

Andelsboligforeningen Sorninghus

Årsrapport 2023

Godkendt på foreningens generalforsamling,
den 27. februar 2024

CVR-nr. 33 03 05 92



Dirigent

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Noter	10

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Sorringhus

CVR-nr. 33 03 05 92

Administrator

Jens Lindegaard Hansen

Bestyrelse

Alice Bjørn (formand)

Linda Eriksen

Regnskabsår

01.01. - 31.12.2023

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Andelsboligforeningen Sorringhus.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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 08.02.2024

Bestyrelse


Alice Bjørn


Linda Eriksen

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sorring, den 08.02.2024

Administrator



Jens Lindegaard Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til andeishaverne i Andelsboligforeningen Sørninghus

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sørninghus for regnskabsåret 01.01.2023 – 31.12.2023 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.

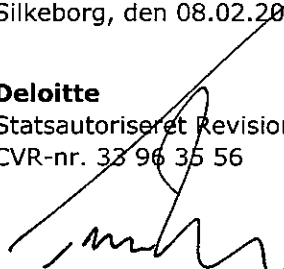
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Silkeborg, den 08.02.2024

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Tonny Hummelgaard Knudsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28661

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 oplysninger om andelenes værdi, jf. andelsboligloven.

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

De anførte budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Skat

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) 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, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse).

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Indskud/andelenes værdi

Andelsbevisernes værdi bliver opgjort ifølge foreningens vedtægter, under iagttagelse af reglerne i andelsboligloven til én af følgende værdier:

- Anskaffessummen
- 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 2023

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.	Budget 2023 t.kr.	Budget 2024 t.kr.
Boligafgift indbetalt af andelshavere	1	532.800	533	533	533
Honorar, salg af andelsboliger	<i>mv. 16.</i>	5.000	10	5	5
Venteliste m.m.	<i>mv. 20. d. 2024</i>	600	2	0	0
Indtægter		538.400	545	538	538
Ejendomsskat		24.150	24	24	25
Renovation mv.		28.225	28	29	28
Forsikringer		16.274	16	16	22
Kontingent, ABF		2.320	2	2	3
Reparation og vedligeholdelse	<i>se hovedrapport.</i>	27.452	38	20	30
Reparation og vedligeholdelse, gasfyr mv.	<i>mv. 18</i>	1.419	17	0	17
Reparationsarbejde udført af andelshaver		0	2	0	0
Snerydning og græsslåning	<i>se hovedrapport.</i>	17.275	7	11	22
Mindre nyanskaffelser		0	2	1	1
Revisor		10.750	11	11	11
Generalforsamlinger + bestyrelsesmøder	<i>se spec.</i>	1.642	1	2	2
Mødeudgifter, beboer		1.004	2	2	4
It og telefon, bestyrelsen og administrator	<i>for, 11/2023</i>	5.000	7	6	8
Gaver og blomster	<i>se spec. 2023, 2024</i>	692	3	3	3
Kontorartikler m.m.	<i>Regnskabsudgifter og hjemmearbejde</i>	3.983	4	4	5
Gebyr	<i>2023</i>	500	1	1	1
Omkostninger		140.686	165	132	182
Resultat før finansielle poster		397.714	380	406	356
Renteindtæger, bank		11			14
Renteudgifter, bank		0	(2)	0	0
Renter af prioritetsgæld	<i>+ afdrag</i>	(161.504)	(161)	(162)	(156)
Årets resultat		236.221	217	244	214
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat til egenkapitalen		236.221	217	244	214
Likviditetsresultat					
Årets resultat		236.221	217	244	214
Betalte prioritetsafdrag		(144.812)	(145)	(145)	(146)
		91.409	72	99	68

Balance pr. 31.12.2023

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Ejendommen, matr.nr. SOR 0003 Ø, Sorring By	2	11.723.727	11.724
Anlægsaktiver		11.723.727	11.724
Bankindestående	3	1.095.703	810
Forudbetalt forsikring		13.919	13
Omsætningsaktiver		1.109.622	823
Aktiver		12.833.349	12.547
Andelskapital, indskud	9	2.667.375	2.667
Overført resultat mv.	6	1.650.902	1.415
Egenkapital		4.318.277	4.082
Nykredit, obligationslån	4	6.325.000	6.325
Nykredit, kontantlån	5	1.715.481	1.860
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		(146.000)	(145)
Langfristede gældsforpligtelser		7.894.481	8.040
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		146.000	145
Forudbetalt husleje		13.064	13
Skyldig revisor		11.000	11
Skyldig solgt andelsbolig		450.527	256
Kortfristede gældsforpligtelser		620.591	425
Gældsforpligtelse		8.515.072	8.465
Passiver		12.833.349	12.547
Pantsætninger	7		
Bestyrelsesansvarsforsikring	8		
Andelenes værdi	9		
Nøgletal	10		

Noter

1. Boligafgift

	2023 kr.	Budget 2024 kr.
Den indtægtsførte boligafgift udgør følgende beløb pr. måned pr. andelsbolig:		
Bolig nr. 2, 6 og 14	3.972	3.972
Bolig 4, 8, 12, 16, 18 og 20	4.546	4.546
Bolig 10	5.206	5.206

2. Ejendommen, matr.nr. SOR 0003 Ø, Sorring By

	2023 kr.	2022 t.kr.
Kostpris 01.01.2023	11.723.727	11.724
Forbedringer i året	0	0
	11.723.727	11.724

Ejendomsværdi 01.10.2022 udgør 8.150.000 kr.,
heraf grundværdi 978.300 kr.

3. Bankindestående

	2023 kr.	2022 t.kr.
Sparekassen Kronjylland, huslejekonto	1.095.703	810
	1.095.703	810

4. Nykredit, obligationslån

	2023 kr.	2022 t.kr.
Pantebrevsrestgæld 01.01.2023	6.325.000	6.325
Afdrag	0	0
Pantebrevsrestgæld 31.12.2023	6.325.000	6.325

Lånetype: obligationslån med afdragsfrihed

Rente p.a.: 1%

Restløbetid: 26 1/4 år

Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør **4.712.505**

Noter

5. Nykredit, kontantlån

	2023	2022
	kr.	t.kr.
Pantebrevsrestgæld 01.01.2023	1.860.293	2.005
Afdrag	(144.812)	(145)
Pantebrevsrestgæld 31.12.2023	1.715.481	1.860

Lånetype: tilpasningslån

2027 1/4

Rente p.a.: 0,8381%

Restløbetid: 11 1/4 år

2.

Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør

1.725.705

6. Overført resultat mv.

	2023	2022
	kr.	t.kr.
Saldo 01.01.2023	1.414.681	1.198
Resultat ifølge resultatopgørelse	236.221	217
	1.650.902	1.415

7. Pantsætninger

	2023	2022
	kr.	t.kr.
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	11.723.727	11.724

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

8. Bestyrelsesansvarsforsikring

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en samlet dækning på 2.000 t.kr.

Noter

9. Andelenes værdi

Med henvisning til § 6 i andelsboligloven skal bestyrelsen give følgende oplysninger om de enkelte andelsbevisers værdi pr. 31.12.2023.

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:

	kr.
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:

	Anskaffelses- pris kr.	Offentlig vurdering kr.
Opindeligt indskud fra andelshaverne	2.667.375	2.667.375
Opsparing	1.650.902	1.650.902
Regulering af ejendom til offentlig vurdering	-	(3.573.727)
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-	1.602.272
Værdi af samtlige andelsbeviser	4.318.277	2.346.822

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi 31.12.2023 opgjort til		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Kastanievej 2	8,946	21.132	386.315	209.948	19.145
Kastanievej 4	10,239	24.188	442.169	240.302	21.912
Kastanievej 6	8,946	21.132	386.315	209.948	19.145
Kastanievej 8	10,239	24.188	442.169	240.302	21.912
Kastanievej 10	11,725	27.697	506.318	275.166	25.093
Kastanievej 12	10,239	24.188	442.169	240.302	21.912
Kastanievej 14	8,946	21.132	386.315	209.948	19.145
Kastanievej 16	10,239	24.188	442.169	240.302	21.912
Kastanievej 18	10,239	24.188	442.169	240.302	21.912
Kastanievej 20	10,239	24.188	442.169	240.302	21.912
I alt	100,00	236.221	4.318.277	2.346.822	214.000

(fortsættes)

Noter

9. Andelenes værdi (fortsat)

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. 01.10.2022. 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.

10. 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:

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

		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)

(fortsættes)

Noter

10. Negletal (fortsat)

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:

		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X		

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

		Ja	Nej
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

		kr. pr. andels-m ²
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	580
H2	Erhvervslejeindtægter	-
H3	Boliglejeindtægter	-

(fortsættes)

Noter

10. Noter (fortsat)

Andelsboligforeningens drift

		Forrige år kr.	Sidste år kr.	Indev. år kr.
J	Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	326	236	257
K1	Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ²	4.704		
K2	Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ²	8.067		
K3	Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ²	12.771		
M1	Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ²	16	70	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr. andels-m ²	-	-	-
M3	Vedligeholdelse, i alt pr. andels-m²	16	70	50
Finansielle forhold og afdrag				
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør 27%			
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	163	158	158