



Andelsboligforeningen Sorringhus

Årsrapport 2024

Godkendt på foreningens generalforsamling,
den 26.02.2025

CVR-nr. 33 03 05 92

Dirigent

Indhold

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratorerklæring	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Noter	10

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Sorringhus

CVR-nr. 33 03 05 92

Administrator

Jens Lindegaard Hansen

Bestyrelse

Alice Bjørn (formand)

Tommy Nielsen

Linda Eriksen

Regnskabsår

01.01. - 31.12.2024

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 01.01.2024 – 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 – 31.12.2024.

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 06.02.2025

Bestyrelse

Alice Bjørn

Linda Eriksen

Tommy Nielsen

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Sorring, den 06.02.2025

Administrator

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 01.01.2024 – 31.12.2024 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 06.02.2025

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 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 tilæg 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:

- Anskaffelsessummen
- Handelsværdi som udlejningsejendom
- Offentlig vurdering
- Offentlig vurdering med nettoprisindeksering (den seneste ansatte ejendomsværdi indeksreguleret).

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 2024

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.	Budget 2024 t.kr.	Budget 2025 t.kr.
Boligaft indbetalt af andelshavere	1	532.800	533	533	533
Honorar, salg af andelsboliger		10.000	5	5	0
Venteliste m.m.		100	1	0	0
Indtægter		542.900	538	538	533
Ejendomsskat		24.386	24	25	25
Renovation mv.		29.578	28	28	30
Forsikringer		23.300	16	22	24
Kontingent, ABF		2.420	2	3	3
Reparation og vedligeholdelse		1.206	27	30	50
Reparation og vedligeholdelse, gasfyr mv.		19.223	1	17	5
Snerydning og græsslåning		619	17	22	10
Mindre nyanskaffelser		230	0	1	1
Revisor		11.750	11	11	12
Administrator		14.535	0	0	10
Generalforsamlinger		1.479	2	2	3
Mødeudgifter, beboer		5.542	1	4	4
It og telefon, bestyrelsen og administrator		6.500	5	8	7
Gaver og blomster		685	1	3	3
Kontorartikler m.m.		4.656	4	4	7
Gebyr		600	1	1	2
Omkostninger		146.709	141	182	196
Resultat før finansielle poster		396.191	398	356	337
Renteindtæger, bank		14.680	0	14	7
Renter af prioritetsgæld		(158.688)	(162)	(156)	(159)
Årets resultat		252.183	236	214	185
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat til egenkapitalen		252.183	236	214	185
Likviditetsresultat					
Årets resultat		252.183	236	214	185
Betalte prioritetsafdrag		(146.029)	(145)	(146)	(147)
		106.154	91	68	38

Balance pr. 31.12.2024

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
Ejendommen, matr.nr. SOR 0003 Ø, Sorring By	2	11.723.727	11.724
Anlægsaktiver		11.723.727	11.724
Tilgodehavende renter		7.500	0
Bankindestående	3	744.309	1.096
Forudbetalt forsikring		20.370	14
Omsætningsaktiver		772.179	1.110
Aktiver		12.495.906	12.833
Andelskapital, indskud	9	2.667.375	2.667
Overført resultat mv.	6	1.903.085	1.651
Egenkapital		4.570.460	4.318
Nykredit, obligationslån	4	6.325.000	6.325
Nykredit, kontantlån	5	1.569.452	1.715
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		(147.000)	(146)
Langfristede gældsforpligtelser		7.747.452	7.894
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser		147.000	146
Forudbetalt husleje		17.034	13
Skyldig revisor		11.500	11
Skyldig administrator		2.460	0
Skyldig solgt andelsbolig		0	451
Kortfristede gældsforpligtelser		177.994	621
Gældsforpligtelse		7.925.446	8.515
Passiver		12.495.906	12.833
Pantsætninger	7		
Bestyrelsesansvarsforsikring	8		
Andelenes værdi	9		
Nøgletal	10		

Noter

1. Boligafgift

	2024 kr.	Budget 2025 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

	2024 kr.	2023 t.kr.
Kostpris 01.01.2024	11.723.727	11.724
Forbedringer i året	0	0
	11.723.727	11.724

Ejendomsværdi 01.10.2012 udgør 8.150.000 kr.,
heraf grundværdi 978.300 kr.

3. Bankindestående

	2024 kr.	2023 t.kr.
Sparekassen Kronjylland, huslejekonto	144.309	1.096
Sparekassen Kronjylland, dritskonto	600.000	0
	744.309	1.096

4. Nykredit, obligationslån

	2024 kr.	2023 t.kr.
Pantebrevsrestgæld 01.01.2024	6.325.000	6.325
Afdrag	0	0
Pantebrevsrestgæld 31.12.2024	6.325.000	6.325

Lånetype: obligationslån med afdragsfrihed

Rente p.a.: 1%

Restløbetid: 25 1/4 år

Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør	5.026.035
--	------------------

Noter

5. Nykredit, kontantlån

	2024 kr.	2023 t.kr.
Pantebrevsrestgæld 01.01.2024	1.715.481	1.860
Afdrag	(146.029)	(145)
Pantebrevsrestgæld 31.12.2024	1.569.452	1.715

Lånetype: tilpasningslån

Rente p.a.: 0,8381%

Restløbetid: 10 1/4 år

Den kursregulerede obligationsrestgæld udgør	1.635.049	1.726
--	------------------	--------------

6. Overført resultat mv.

	2024 kr.	2023 t.kr.
Saldo 01.01.2024	1.650.902	1.415
Resultat ifølge resultatopgørelse	252.183	236
	1.903.085	1.651

7. Pantsætninger

	2024 kr.	2023 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. 31.12.2024.

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

	kr.
a) Anskaffelsespris	11.723.727
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ikke opgjort
c) Seneste offentlige vurdering 2012 (anvendes ikke)	8.150.000
d) Seneste offentlige vurdering 2012 (nettoprisindeksreguleret 119,9/98,2)	9.950.967

Formuen opgøres efter to forskellige principper:

	Anskaffelses- pris kr.	Offentlig vurdering indeks- reguleret kr.
Oprindeligt indskud fra andelshaverne	2.667.375	2.667.375
Opsparing	1.903.085	1.903.085
Regulering af ejendom til offentlig vurdering	-	(3.573.727)
Indeksregulering oktober 2012 – oktober 2023	-	1.800.967
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi	-	1.233.368
Værdi af samtlige andelsbeviser	4.570.460	4.031.068

Andelsbevisets værdi 31.12.2024 opgjort til					
	Procet- mæssig fordeling %	Periodens opsparing kr.	Anskaffel- sessum kr.	Offentlig vurdering indeks- reguleret kr.	Forventet stigning næste år kr.
Kastanievej 2	8,946	22.560	408.876	360.622	16.550
Kastanievej 4	10,239	25.822	467.991	412.760	18.943
Kastanievej 6	8,946	22.560	408.876	360.622	16.550
Kastanievej 8	10,239	25.822	467.991	412.760	18.943
Kastanievej 10	11,725	29.568	535.887	472.643	21.691
Kastanievej 12	10,239	25.822	467.991	412.760	18.943
Kastanievej 14	8,946	22.560	408.876	360.622	16.550
Kastanievej 16	10,239	25.822	467.991	412.760	18.943
Kastanievej 18	10,239	25.822	467.991	412.760	18.943
Kastanievej 20	10,239	25.822	467.991	412.760	18.943
I alt	100,00	252.183	4.570.460	4.031.068	185.000

(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 gøres opmærksom på, at denne med nettoprisindeksregulering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien, som en eventuel køber vil betale for andelen.

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. 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	Offentlig vurdering indeksreguleret
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

		Forrige år kr.	Sidste år kr.	Indev. år kr.
J	Årets overskud (før afdrag) kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	236	257	275
K1	Foreslået andelsværdi i gennemsnit pr. andels-m ² 4.979			
K2	Gæld - omsætningsaktiver i gennemsnit pr. andels-m ² 7.792			
K3	Ejendommens tekniske værdi i gennemsnit pr. andels-m ² 12.771			
M1	Vedligeholdelse, løbende pr. andels-m ²	70	50	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering pr. andels-m ²	-	-	-
M3	Vedligeholdelse, i alt pr. andels-m²	70	50	23

Finansielle forhold og afdrag

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) udgør 32%			
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	158	158	159