

**Andelsboligforeningen Sorninghus**  
**CVR-nr. 33 03 05 92**

**Årsrapport 2020**

Godkendt på foreningens generalforsamling, den *25. 5. 2021*

**Dirigent**

*Alice Bjørn*

---

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Noter	9

## **Foreningsoplysninger**

### **Forening**

Andelsboligforeningen Sorringhus

### **Bestyrelse**

Ole Wachs, formand

Jens Lindegaard Hansen

Søren Ottesen

### **Regnskabsår**

01.01. - 31.12.2020

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 – 31.12.2020 for Andelsboligforeningen Sorringhus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 – 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorring, den 25.01.2021

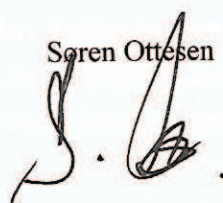
### Bestyrelse



Ole Wachs  
formand



Jens Lindegaard Hansen



Søren Ottesen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sorringhus

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sorringhus for regnskabsåret 01.01.2020 – 31.12.2020 på grundlag af andelsboligforeningens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Silkeborg, den 25.01.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Tonny Hummelgaard Knudsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 28661

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal og dermed, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

### Skat

Andelsboligforeninger er omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6. Skattepligt omfatter alene indtægt ved erhvervmæssig virksomhed, hvilket ikke forekommer i denne andelsboligforening.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes til anskaffelsessum.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgælden.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige noter

#### Indskud/andelenes værdi

Andelsbevisernes værdi bliver opgjort ifølge foreningens vedtægter, under iagttagelse af reglerne i lov om andelsforeninger og andre bofællesskaber (ABL) til én af følgende værdier:

- Anskaffelsessummen
- Handelsværdi som udlejningsejendom
- Offentlig vurdering.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, hvilket princip andelsbeviset ved overdragelse foreslås værdiansat til, jf. reglerne i ABL § 5, stk. 2, hvortil skal lægges værdien af de forbedringer, som den enkelte andelshaver selv lovligt har foretaget.



## Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.	Budget 2020 t.kr.	Budget 2021 t.kr.
Boligafgift indbetalt af andelshavere	1	589.692	590	590	590
Honorar, salg af andelsboliger		5.000	0	5	0
<b>Indtægter</b>		<b>594.692</b>	<b>590</b>	<b>595</b>	<b>590</b>
Ejendomsskat		24.150	24	25	25
Renovation mv.		24.038	23	23	24
Forsikringer		14.264	14	15	15
Kontingent, ABF		2.100	2	2	2
Reparation og vedligeholdelse		3.997	13	8	17
Reparation og vedligeholdelse, gasfyr mv.		30.156	16	0	17
Reparationsarbejde udført af andelshaver		16.725	16	21	4
Snerydning og græsslåning		309	2	8	8
Mindre nyanskaffelser		2.494	1	1	1
Revisor		10.375	10	11	11
Assistance, låneomlægning		1.000	0	0	0
Generalforsamlinger		1.646	2	2	2
Mødeudgifter, beboer		0	1	3	1
It og telefon, bestyrelsen		4.400	4	4	4
Gaver og blomster		1.591	0	1	2
Kontorartikler m.m.		3.293	3	3	4
<b>Omkostninger</b>		<b>140.538</b>	<b>131</b>	<b>127</b>	<b>137</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>454.154</b>	<b>459</b>	<b>468</b>	<b>453</b>
Låneomkostninger		(51.370)	0	(51)	0
Kurstab ved omprioritering		(98.037)	0	(98)	0
Renter, bank		(17)	0	0	0
Renter af prioritetsgæld		(195.267)	(252)	(175)	(154)
<b>Årets resultat</b>		<b>109.463</b>	<b>207</b>	<b>144</b>	<b>299</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
Betalte prioritetsafdrag		149.115	149	149	149
Hjemtagelse af lån, netto		(177.000)	0	(177)	0
Overført resultat		137.348	58	172	150
		<b>109.463</b>	<b>207</b>	<b>144</b>	<b>299</b>

**Balance pr. 31.12.2020**

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 t.kr.</u>
Ejendommen, matr.nr. SOR 0003 Ø, Sorring By	2	11.723.727	11.724
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.723.727</b>	<b>11.724</b>
Bankindestående, hvor administrator har fuldmagt	3	334.288	204
Forudbetalt forsikring		12.633	11
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>346.921</b>	<b>215</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.070.648</b>	<b>11.939</b>
Andelskapital, indskud	10	2.667.375	2.667
Overført resultat mv.	6	717.442	580
Akkumuleret afdrag på prioritetsgæld	7	181.158	209
<b>Egenkapital</b>		<b>3.565.975</b>	<b>3.456</b>
Nykredit, obligationslån	4	6.325.000	6.148
Nykredit, kontantlån	5	2.154.887	2.304
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		(149.388)	(149)
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.330.499</b>	<b>8.303</b>
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		149.388	149
Forudbetalt husleje		14.536	20
Skyldig revisor		10.250	11
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>174.174</b>	<b>180</b>
<b>Gældsforpligtelse</b>		<b>8.504.673</b>	<b>8.483</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.070.648</b>	<b>11.939</b>
Pantsætninger	8		
Bestyrelsesansvarsforsikring	9		
Andelenes værdi	10		
Nøgletal	11		

## Noter

	<b>01.01.-31.12. 2020 kr.</b>	<b>Budget 01.01.-31.12. 2021 kr.</b>
<b>1. Boligafgift</b>		
Den indtægtsførte boligafgift udgør følgende beløb pr. måned pr. andelsbolig:		
Bolig nr. 2, 6 og 14	4.494	4.494
Bolig 4, 8, 12, 16, 18 og 20	5.021	5.021
Bolig 10	5.533	5.533
	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 t.kr.</u>
<b>2. Ejendommen, matr.nr. SOR 0003 Ø, Sorring By</b>		
Kostpris 01.01.2020	11.723.727	11.724
Forbedringer i året	0	0
	<u>11.723.727</u>	<u>11.724</u>
Ejendomsværdi 01.10.2019 udgør 8.150.000 kr., heraf grundværdi 978.300 kr.		
<b>3. Bankindestående</b>		
Sparekassen Kronjylland, huslejekonto	334.288	204
	<u>334.288</u>	<u>204</u>
<b>4. Nykredit, obligationslån</b>		
Pantebrevsrestgæld 01.01.2020	6.148.000	6.148
Lån indfriet i 2020	(6.148.000)	0
Lån udbetalt i 2020	6.325.000	0
Afdrag	0	0
<b>Pantebrevsrestgæld 31.12.2020</b>	<u>6.325.000</u>	<u>6.148</u>
Lånetype: obligationslån med afdragsfrihed		
Rente p.a.: 1%		
Restløbetid: 29 1/4 år		
Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør	<u>6.383.443</u>	

## Noter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Nykredit, kontantlån</b>		
Pantebrevsrestgæld 01.01.2020	2.304.002	2.453
Afdrag	(149.115)	(149)
<b>Pantebrevsrestgæld 31.12.2020</b>	<b>2.154.887</b>	<b>2.304</b>
Lånetype: tilpasningslån		
Rente p.a.: 0,1835%		
Restløbetid: 14 1/4 år		
Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør	<b>2.269.281</b>	
<b>6. Overført resultat mv.</b>		
Saldo 01.01.2020	580.094	523
Resultat ifølge resultatopgørelse	137.348	57
	<b>717.442</b>	<b>580</b>
<b>7. Akkumuleret afdrag på prioritetsgæld</b>		
Saldo 01.01.2020	209.043	60
Betalt afdrag	149.115	149
Låneindfrielse i året	6.148.000	0
Låneoptagelse i året	(6.325.000)	0
	<b>181.158</b>	<b>209</b>
<b>8. Pantsætninger</b>		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<b>11.723.727</b>	<b>11.724</b>

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## Noter

### 9. Bestyrelsesansvarsforsikring

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en samlet dækning på 6.500 t.kr.

### 10. Andelenes værdi

Med henvisning til § 6 i ”lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber” skal bestyrelsen give følgende oplysninger om de enkelte andelsbevisers værdi pr. 31.12.2020.

Ved opgørelse af foreningens formue kan ejendommen ifølge andelsboliglovens § 5, stk. 2 og vedtægterne ved generalforsamlingsbeslutning ved overdragelse ansættes til én af følgende tre værdier med tillæg af individuelle forbedringer:

	<u>kr.</u>
a) Anskaffelsespris	11.723.727
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ikke opgjort
c) Seneste offentlige vurdering	8.150.000

Formuen kan herefter opgøres efter to forskellige principper:

	<u>Anskaffelses- pris kr.</u>	<u>Offentlig vurdering kr.</u>
Oprindeligt indskud fra andelshaverne	2.667.375	2.667.375
Opsparing	898.600	898.600
Regulering af ejendom til offentlig vurdering	-	(3.573.727)
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-	(172.837)
<b>Værdi af samtlige andelsbeviser</b>	<u><b>3.565.975</b></u>	<u><b>(180.589)</b></u>

(fortsættes)

## Noter

### 10. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi 31.12.2020 opgjort til		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Kastanievej 2	8,946	9.793	319.014	(16.156)	26.749
Kastanievej 4	10,239	11.208	365.137	(18.491)	30.616
Kastanievej 6	8,946	9.793	319.014	(16.156)	26.749
Kastanievej 8	10,239	11.208	365.137	(18.491)	30.616
Kastanievej 10	11,725	12.836	418.111	(21.175)	35.057
Kastanievej 12	10,239	11.208	365.137	(18.491)	30.616
Kastanievej 14	8,946	9.793	319.014	(16.156)	26.749
Kastanievej 16	10,239	11.208	365.137	(18.491)	30.616
Kastanievej 18	10,239	11.208	365.137	(18.491)	30.616
Kastanievej 20	10,239	11.208	365.137	(18.491)	30.616
<b>I alt</b>	<b>100,00</b>	<b>109.463</b>	<b>3.565.975</b>	<b>(180.589)</b>	<b>299.000</b>
<b>Værdistigning i procent i forhold til de oprindelige indskud</b>			<b>33,7%</b>	<b>(106,8)%</b>	

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdiansættelsen af andelsbeviserne indtil næste generalforsamling sker således, at ejendommen indgår i foreningens formue til anskaffelsessum, jf. andelsboliglovens § 5 stk. 2 a.

Ved valg af offentlig vurdering (metode C) gøres opmærksom på, at denne er beregnet med udgangspunkt i seneste offentliggjorte ejendomsværdi pr. 01.10.2019. Denne er ikke nødvendigvis udtryk for dagsværdien, som en eventuel køber vil betale for andelen.

Hvis en eventuel ny offentlig vurdering afviger væsentligt fra den nuværende kendte vurdering, skal der foretages ny beregning af andelens værdi.

## Noter

### 11. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I regnskabet for Andelsboligforeningen Sorringhus anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

		<u>Antal</u>	<u>Areal (m<sup>2</sup>)</u>
B1	Andelsboliger	10	918
B2	Erhvervsandele	-	-
B3	Boliglejemål	-	-
B4	Erhvervslejemål	-	-
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	-	-
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>10</b>	<b>918</b>

		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	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af fællesudgifter?				X (ligeligt fordelt)

D1 Foreningen er stiftet i: 2001

D2 Ejendommen er opført i: 2001

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X

Bestyrelsens forslag til værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien:

		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X		

(fortsættes)

## Noter

### 11. Nøgletal (fortsat)

		<u>kr.</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	11.723.727	12.771
F3	Generalforsamlingsbestemt reserve	0	0
F4	Reserve i % af ejendomsværdi		0,00%

		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		<u>kr. pr. andels-m<sup>2</sup></u>
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m <sup>2</sup>	642
H2	Erhvervslejeindtægter	-
H3	Boliglejeindtægter	-

### Andelsboligforeningens drift

		<u>Forrige år kr.</u>	<u>Sidste år kr.</u>	<u>Indev. år kr.</u>
J	Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	<u>(17)</u>	<u>225</u>	<u>119</u>
K1	Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>	<u>3.885</u>		
K2	Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>	<u>8.886</u>		
K3	Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>	<u>12.771</u>		
M1	Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m <sup>2</sup>	49	49	56
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr. andels-m <sup>2</sup>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>M3</b>	<b>Vedligeholdelse, i alt pr. andels-m<sup>2</sup></b>	<u><b>49</b></u>	<u><b>49</b></u>	<u><b>56</b></u>

### Finansielle forhold og afdrag

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør 27%			
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	<u>161</u>	<u>162</u>	<u>162</u>