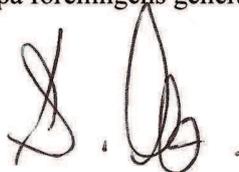


Andelsboligforeningen Sorringhus
CVR-nr. 33 03 05 92

Årsrapport 2018

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 25.03.2019

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Noter	9

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Sorringhus

Bestyrelse

Ole Wachs, formand

Margit Nielsen

Jens Lindegaard Hansen

Regnskabsår

01.01. - 31.12.2018

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 – 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 – 31.12.2018.

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 27.02.2019

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 01.01.2018 – 31.12.2018 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.

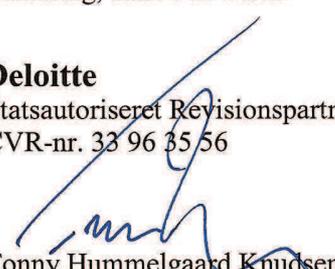
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

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 27.02.2019

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 nominal 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 nominal 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 2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.	Budget 2018 t.kr.	Budget 2019 t.kr.
Boligafgift indbetalt af andelshavere	1	589.692	590	590	590
Honorar, salg af andelsboliger		5.000	8	0	0
Renovationsindtægt, nr. 14		322	0	0	0
Kompensation, ophør af brugsret Sorringhus		0	227	0	0
Indtægter		595.014	825	590	590
Ejendomsskat		(24.145)	(24)	(25)	(25)
Renovation mv.		(21.730)	(16)	(16)	(22)
Forsikringer		(12.827)	(16)	(16)	(13)
Kontingent ABF		(2.780)	(2)	(2)	(3)
Reparation og vedligeholdelse		(2.000)	(210)	(33)	(5)
Skel mod nord		(4.787)	0	0	0
Fællesskur		(21.964)	(5)	0	0
Reparationsarbejde udført af andelshaver		(16.200)	(4)	(5)	(18)
Snerydning og græsslåning		(8.496)	0	0	(9)
Mindre nyanskaffelser		(1.523)	0	0	(1)
Revisor		(11.063)	(13)	(10)	(11)
Generalforsamlinger		(781)	(1)	(1)	(2)
Mødeudgifter, beboer		(2.157)	(2)	(3)	(3)
Gaver og blomster		(1.188)	0	(1)	(1)
Kontorartikler m.m.		(3.632)	(2)	(3)	(4)
Gebyrer		(26)	0	0	0
Omkostninger		(135.299)	(295)	(115)	(117)
Resultat før finansielle poster		459.715	530	475	473
Låneomkostninger		(28.750)	0	0	0
Kurstab ved omprioritering		(186.228)	0	0	0
Renter af prioritetsgæld		(260.446)	(345)	(267)	(252)
Årets resultat		(15.709)	185	208	221
Forslag til resultatdisponering					
Betalte prioritetsafdrag		148.156	98	148	149
Hjemtagelse af lån, netto		(215.510)	0	0	0
Overført resultat		51.645	87	60	72
		(15.709)	185	208	221

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Ejendommen, matr.nr. SOR 0003 Ø, Sorring By	2	11.723.727	11.724
Anlægsaktiver		11.723.727	11.724
Bankindestående, hvor administrator har fuldmagt	3	146.291	114
Forudbetalt forsikring		10.900	0
Omsætningsaktiver		157.191	114
Aktiver		11.880.918	11.838
Andelskapital, indskud	11	2.667.375	2.667
Overført resultat mv.	7	522.553	471
Akkumuleret afdrag på prioritetsgæld	8	60.202	128
Udbetalt prioritetslån		0	0
Egenkapital		3.250.130	3.266
Nykredit, obligationslån	4	6.148.000	6.148
Nykredit, kontantlån	5	2.452.844	2.385
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		(149.000)	(148)
Langfristede gældsforpligtelser		8.451.844	8.385
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		149.000	148
Forudbetalt husleje		20.069	25
Skyldige omkostninger	6	9.875	14
Kortfristede gældsforpligtelser		178.944	187
Gældsforpligtelse		8.630.788	8.572
Passiver		11.880.918	11.838
Pantsætninger	9		
Bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring	10		
Andelenes værdi	11		
Nøgletal	12		

Noter

	01.01.-31.12. 2018 kr.	Budget 01.01.-31.12. 2019 kr.
1. Boligafgift		
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>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
2. Ejendommen, matr.nr. SOR 0003 Ø, Sorring By		
Kostpris 01.01.2018	11.723.727	11.724
Forbedringer i året	0	0
	<u>11.723.727</u>	<u>11.724</u>
Ejendomsværdi 01.10.2017 udgør 8.150.000 kr., heraf grundværdi 978.300 kr.		
3. Bankindestående		
Sparekassen Kronjylland, huslejekonto	146.291	93
Sparekassen Kronjylland, vedligeholdelseskonto	0	21
	<u>146.291</u>	<u>114</u>
4. Nykredit, obligationslån		
Pantebrevsrestgæld 01.01.2018	6.148.000	6.148
Afdrag	0	0
Pantebrevsrestgæld 31.12.2018	<u>6.148.000</u>	<u>6.148</u>
Lånetype: obligationslån med afdragsfrihed		
Rente p.a. 2,5%		
Restløbetid: 26 3/4 år		
Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør	<u>6.148.000</u>	

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
5. Nykredit, kontantlån		
Pantebrevsrestgæld 01.01.2018	2.385.490	2.483
Lån indfriet i 2018	(2.385.490)	0
Lån udbetalt i 2018	2.601.000	0
Afdrag	(148.156)	(98)
Pantebrevsrestgæld 31.12.2018	<u>2.452.844</u>	<u>2.385</u>
Lånetype: tilpasningslån		
Rente p.a. 0,1835%		
Restløbetid: 16 1/4 år		
Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør	<u>2.560.329</u>	
6. Skyldige omkostninger		
Skyldige omkostninger	0	4
Skyldig revisor	9.875	10
	<u>9.875</u>	<u>14</u>
7. Overført resultat mv.		
Saldo 01.01.2018	470.908	383
Resultat ifølge resultatopgørelse	51.645	88
	<u>522.553</u>	<u>471</u>
8. Akkumuleret afdrag på prioritetsgæld		
Saldo 01.01.2018	127.556	30
Betalt afdrag	148.156	98
Låneindfrielse i året	2.385.490	0
Låneoptagelse i året	(2.601.000)	0
	<u>60.202</u>	<u>128</u>

Noter

	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</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. 31.12.2018.

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	582.755	582.755
Regulering af ejendom til offentlig vurdering	-	(3.573.727)
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-	(107.485)
Værdi af samtlige andelsbeviser	<u>3.250.130</u>	<u>(431.082)</u>

(fortsættes)

Noter

11. Andelenes værdi (fortsat)

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi 31.12.2018 opgjort til		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Kastanievej 2	8,946	(1.404)	290.759	(38.564)	19.771
Kastanievej 4	10,239	(1.609)	332.796	(44.141)	22.629
Kastanievej 6	8,946	(1.405)	290.759	(38.564)	19.771
Kastanievej 8	10,239	(1.609)	332.796	(44.141)	22.629
Kastanievej 10	11,725	(1.841)	381.077	(50.544)	25.913
Kastanievej 12	10,239	(1.609)	332.796	(44.141)	22.629
Kastanievej 14	8,946	(1.405)	290.759	(38.564)	19.771
Kastanievej 16	10,239	(1.609)	332.796	(44.141)	22.629
Kastanievej 18	10,239	(1.609)	332.796	(44.141)	22.629
Kastanievej 20	10,239	(1.609)	332.796	(44.141)	22.629
I alt	100,00	(15.709)	3.250.130	(431.082)	221.000

Værdistigning i procent i forhold til de oprindelige indskud

21,8%

(116,2)%

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. 01.10.2017. 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	<u>10</u>	<u>918</u>

		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	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

		<u>kr. pr. andels-m²</u>
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²	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 ² (sidste 3 år)	<u>103</u>	<u>202</u>	<u>(17)</u>
K1	Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ²	<u>3.540</u>		
K2	Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ²	<u>9.230</u>		
K3	Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ²	<u>12.771</u>		
M1	Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ²	53	12	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr. andels-m ²	<u>-</u>	<u>227</u>	<u>-</u>
M3	Vedligeholdelse, i alt pr. andels-m²	<u>53</u>	<u>239</u>	<u>49</u>

Finansielle forhold og afdrag

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør 26%			
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	<u>103</u>	<u>106</u>	<u>161</u>