

Andelsboligforeningen Stevnstrup
Løvetandsvej 51
8870 Langå
CVR-nr. 29 45 84 99

ÅRSRAPPORT 2023


Godkendt på foreningens generalforsamling, den 25/5 2024

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Stevnstrup

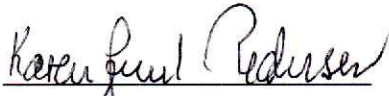
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret

1. januar – 31. december 2023.

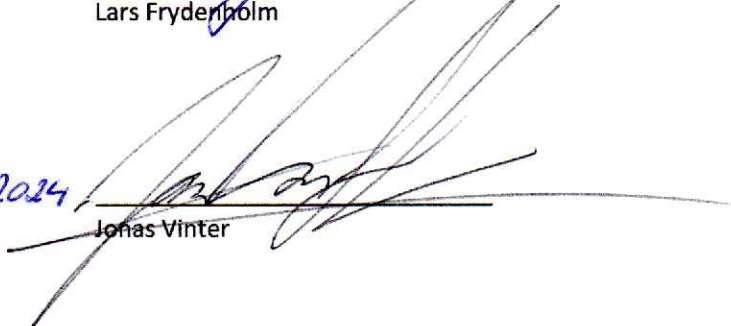
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langå, den ²⁵ . marts 2024
Bestyrelsen:


Karen Juul Pedersen
Formand


Lars Frydenholm

BORTGANG 24/3-2024
Erik Frydenholm


Jonas Vinter


Steen Knudsen

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Løvetandsvej 1-57, 8870 Langå.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Stevnstrup for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger 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 måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for reserven til fremtidige afdrag ("Reserve til fremtidige afdrag").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes S 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge S 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med S 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter S 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i S 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023	Realiseret 2022
			(ej revideret)	
Indtægter	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter, andelshavere		942.800	948.900	754.000
Indtægter, andre		0	0	0
Vaskeriindtægter		0	0	0
Andre indtægter		0	0	3.500
Indtægter i alt		942.800	948.900	757.500
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	1	-297.594	-330.000	-328.017
Renholdelse og udenomsarealer		-3.364	-2.500	-2.829
Vedligeholdelse, løbende		-112.765	-137.600	-111.413
Vedligeholdelse genopretning og renovering	2	-84.989	-85.000	0
Administrations- og foreningsomkostninger	3	-109.893	-125.600	-105.532
Omkostninger i alt		-608.605	-680.700	-547.791
Resultat før finansielle poster		334.195	268.200	209.709
Finansielle indtægter		8.117	0	0
Finansielle omkostninger	4	-265.740	-263.000	-280.490
Finansielle poster, netto		-257.623	-263.000	-280.490
Resultat før skat		76.572	5.200	-70.781
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		-146.000	-146.000	0
Disponeret i alt		-146.000	-146.000	0
Likviditetsresultat i alt		-69.428	-140.800	-70.781

Balance pr. 31. december

		2023	2022
Aktiver	Note	kr.	kr.
Ejendommens værdi	5	24.525.058	24.525.058
Materielle anlægsaktiver		24.525.058	24.525.058
Anlægsaktiver		24.525.058	24.525.058
Restancer, andelshavere	6	0	2.600
Varmeregnskab		0	0
Vandregnskab		0	0
Andre tilgodehavender		0	0
Periodeafgrænsningsposter		0	16.465
Tilgodehavender		0	19.065
Likvide beholdninger	7	1.149.591	1.495.982
		0	
Omsætningsaktiver		1.149.591	1.515.047
Aktiver		25.674.649	26.040.105
Passiver	Note	kr.	kr.
Andelsindskud		3.886.000	3.886.000
Reserve til fremtidige afdrag		208.800	208.800
Overført resultat m.v.		6.964.067	7.041.860
		11.058.867	11.136.660
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		424.400	278.400
Andre reserver		424.400	278.400
Egenkapital		11.483.267	11.415.060
Prioritetsgæld	8	14.187.382	14.180.320
Langfristede gældsforpligtelser		14.187.382	14.180.320
Anden gæld	9	4.000	444.325
Periodeafgrænsningsposter	10	0	400
Kortfristede gældsforpligtelser		4.000	444.725
Gældsforpligtelser		14.191.382	14.625.045
Passiver		25.674.649	26.040.105
Eventualforpligtelser,	11		
Pansætninger og sikkerhedstillelse	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023	2022
Andelsindskud	kr.	kr.
Andelsindskud primo	3.886.000	3.886.000
	3.886.000	3.886.000
Reserve til fremtidige afdrag		
Primo	208.800	208.800
	208.800	208.800
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	7.033.495	7.112.641
Rest af årets resultat	-69.428	-70.781
	6.964.067	7.041.860
Egenkapital før andre reserver	11.058.867	11.136.660
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Primo	424.400	278.400
	424.400	278.400
Andre reserver (ikke bunden)	424.400	278.400
Andre reserver	424.400	278.400
Egenkapital i alt	11.483.267	11.415.060

NOTER

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	257.195	290.000	289.855
Forsikringer	40.399	40.000	38.162
	297.594	330.000	328.017
Note 2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Tagrenovering/udluftning	0	0	0
Gasfyr	84.989	85.000	0
	84.989	85.000	0
Note 3. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	0	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	7.750	14.500	14.500
Energimærkning/Fraflyt./andet	4.375	0	0
Forsikringer, ej ejendom	0	0	0
Kursus	0	0	0
Porto, gebyrer m.v.	1.336	4.000	1.625
Administration/kontorartikler	7.145	19.000	0
Småanskaffelser	139	1.200	1.236
<i>Administrationsomkostninger</i>	20.745	38.700	17.361
Bestyrelsesshonorar	7.900	7.900	7.700
Vurderingshonorar, overdragelser	0	0	0
Valuarvurdering	0	0	0
ABF kontingent	6.728	7.000	7.038
Grundejerforening	62.176	60.000	60.726
Diverse kontingenter	6.244	6.000	6.531
Telefongodtgørelse	0	0	0
Generalforsamling, møder	6.100	6.000	6.176
Arrangementer og fællesarbejdsdag	0	0	0
Gaver og blomster	0	0	0
<i>Foreningsomkostninger</i>	89.148	86.900	88.171
	109.893	125.600	105.532

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
Note 4. Finansielle omkostninger	kr.	kr.	kr.
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0
Renteudgifter bank	0	3.000	14.749
Prioritetsrenter og bidrag	258.678	260.000	258.678
Amortisering af kurstab på realkreditlån	7.062	0	7.063
	265.740	263.000	280.490

	2023 kr.	2022 kr.
Note 5. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1. januar	24.525.058	24.525.058
Kostpris pr. 31. december	24.525.058	24.525.058
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.525.058	24.525.058

Note 6. Restancer, andelshavere

Restancer, andelshavere	0	2.600
	0	2.600

Note 7. Likvide beholdninger

Arbejdernes landsbank 248374/503242	967.071	945.055
Arbejdernes landsbank 24866	182.520	550.927
	1.149.591	1.495.982

Note 8. Prioritetsgæld

	Nominel restgæld	Amortiseret kurstab	Renter og bidrag	Restværdi ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark, 1 %	14.371.000	-183.618	258.678	14.187.382	10.702.084
	14.371.000	-183.618	258.678	14.187.382	10.702.084

	2023 kr.	2022 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Lang del af gæld (mere end 1 år)	14.187.382	14.180.320

Informationer om indregnede lån

Lånet i Realkredit Danmark er et obligationslån med en restløbetid på 26 år. Lånet har en fast rente på 1 % og er afdragsfrit indtil 31. december 2029.

	2023	2022
	kr.	kr.
Note 9. Anden gæld		
Deponering salgssum	0	425.000
Skyldig revision	4.000	11.625
Skyldigt bestyrelshonorar	0	7.700
	4.000	444.325

Note 10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt boligafgift	0	400
	0	400

Note 11 . Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra kommunen til etablering af foreningen med kr. 11.876 tkr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til S 160 K i lov om almene boliger mv.

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Note 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 14.371 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 . december 2023 udgør 24.525 tkr.

Note 13. Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	2.786	2.786	29	2.786
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.786	2.786	29	2.786

Sæt kryds		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	X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Særligt opregnede udgifter fordeles efter indskud, øvrige udgifter fordeles forholdsmæssigt			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1986
D2	Ejendommens opførelsesår	1986

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, hvilke hæftelser der er i foreningen		

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		X
		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	31.000.000	11.127
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	424.400	152
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,37	

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

Sæt kryds		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 m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

H1	Boligafgift	kr. pr. m ²
		29
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-44	-25	-51

		Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7.545
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.713
K3	Teknisk andelsværdi <i>K1 plus K2</i>	12.258

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	69	40	40
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	47	0	31
M3	Vedligeholdelse i alt	116	40	71

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	40%
---	--	-----

		2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

Note 14. Beregning af andelsværdi: (Handelsværdi) Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

	kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver pr. 31. december 2023	11.058.867

- | | |
|--|--------------|
| 1. Anskaffelsesprisen (jf. note 5) | 24.525.058 |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom. | Ej foretaget |
| 3. Kontantejendomsværdi | 31.000.000 |

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2020 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.		11.058.867
Kontantejendomsvurdering	<u>31.000.000</u>	
- Bogført værdi af ejendom	24.525.058	6.474.942
Bogført værdi prioritetsgæld	<u>14.187.382</u>	
-Kursværdi prioritetsgæld	10.702.084	3.485.298
Foreningens formue pr. 31. december 2023		21.019.108

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{21.019.108 \times \text{andelsindskud}}{3.886.000}$$

Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>5,4089</u>
Seneste andelsværdi vedtaget på senest generalforsamlingen:	<u>5,6009</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
29	134.000	3.886.000	724.797	21.019.108