

Deloitte.



Andelsboligforeningen Sorninghus

Årsrapport 2022

Godkendt på foreningens generalforsamling,
den 28.02.2023

CVR-nr. 33 03 05 92



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Noter	9

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Sorringhus

CVR-nr. 33 03 05 92

Bestyrelse

Alice Bjørn (formand)

Jens Lindegaard Hansen

Louise Jensen

Regnskabsår

01.01. - 31.12.2022

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

CVR-nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 – 31.12.2022 for Andelsboligforeningen Sorringhus.

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

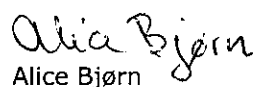
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 – 31.12.2022.

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 30.01.2023

Bestyrelse


Alice Bjørn


Jens Lindegaard Hansen


Louise Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sorringhus

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sorringhus for regnskabsåret 01.01.2022 – 31.12.2022 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 revisorers 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 30.01.2023

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, 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 erhvervsmæssig 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 nominal 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:

- 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 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.	Budget 2022 t.kr.	Budget 2023 t.kr.
Boligafgift indbetalt af andelshavere	1	532.799	557	533	533
Honorar, salg af andelsboliger		10.000	0	0	5
Venteliste m.m.		1.800	0	0	0
Indtægter		544.599	557	533	538
Ejendomsskat		24.150	24	24	24
Renovation mv.		28.413	25	25	29
Forsikringer		15.813	16	16	16
Kontingent, ABF		2.220	2	2	2
Reparation og vedligeholdelse		38.064	7	27	20
Reparation og vedligeholdelse, gasfyr mv.		16.627	0	17	0
Reparationsarbejde udført af andelshaver		2.400	4	4	0
Snerydning og græsslåning		7.355	4	8	11
Mindre nyanskaffelser		2.059	0	1	1
Revisor		11.000	11	11	11
Generalforsamlinger		572	0	2	2
Mødeudgifter, beboer		1.641	1	2	2
It og telefon, bestyrelsen		6.700	4	4	6
Gaver og blomster		2.654	1	2	3
Kontorartikler m.m.		4.055	3	3	4
Gebyr		1.018	1	1	1
Omkostninger		164.741	103	149	132
Resultat før finansielle poster		379.858	454	384	406
Renter, bank		(1.921)	(2)	(2)	0
Renter af prioritetsgæld		(161.022)	(153)	(154)	(162)
Årets resultat		216.915	299	228	244
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat til egenkapitalen		216.915	299	228	244
Likviditetsresultat					
Årets resultat		216.915	299	228	244
Betalte prioritetsafdrag		(145.206)	(149)	(150)	(145)
		71.709	150	78	99

Balance pr. 31.12.2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Ejendommen, matr.nr. SOR 0003 Ø, Sorring By	2	<u>11.723.727</u>	<u>11.724</u>
Anlægsaktiver		<u>11.723.727</u>	<u>11.724</u>
Bankindestående	3	810.302	488
Forudbetalt forsikring		<u>12.671</u>	<u>12</u>
Omsætningsaktiver		<u>822.973</u>	<u>500</u>
Aktiver		<u>12.546.700</u>	<u>12.224</u>
Andelskapital, indskud	9	2.667.375	2.667
Overført resultat mv.	6	<u>1.414.681</u>	<u>1.198</u>
Egenkapital		<u>4.082.056</u>	<u>3.865</u>
Nykredit, obligationslån	4	6.325.000	6.325
Nykredit, kontantlån	5	1.860.293	2.005
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		<u>(145.000)</u>	<u>(150)</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>8.040.293</u>	<u>8.180</u>
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		145.000	150
Forudbetalt husleje		13.060	18
Skyldig revisor		11.000	11
Skyldig solgt andelsbolig		<u>255.291</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>424.351</u>	<u>179</u>
Gældsforpligtelse		<u>8.464.644</u>	<u>8.359</u>
Passiver		<u>12.546.700</u>	<u>12.224</u>
Pantsætninger	7		
Bestyrelsesansvarsforsikring	8		
Andelenes værdi	9		
Nøgletal	10		

Noter

	2022	Budget
	kr.	2023
	<u> </u>	<u> </u>
	kr.	kr.
1. Boligafgift		
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
	2022	2021
	<u> </u>	<u> </u>
	kr.	t.kr.
2. Ejendommen, matr.nr. SOR 0003 Ø, Sorring By		
Kostpris 01.01.2022	11.723.727	11.724
Forbedringer i året	<u> 0</u>	<u> 0</u>
	11.723.727	11.724
Ejendomsværdi 01.10.2022 udgør 8.150.000 kr., heraf grundværdi 978.300 kr.		
3. Bankindestående		
Sparekassen Kronjylland, huslejekonto	<u> 810.302</u>	<u> 488</u>
	810.302	488
4. Nykredit, obligationslån		
Pantebrevsrestgæld 01.01.2022	6.325.000	6.325
Afdrag	<u> 0</u>	<u> 0</u>
Pantebrevsrestgæld 31.12.2022	6.325.000	6.325
Lånetype: obligationslån med afdragsfrihed		
Rente p.a.: 1%		
Restløbetid: 27 1/4 år		
Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør	<u> 4.415.609</u>	

Noter

	2022	2021
	kr.	t.kr.
5. Nykredit, kontantlån		
Pantebrevsrestgæld 01.01.2022	2.005.499	2.156
Afdrag	(145.206)	(149)
Pantebrevsrestgæld 31.12.2022	<u>1.860.293</u>	<u>2.005</u>

Lånetype: tilpasningslån

Rente p.a.: 0,8381%

Restløbetid: 12 1/4 år

Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør **1.796.175**

6. Overført resultat mv.

Saldo 01.01.2022	1.197.766	718
Overført primo fra akkumuleret afdrag på prioritetsgæld	0	181
Resultat ifølge resultatopgørelse	<u>216.915</u>	<u>299</u>
	<u>1.414.681</u>	<u>1.198</u>

7. Pantsætninger

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. 31.12.2022.

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	1.414.681	1.414.681
Regulering af ejendom til offentlig vurdering	-	(3.573.727)
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-	<u>1.973.509</u>
Værdi af samtlige andelsbeviser	<u>4.082.056</u>	<u>2.481.838</u>

	Procent- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Andelsbevisets værdi 31.12.2022 opgjort til		Forventet stigning næste år kr.
			Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering kr.	
Kastanievej 2	8,946	19.405	365.183	222.027	21.829
Kastanievej 4	10,239	22.211	417.981	254.127	24.984
Kastanievej 6	8,946	19.405	365.183	222.027	21.829
Kastanievej 8	10,239	22.211	417.981	254.127	24.984
Kastanievej 10	11,725	25.435	478.621	290.995	28.609
Kastanievej 12	10,239	22.211	417.981	254.127	24.984
Kastanievej 14	8,946	19.405	365.183	222.027	21.829
Kastanievej 16	10,239	22.211	417.981	254.127	24.984
Kastanievej 18	10,239	22.211	417.981	254.127	24.984
Kastanievej 20	<u>10,239</u>	<u>22.211</u>	<u>417.981</u>	<u>254.127</u>	<u>24.984</u>
I alt	<u>100,00</u>	<u>216.915</u>	<u>4.082.056</u>	<u>2.481.838</u>	<u>244.000</u>

(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:

		<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)

(fortsættes)

Noter

10. Nøgletal (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. Nøgletal (fortsat)

Andelsboligforeningens drift

		<u>Forrige år</u> <u>kr.</u>	<u>Sidste år</u> <u>kr.</u>	<u>Indev. år</u> <u>kr.</u>
J	Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	<u>119</u>	<u>326</u>	<u>236</u>
K1	Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ²	<u>4.447</u>		
K2	Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ²	<u>8.324</u>		
K3	Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ²	<u>12.771</u>		
M1	Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ²	56	16	70
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr. andels-m ²	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
M3	Vedligeholdelse, i alt pr. andels-m²	<u>56</u>	<u>16</u>	<u>70</u>

Finansielle forhold og afdrag

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør 28%			
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	<u>162</u>	<u>163</u>	<u>158</u>