

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

ÅRSRAPPORT 2024

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2025

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret

1. januar – 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langå, den . marts 2025

Bestyrelsen:



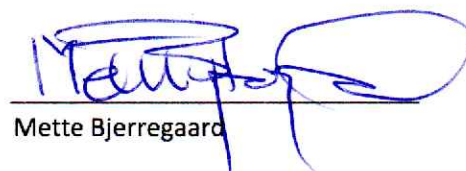
Mette Bech Caspersen
Formand



Lars Frydenholm



Jonas Vinter



Mette Bjerregaard



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 Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris 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 nominal 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 § 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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal 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 § 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 "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

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

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

Resultatopgørelse for 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
Indtægter	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter, andelshavere		1.044.000	1.044.000	942.800
Indtægter, andre		0	0	0
Andre indtægter		11.250	0	0
Indtægter i alt		1.055.250	1.044.000	942.800
Omkostninger				
Fjendoms- og forbrugsudgifter	1	-240.435	-330.000	-297.594
Renholdelse og udenomsarealer		-12.241	-14.500	-3.364
Vedligeholdelse, løbende		-55.621	-118.300	-112.765
Vedligeholdelse genopretning og renovering	2	-15.579	-85.000	-84.989
Administrations- og forningsomkostninger	3	-127.317	-118.100	-109.893
Omkostninger i alt		-451.192	-665.900	-608.605
Resultat før finansielle poster		604.058	378.100	334.195
Finansielle indtægter		15.315	0	8.117
Finansielle omkostninger	4	-265.840	-263.000	-265.740
Finansielle poster, netto		-250.525	-263.000	-257.623
Resultat før skat		353.533	115.100	76.572
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		-146.000	-146.000	-146.000
Disponeret i alt		-146.000	-146.000	-146.000
Likviditetsresultat i alt		207.533	-30.900	-69.428

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
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	0
Varmeregnskab		0	0
Vandregnskab		0	0
Andre tilgodehavender		0	0
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavender		0	0
Likvide beholdninger	7	1.511.185	1.149.591
Omsætningsaktiver		1.511.185	1.149.591
Aktiver		26.036.243	25.674.649
Passiver	Note	kr.	kr.
Andelsindskud		3.886.000	3.886.000
Reserve til fremtidige afdrag		208.800	208.800
Overført resultat m.v.		7.171.601	6.964.067
Andre reserver		11.266.401	11.058.867
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		570.400	424.400
Andre reserver		570.400	424.400
Egenkapital		11.836.801	11.483.267
Prioritetsgæld	8	14.194.444	14.187.382
Langfristede gældsforpligtelser		14.194.444	14.187.382
Anden gæld	9	4.999	4.000
Periodeafgrænsningsposter	10	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.999	4.000
Gældsforpligtelser		14.199.443	14.191.382
Passiver		26.036.243	25.674.649
Eventualforpligtelser,	11		
Pansætninger og sikkerhedstillæse	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024	2023
	kr.	kr.
Andelsindskud		
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	7.033.495
Rest af årets resultat	207.533	-69.428
	7.241.028	6.964.067
Egenkapital før andre reserver	11.335.828	11.058.867
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Primo	570.400	424.400
	570.400	424.400
Andre reserver (ikke bunden)	570.400	424.400
Andre reserver	570.400	424.400
Egenkapital i alt	11.906.228	11.483.267

NOTER

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 1. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	195.862	290.000	257.195
Forsikringer	44.573	40.000	40.399
	240.435	330.000	297.594
Note 2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Tagrenovering/udluftning	0	0	0
Gasfyr	15.579	85.000	84.989
	15.579	85.000	84.989
Note 3. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	6.249	7.000	7.750
Energimærkning/Fraflyt./andet	13.125	0	4.375
Forsikringer, ej ejendom	0	0	0
Kursus	0	0	0
Porto, gebyrer m.v.	1.680	4.000	1.336
Administration/kontorartikler	16.230	19.000	7.145
Småanskaffelser	149	1.200	139
<i>Administrationsomkostninger</i>	37.433	31.200	20.745
Bestyrelseshonorar	7.900	7.900	7.900
ABF kontingent	12.218	7.000	6.728
Grundejerforening	63.626	60.000	62.176
Diverse kontingenter	0	6.000	6.244
Generalforsamling, møder	4.190	6.000	6.100
Arrangementer og fællesarbejdsdag	0	0	0
Gaver og blomster	1.950	0	0
<i>Foreningsomkostninger</i>	89.884	86.900	89.148
	127.317	118.100	109.893
Note 4. Finansielle omkostninger			
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0
Renteudgifter bank	0	3.000	0
Prioritetsrenter og bidrag	258.778	260.000	258.678
Amortisering af kurstab på realkreditlån	7.062	0	7.062
	265.840	263.000	265.740

	2024	2023
	kr.	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	0
-------------------------	---	---

Note 7. Likvide beholdninger

Arbejdernes landsbank 5314 0248366	251.246	182.520
Arbejdernes landsbank 5314 0248374	792.806	781.471
Arbejdernes landsbank 5314 0503242	467.133	185.600
	1.511.185	1.149.591

Note 8. Prioritetsgæld

	Nominal restgæld	Amortiseret kurstab	Renter og bidrag	Restværdi ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark, 1 %	14.371.000	-176.556	258.678,00	14.194.444	11.111.657
	14.371.000	-176.556	258.678	14.194.444	11.111.657
			2024	2023	
			kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Lang del af gæld (mere end 1 år)			14.194.444	14.187.382	

Informationer om indregnede lån

Lånet i Realkredit Danmark er et obligationslån med en restløbetid på 25 år. Lånet har en fast rente på 1 % og er afdragsfrit indtil 31. december 2029.

	2024 kr.	2023 kr.
Note 9. Anden gæld		
Deponering salgssum	0	0
Skyldig revision	0	4.000
Skyldigt bestyrelseshonorar	0	0
	<u>0</u>	<u>4.000</u>

Note 10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt boligafgift	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Eventualforpligtelser

11

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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 14.371 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 . december 2024 udgør 24.525 tkr.

Note 13. Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
		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
D2	Ejendommens opførelsesår

	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	570.400	205
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,84	

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

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	31
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-25	-51	74

		Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7.475
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.554
K3	Teknisk andelsværdi K1 plus K2	12.029

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	40	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	6
M3	Vedligeholdelse i alt	40	40	26

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	42%
---	--	-----

		2022 Kr. pr. m ²	2023 Kr. pr. m ²	2024 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	11.266.401

- | | |
|--|--------------|
| 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 2024.	11.266.401
---	------------

Kontantejendomsvurdering	31.000.000	
- Bogført værdi af ejendom	24.525.058	6.474.942

Bogført værdi prioritetsgæld	14.194.444	
-Kursværdi prioritetsgæld	11.111.657	3.082.787

Foreningens formue pr. 31 . december 2024	20.824.130
---	------------

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

$$\frac{20.824.130 \times \text{andelsindskud}}{3.886.000}$$

Værdi pr. indskudt andelskrone:	<u>5,3588</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	718.073	20.824.130