

*A/B Seniorbo Engen, Søften
Engen 1-14, Søften
8382 Hinnerup*

CVR-nummer: 29 59 73 75

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

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 25. marts 2026

dirigent



A/B Seniorbo Engen, Søften

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	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
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16
Nøgleoplysninger for A/B Seniorbo Engen, Søften	20



A/B Seniorbo Engen, Søften

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2025 for A/B Seniorbo Engen, Søften.

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.

Hinnerup, den 4. marts 2026

Bestyrelse

Michael Hoy
Formand

Bente Lübker

Jørgen Ejbye Jensen

Søren Jensen

Søren Tørrild Christensen



A/B Seniorbo Engen, Søften

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Seniorbo Engen, Søften.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Seniorbo Engen, Søften for perioden 1. januar - 31. december 2025, 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 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



A/B Seniorbo Engen, Søften

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.



A/B Seniorbo Engen, Søften

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 4. marts 2026

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

Jan Andreasen
Registreret revisor
mne34092



A/B Seniorbo Engen, Søften

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

A/B Seniorbo Engen, Søften
Engen 1-14, Søften
8382 Hinnerup

E-mail: formand@seniorbo-engen.dk

CVR-nr: 29 59 73 75

Kommune: Favskov

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Michael Hoy, formand
Bente Lübker
Jørgen Ejbye Jensen
Søren Jensen
Søren Tørrild Christensen

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Skanderborgvej 234B
8260 Viby J



A/B Seniorbo Engen, Søften

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens hovedaktivitet er at erhverve, eje og administrere foreningens ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2025.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.



A/B Seniorbo Engen, Søften

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for A/B Seniorbo Engen, Søften er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give 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, udlejning værelser m.v. indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender samt indtægter fra værdipapirer.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

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.



A/B Seniorbo Engen, Søften

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.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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 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 reserve 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 korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.



A/B Seniorbo Engen, Søften

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige gældsforpligtelser

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

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.



A/B Seniorbo Engen, Søften

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

	2025	2024
1 Indtægter, andelshavere.....	819.225	777.243
Indtægter i alt.....	819.225	777.243
2 Ejendomsskat og forsikringer	(64.657)	(59.447)
3 Forbrugsafgifter	(107.021)	(102.954)
4 Vedligeholdelse, løbende	(427.958)	(79.078)
5 Administrationsomkostninger	(64.873)	(74.950)
6 Øvrige foreningsomkostninger	(8.955)	(11.494)
Omkostninger i alt.....	(673.464)	(327.923)
Resultat før finansielle poster.....	145.761	449.320
7 Finansielle indtægter	17.520	22.254
8 Finansieringsomkostninger	(209.254)	(205.131)
Finansiering i alt.....	(191.734)	(182.877)
Årets resultat.....	(45.973)	266.443
Forslag til resultatdisponering:		
Årets hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	110.000	110.000
Anvendelse af hensættelser	(346.802)	(400.000)
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Overført restandel af årets resultat.....	190.829	556.443
Resultatdisponering i alt.....	(45.973)	266.443
Likviditetsresultat:		
Årets resultat	(45.974)	262.996
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	13.281	13.681
Betalte prioritetsafdrag	(156.229)	(154.417)
Likviditetsresultat i alt.....	(188.922)	122.260



A/B Seniorbo Engen, Søften

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
 AKTIVER

	2025	2024
9 Grunde og bygninger	16.362.946	16.362.946
Materielle anlægsaktiver i alt	16.362.946	16.362.946
Anlægsaktiver	16.362.946	16.362.946
10 Restancer, andelshavere	0	3.447
11 Periodeafgrænsningsposter	12.816	11.811
Tilgodehavender i alt.....	12.816	15.258
12 Andre værdipapirer og kapitalandele	234.455	239.475
Værdipapirer og kapitalandele i alt.....	234.455	239.475
13 Likvide beholdninger	523.042	668.697
Omsætningsaktiver	770.313	923.430
AKTIVER	17.133.259	17.286.376



A/B Seniorbo Engen, Søften

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
PASSIVER

	2025	2024
Andelsindskud	3.283.853	3.283.853
Overført resultat m.v.....	(32.776)	(223.605)
	3.251.077	3.060.248
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	2.325.000	2.325.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	311.656	548.458
Andre reserver i alt.....	2.636.656	2.873.458
Egenkapital	5.887.733	5.933.706
14 Prioritetsgæld	10.992.510	11.137.458
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.992.510	11.137.458
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	158.000	156.000
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.080	27.720
16 Øvrig anden gæld	35.936	31.492
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	253.016	215.212
Gældsforpligtelser.....	11.245.526	11.352.670
PASSIVER	17.133.259	17.286.376

- 17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 19 Beregning af andelsværdi



A/B Seniorbo Engen, Søften

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
Andelsindskud		
Saldo primo	3.283.853	3.283.853
Andelsindskud	3.283.853	3.283.853
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	(223.605)	(780.048)
Rest årets resultat	190.829	556.443
Overført resultat m.v.	(32.776)	(223.605)
Egenkapital før andre reserver	3.251.077	3.060.248
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	2.325.000	2.725.000
Årets afgang	0	(400.000)
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.325.000	2.325.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	548.458	438.458
Årets tilgang	110.000	110.000
Årets afgang	(346.802)	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	311.656	548.458
EGENKAPITAL	5.887.733	5.933.706



A/B Seniorbo Engen, Søften

NOTER

	2025	2024
1 Indtægter, andelshavere		
Boligafgift.....	765.080	726.824
Antennebidrag, Kabel-tv.....	37.920	34.469
Lejeindtægter værelser.....	13.650	12.900
Indtægt vaskeri.....	2.575	3.050
Indtægter, andelshavere i alt.....	819.225	777.243
2 Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat.....	40.220	34.098
Forsikringer.....	24.437	25.349
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	64.657	59.447
3 Forbrugsafgifter		
Renovation.....	49.912	48.460
Varme og el.....	17.689	17.024
Vand og vandafgift.....	1.500	1.278
Antenne.....	37.920	36.192
Forbrugsafgifter i alt.....	107.021	102.954
4 Vedligeholdelse, løbende		
Ren- og vedligeholdelse.....	421.958	78.396
Småanskaffelser.....	6.000	682
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	427.958	79.078
5 Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager.....	329	1.889
IT-udgifter.....	419	70
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	24.375	23.750
Rådgivning og administration.....	39.750	28.031
Vedligeholdelsesplan.....	0	21.210
Administrationsomkostninger i alt.....	64.873	74.950



A/B Seniorbo Engen, Søften

NOTER

	2025	2024
6 Øvrige foreningsomkostninger		
Bestyrelseshonorar.....	1.500	1.500
Mødeudgifter	3.363	3.617
Gaver og blomster.....	459	2.884
Kontingent ejerlaug, gårdlaug, grundejerforening.....	210	210
ABF kontingent.....	3.423	3.283
	<u>8.955</u>	<u>11.494</u>
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	8.955	11.494
7 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver.....	796	196
Udbytter værdipapirer.....	14.763	10.879
Kursgevinster værdipapirer	1.961	11.179
	<u>17.520</u>	<u>22.254</u>
Finansielle indtægter i alt	17.520	22.254
8 Finansieringsomkostninger		
Gebyrer mv.....	4.636	4.429
Låneomkostninger, amortiseringsfradrag.....	13.281	13.681
Kurstab, værdipapirer	6.981	0
Nordea Kredit, opr. 5.248.000.....	75.577	78.242
Nordea Kredit, opr. 7.018.000.....	108.779	108.779
	<u>209.254</u>	<u>205.131</u>
Finansieringsomkostninger i alt.....	209.254	205.131
9 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo.....	16.362.946	16.362.946
	<u>16.362.946</u>	<u>16.362.946</u>
Kostpris i alt	16.362.946	16.362.946
	<u>16.362.946</u>	<u>16.362.946</u>
Grunde og bygninger i alt.....	16.362.946	16.362.946
10 Restancer, andelshavere		
Restancer, andelshavere	0	3.447
	<u>0</u>	<u>3.447</u>
Restancer, andelshavere i alt.....	0	3.447



A/B Seniorbo Engen, Søften

NOTER

	2025	2024
11 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	12.816	11.811
Periodeafgrænsningsposter i alt	12.816	11.811
12 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Nordea Invest, korte obligationer, 502 stk.....	49.688	48.739
Nordea Invest, mellemlange obligationer, 311 stk.	48.581	48.043
Nordea Invest Aktier, 887 stk.	118.033	125.014
Nordea Invest, virksomhedsobligationer, 167 stk.	18.153	17.679
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt.....	234.455	239.475
13 Likvide beholdninger		
Nordea 1938 4373434189.....	321.310	290.043
Nordea 2963 9042615266.....	201.732	378.654
Likvide beholdninger i alt	523.042	668.697
14 Prioritetsgæld		
Nordea Kredit, kontantlån opr. 5.248.000, 1,0%.....	4.300.420	4.456.649
Nordea Kredit, obligationslån opr. 7.018.000, 1,0%.....	7.018.000	7.018.000
Amortiserede låneomkostninger.....	(167.910)	(181.191)
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	(158.000)	(156.000)
Prioritetsgæld i alt	10.992.510	11.137.458
Kursværdien andrager kr. 8.938.747.		
Restløbetid 23 år og 9 måneder,		
Lån i Nordea Kredit opr. 7.018.000 er afdragsfrit indtil 1/10 2029.		
15 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer.....	36.580	7.720
Revisorhonorar	22.500	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	59.080	27.720



A/B Seniorbo Engen, Søften

NOTER

	2025	2024
16 Øvrig anden gæld		
Skyldigt vandregnskab	30.448	31.492
Andre skyldige omkostninger	5.488	0
	<hr/>	<hr/>
Øvrig anden gæld i alt.....	35.936	31.492
	<hr/>	<hr/>

17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 1.693.882 jf. 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Der er herudover ingen eventualforpligtelser m.v.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 11.318.420 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025 udgør kr. 16.362.946

19 Beregning af andelsværdi

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

Andelshaverindskuddet hidrører fra 14 andelshavere, som i alt har indskudt kr.3.283.853.

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til den seneste offentlige vurdering, kr. 21.200.000, reguleret med indeks 122,6 (udviklingen i nettoprisindekset fra og med oktober 2012 til og med oktober 2025), i alt 5.267.617. Den nettoprisindekserede ejendomsværdi pr. 31. december 2025 udgør således i alt kr. 26.467.617.

Værdien af andelskronen andrager pr. 31. december 2025 maksimalt kr. **4,74 (afrundet)**, hvilket beløb fremkommer på følgende måde:

Andelshaverindskud		3.283.853
		<hr/>
Egenkapital før andre reserver, jfr. foran		3.247.877
Korrektion vedrørende:		
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom, anskaffelsessum (kostpris).....	-16.362.946	
Ejendom, indekseret offentlig vurdering	26.467.617	10.104.671
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.150.510	
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.938.747	2.211.763
	<hr/>	<hr/>
Korrigeret egenkapital herefter.....		15.564.311
		<hr/>

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone = 15.564.311 / 3.283.853 = 4,74 (s.å. 3,91)



A/B Seniorbo Engen, Søften

NOTER

2025

2024

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

	Oprindeligt andelshaver- indskud	Maksimal andelsværdi pr. 31/12 2025	Vedtaget andelsværdi årsrapport 2024*
Pr. andel - 78 m2.....	190.723	903.960	745.994
Pr. andel - 97 m2.....	237.181	1.124.155	927.710
Pr. andel - 103 m2.....	251.852	1.193.690	985.094

*Vedtaget andelskrone 3,91

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.



A/B Seniorbo Engen, Søften

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31.12.2025			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt 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			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	14	1343		
B2	Erhvervsandele	1	155		
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	15	1498		
C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
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	1999			
D2	Ejendommens opførelsesår	2000			
E		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				



A/B Seniorbo Engen, Søften

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				
				Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			26.467.617	17.669
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5. stk. 4			0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			2.636.656	1.760
					%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi				10
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



A/B Seniorbo Engen, Søften

NOTER

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H		Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år		
H1	Boligafgift			517
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	145	178	-31
K		Gennemsnit kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi			10.390
K2	Gæld - omsætningsaktiver			6.993
K3	Teknisk andelsværdi			17.383
3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	89	53	286
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	89	53	286
4 Finansielle forhold				
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	102	103	104



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

Michael Høy

Navn returneret af MitId: Michael Høy
Bestyrelsesformand
ID: 025db9a5-cd8f-4504-a45b-093c79a6c859
IP-adresse: 109.58.52.138:1250:1250
Dato for underskrift: 05-03-2026 15:42:45 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Søren Jensen

Navn returneret af MitId: Søren Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 48b8bd2b-c0c1-4a79-b055-fd6c1a0188a1
IP-adresse: 188.120.77.224:62316:62316
Dato for underskrift: 05-03-2026 08:31:32 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Søren Tørrild Christensen

Navn returneret af MitId: Søren Tørrild Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: f7c98f4a-c094-4e8c-9ff7-444d3dcde87b
IP-adresse: 77.241.136.9:12115:12115
Dato for underskrift: 05-03-2026 09:46:20 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Bente Lübker

Navn returneret af MitId: Bente Wind Lübker Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9de5b30f-0137-42bf-858f-d7d313b1eff2
IP-adresse: 87.57.184.222:63380:63380
Dato for underskrift: 04-03-2026 17:17:19 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Jørgen Ejbye

Navn returneret af MitId: Jørgen Ejbye Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 17f37fb4-7a62-4eae-a59c-eac15a12f0a7
IP-adresse: 87.57.148.226:60527:60527
Dato for underskrift: 05-03-2026 08:48:41 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Jan Andreasen

Navn returneret af MitId: Jan Andreasen
Revisor
ID: d25317c5-fbb8-45bf-b753-40e149404374
IP-adresse: 46.31.16.58:59684:59684
Dato for underskrift: 05-03-2026 16:34:23 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 4a5661K668379502200064