

Andelsboligforeningen Sorringhus

CVR-nr. 33 03 05 92

Årsrapport 2016

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 14.03.2017

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Noter	9

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Sorninghus

Bestyrelse

Ole Wachs, formand

Margit Nielsen

Jens Lindegaard Hansen

Regnskabsår

01.01. - 31.12.2016

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016.

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 14.02.2017

Bestyrelse

Ole Wachs
formand

Margit Nielsen

Jens Lindegaard Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sorringhus

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sorringhus for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016 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 revisors 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 14.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Tonny Hummelgaard Knudsen
statsautoriseret revisor

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.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Reserveret til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen

Reserveret til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen omfatter beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgælden.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Indskud/andelens 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:

- 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 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.	Budget 2016 t.kr.	Budget 2017 t.kr.
Boligafgift indbetalt af andelshavere	1	570.058	528	574	590
Indtægter		570.058	528	574	590
Ejendomsskat		(24.693)	(24)	(25)	(25)
Renovation mv.		(13.951)	(13)	(13)	(18)
Forsikringer		(17.847)	(17)	(19)	(18)
Kontingent ABF		(1.920)	(2)	0	(2)
Reparation og vedligeholdelse		(36.154)	(12)	0	(107)
Honorar, eget arbejde		(12.625)	0	0	(15)
Administrationshonorar		0	(5)	(5)	0
Regnskabsprogram		(1.644)	0	0	0
Revisor		(13.375)	(18)	(19)	(10)
Generalforsamlinger		(434)	0	(1)	(1)
Mødeudgifter, beboer		(602)	0	0	(1)
Gaver og blomster		(550)	0	0	(1)
Kontorartikler		(1.874)	(3)	0	(3)
Omkostninger		(125.669)	(94)	(82)	(201)
Resultat før finansielle poster		444.389	434	492	389
Renteudgifter, bank		(14)	(1)	0	0
Udgifter, renteswap		0	(328)	0	0
Låneomkostninger		0	(91)	0	0
Kurstab		0	(426)	0	0
Renter af prioritetsgæld		(349.552)	(285)	(353)	(345)
Årets resultat		94.823	(697)	139	44
Forslag til resultatdisponering					
Betalte prioritetsafdrag		94.354	43	92	98
Hjemtagelse af lån		0	(578)	0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0	0	0
Overført resultat		469	(162)	47	(54)
		94.823	(697)	139	44

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Ejendommen, matr.nr. SOR 0003 Ø, Sorring By	2	11.723.727	11.724
Anlægsaktiver		<u>11.723.727</u>	<u>11.724</u>
Bankindestående	3	11.478	13
Tilgodehavende husleje		0	4
Omsætningsaktiver		<u>11.478</u>	<u>17</u>
Aktiver		<u><u>11.735.205</u></u>	<u><u>11.741</u></u>
Andelskapital, indskud	12	2.667.375	2.667
Overført resultat mv.	7	383.400	383
Akkumuleret afdrag på prioritetsgæld	8	29.923	(64)
		<u>3.080.698</u>	<u>2.986</u>
Hensættelse til vedligeholdelse		0	0
Egenkapital		<u>3.080.698</u>	<u>2.986</u>
Nykredit, obligationslån	4	6.148.000	6.148
Nykredit, kontantlån	5	2.483.123	2.577
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		(97.700)	(94)
Langfristede gældsforpligtelser		<u>8.533.423</u>	<u>8.631</u>
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		97.700	94
Forudbetalt husleje		14.009	0
Skyldige omkostninger	6	9.375	30
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>121.084</u>	<u>124</u>
Gældsforpligtelser		<u>8.654.507</u>	<u>8.755</u>
Passiver		<u><u>11.735.205</u></u>	<u><u>11.741</u></u>
Pantsætninger	9		
Bestyrelsesansvarsforsikring	10		
Andelenes værdi	11		
Nøgletal	12		

Noter

	01.01.-30.04. 2016 kr.	01.05-31.12. 2016 kr.	Budget 01.01-31.12. 2017 kr.
1. Boligafgift			
Den indtægtsførte boligafgift udgør følgende beløb pr. måned pr. andelsbolig:			
Bolig nr. 2, 6 og 14	4.094	4.494	4.494
Bolig nr. 4, 8, 12, 16, 18 og 20	4.621	5.021	5.021
Bolig nr. 10	5.133	5.533	5.533
		2016 kr.	2015 t.kr.
2. Ejendommen, matr.nr. SOR 0003 Ø, Sorring By			
Kostpris 01.01.2016		11.723.727	11.724
Forbedringer i året		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>11.723.727</u>	<u>11.724</u>
Ejendomsværdi 01.10.2015 udgør 8.150.000 kr., heraf grundværdi 978.300 kr.			
3. Bankindestående			
Sparekassen Kronjylland, huslejekonto		10.902	2
Sparekassen Kronjylland, driftskonto		0	11
Sparekassen Kronjylland, vedligeholdelseskonto		<u>576</u>	<u>0</u>
		<u>11.478</u>	<u>13</u>
4. Nykredit, obligationslån			
Pantebrevsrestgæld 01.01.2016		6.148.000	0
Lån udbetalt		0	6.148
Afdrag		<u>0</u>	<u>0</u>
Pantebrevsrestgæld 31.12.2016		<u>6.148.000</u>	<u>6.148</u>
Lånetype obligationslån med afdragsfrihed			
Rente p.a. 2,5%			
Restløbetid 28 3/4 år			
Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør		<u>6.132.630</u>	

Noter

	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
5. Nykredit, kontantlån		
Pantebrevsrestgæld 01.01.2016	2.577.477	0
Lån udbetalt i 2015	0	2.620
Afdrag	(94.354)	(43)
Pantebrevsrestgæld 31.12.2016	<u>2.483.123</u>	<u>2.577</u>
Lånetype kontantlån		
Rente p.a. 3,43%		
Restløbetid 18 3/4 år		
Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør	<u>2.673.649</u>	
6. Skyldige omkostninger		
Forudbetalt husleje	0	9
Skyldig administrator	0	5
Skyldig revisor	9.375	16
	<u>9.375</u>	<u>30</u>
7. Overført resultat mv.		
Saldo 01.01.2016	382.931	545
Resultat ifølge resultatopgørelse	469	(162)
	<u>383.400</u>	<u>383</u>
8. Akkumuleret afdrag på prioritetsgæld		
Saldo 01.01.2016	(64.431)	471
Hjemtagelse af lån	0	(578)
Betalt afdrag	94.354	43
	<u>29.923</u>	<u>(64)</u>

Noter

	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
9. Pantsætninger		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>11.723.727</u>	<u>11.724</u>

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

10. Bestyrelsesansvarsforsikring

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

11. Andelenes værdi

Med henvisning til § 6 i "lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" skal bestyrelsen give følgende oplysninger om de enkelte andelsbevisers værdi pr. 31.12.2016.

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	413.323	413.323
Regulering af ejendom til offentlig vurdering	-	(3.573.727)
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-	(175.156)
Værdi af samtlige andelsbeviser	<u>3.080.698</u>	<u>(668.185)</u>

(fortsættes)

Noter

11. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi 31.12.2016 opgjort til		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Kastanievej 2	8,946	8.484	275.601	(59.775)	3.937
Kastanievej 4	10,239	9.709	315.447	(68.419)	4.505
Kastanievej 6	8,946	8.484	275.601	(59.775)	3.937
Kastanievej 8	10,239	9.709	315.447	(68.419)	4.505
Kastanievej 10	11,725	11.118	361.213	(78.345)	5.159
Kastanievej 12	10,239	9.709	315.447	(68.419)	4.505
Kastanievej 14	8,946	8.483	275.601	(59.776)	3.937
Kastanievej 16	10,239	9.709	315.447	(68.419)	4.505
Kastanievej 18	10,239	9.709	315.447	(68.419)	4.505
Kastanievej 20	10,239	9.709	315.447	(68.419)	4.505
I alt	100,00	94.823	3.080.698	(668.185)	44.000

Værdistigning i procent i forhold til de oprindelige indskud

15,5%

(125,1)%

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. 01.10.2015. 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

12. 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 (m²)</u>
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)

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

12. Nøgletal (fortsat)

		<u>kr.</u>	<u>kr. pr. m²</u>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	11.723.727	12.771
F3	Generalforsamlingsbestemt reserve	12.000	-
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

		<u>kr. pr. andels-m²</u>
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	621
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 ² (sidste 3 år)	<u>18</u>	<u>(759)</u>	<u>103</u>
K1	Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ²	<u>3.356</u>		
K2	Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ²	<u>9.415</u>		
K3	Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ²	<u>12.771</u>		
M1	Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ²	8	14	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr. andels-m ²	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
M3	Vedligeholdelse, i alt pr. andels-m²	<u>8</u>	<u>14</u>	<u>53</u>

Finansielle forhold og afdrag

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør 26%			
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	<u>-</u>	<u>(583)</u>	<u>103</u>