.401	4.221
Kontingent Grundejerforening	600	600
Gaver og blomster	785	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	15.124	13.465
8 Finansielle indtægter		
Danske Bank 4629 005 528 - foreningskonto	2.916	8.937
Finansielle indtægter i alt	2.916	8.937
9 Finansieringsomkostninger		
Gebyrer mv.	1.076	961
Prioritetsrenter	330.482	334.954
Amortisationsfradrag	1.271	1.308
Finansieringsomkostninger i alt	332.829	337.223
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



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

	2025	2024
11 Andre tilgodehavender		
Forudbetalt kontingent.....	5.562	6.147
Tilgode fra andelshavere	2.500	0
Andre tilgodehavender i alt	8.062	6.147
12 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring.....	21.359	20.339
Periodeafgrænsningsposter i alt	21.359	20.339
13 Likvide beholdninger		
Kasse.....	2.362	3.387
Danske Bank 4629 005 528 - foreningskonto	122.741	213.094
Danske Bank 4387137637 - Netopsparing Erhverv.....	702.700	549.784
Likvide beholdninger i alt	827.803	766.265
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.....	(380.083)	(661.002)
Årets resultat	(46.601)	280.919
	(426.684)	(380.083)
Egenkapital før andre reserver	5.141.497	5.188.098
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Hensættelser, primo	2.320.000	2.220.000
Årets tilgang.....	354.000	100.000
	2.674.000	2.320.000
Egenkapital i alt	7.815.497	7.508.098



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

	2025	2024
15 Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, opr. 9.187.791,28	9.187.791	9.187.791
Realkredit Danmark, opr. 8.223.000	6.950.670	7.194.867
Amortiserede låneomkostninger, opr. 8.223.000	(16.664)	(17.935)
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	(246.879)	(244.197)
Prioritetsgæld i alt	15.874.918	16.120.526

Kursværdien pr. 31. december 2025 andrager kr. 14.462.742

Opr 8.223.000, restløbetid 24 år og 8 måneder, bidragssats 0,75%

Opr 9.187.791, restløbetid 22 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. 16.138.461 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025 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

Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2025 maksimalt kr. 2,70 (**afrundet**), hvilket beløb fremkommer på følgende måde:

	2025	2024
Andelshaverindskud		5.568.181 =====
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		5.141.497
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	16.121.798	
Prioritetsgæld. Kursværdi	-14.462.742	1.659.056

Korrigeret egenkapital herefter		15.052.483 =====

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone $\frac{15.052.483}{5.568.181} = \underline{\underline{2,70}}$ (s.å. 2,70)

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

	Antal	Oprindeligt andelshaverindskud	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2025	Vedtaget andelsværdi årsrapport 2024*
2 rumsbolig - 78 m2...	3	258.659	699.234	699.234
3 rumsbolig - 92 m2...	8	300.248	811.661	811.661
4 rumsbolig – 105 m2.	7	341.460	923.070	923.070
	-----	-----	-----	-----

*Vedtaget andelskrone 2,70



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

2025

2024

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.

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.		31/12-2025	
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31/12-2025	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31/12-2025	
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2025 - 31. december 2025	
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	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		

	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		x	
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	28. november 2019		

		Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.350.000	17.523
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5. stk. 4		
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.674.000	1.500
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		9
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



Seniorandelsboligforeningen, Hasselhegnet, Mårslet

NOTER

2	Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed			
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			608
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			3
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	156	223	180
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			8.966
K2	Gæld - omsætningsaktiver			8.963
K3	Teknisk andelsværdi			17.929
3	Byggeteknik og vedligeholdelse			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	80	36	104
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	80	36	104
4	Finansielle forhold			
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	140	142	143



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Claus Johansen

Navn returneret af MitID: Claus Johansen

Bestyrelsesformand

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

IP-adresse: 77.241.128.129:19855:19855

Dato for underskrift: 05-03-2026 12:23:29 CET (+01:00)

Underskrevet med MitID



Anne Kjærside

Navn returneret af MitID: Anne Kjærside

Bestyrelsesmedlem

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

IP-adresse: 80.161.171.189:55955:55955

Dato for underskrift: 07-03-2026 13:50:52 CET (+01:00)

Underskrevet med MitID Erhverv



Gert Bak Pedersen

Navn returneret af MitID: Gert René Bak Pedersen

Bestyrelsesmedlem

ID: ecf2012d-571d-4bff-aefb-48e51028a695

IP-adresse: 176.23.123.69:58384:58384

Dato for underskrift: 05-03-2026 12:49:54 CET (+01:00)

Underskrevet med MitID



Jan Andreasen

Navn returneret af MitID: Jan Andreasen

Revisor

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

IP-adresse: 217.74.147.92:28488:28488

Dato for underskrift: 09-03-2026 08:00:15 CET (+01:00)

Underskrevet med MitID Erhverv



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.