

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

ÅRSRAPPORT 2025

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 31.3 2026

Dirigent:

Knut Munkholm

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langå, den 12-2-2026

Bestyrelsen:



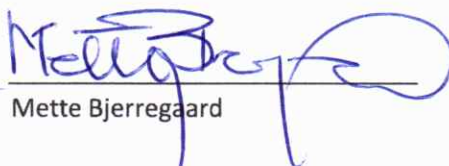
Carsten Andersen
Formand



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 2025 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 indekslån, 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 § 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 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 § 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

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt

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 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
Indtægter	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter, andelshavere		1.044.000	1.044.000	1.044.000
Indtægter, andre		0	0	0
Andre indtægter		0	4.500	11.250
Indtægter i alt		1.044.000	1.048.500	1.055.250
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	1	-240.670	-244.000	-240.435
Renholdelse og udenomsarealer		-12.413	-12.500	-12.241
Vedligeholdelse, løbende		-31.057	-61.000	-55.621
Vedligeholdelse genopretning og renovering	2	-25.552	0	-15.579
Administrations- og foreningsomkostninger	3	-153.169	-117.800	-127.317
Omkostninger i alt		-462.861	-435.300	-451.192
Resultat før finansielle poster		581.139	613.200	604.058
Finansielle indtægter		2.966.024	0	15.315
Finansielle omkostninger	4	-407.960	-277.000	-265.840
Finansielle poster, netto		2.558.064	-277.000	-250.525
Resultat før skat		3.139.203	336.200	353.533
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		-146.000	1-46.000	-146.000
Disponeret i alt		-146.000	-146.000	-146.000
Likviditetsresultat i alt		2.993.203	190.200	207.533

Balance pr. 31. december 2024

		2025	2024
Aktiver	Note	kr.	kr.
Ejendommens værdi	5	26.353.658	24.525.058
Materielle anlægsaktiver		26.353.658	24.525.058
Anlægsaktiver		26.353.658	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	958.170	1.511.185
Omsætningsaktiver		958.170	1.511.185
Aktiver		27.311.828	26.036.243
Passiver	Note	kr.	kr.
Andelsindskud		3.886.000	3.886.000
Reserve til fremtidige afdrag		208.800	208.800
Overført resultat m.v.		10.164.803	7.171.601
		14.259.603	11.266.401
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen		716.400	570.400
Andre reserver		716.400	570.400
Egenkapital		14.976.003	11.836.801
Prioritetsgæld	8	12.335.825	14.194.444
Langfristede gældsforpligtelser		12.335.825	14.194.444
Anden gæld	9	0	4.999
Periodeafgrænsningsposter	10	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		0	4.999
Gældsforpligtelser		12.335.825	14.199.443
Passiver		27.311.828	26.036.243
Eventualforpligtelser,	11		
Pansætninger og sikkerhedstillelse	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025	2024
	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	2.993.203	207.533
	10.026.698	7.241.028
Egenkapital før andre reserver	14.121.498	11.335.828
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Primo	716.400	570.400
	716.400	570.400
Andre reserver (ikke bunden)	716.400	570.400
Andre reserver	716.400	570.400
Egenkapital i alt	14.837.898	11.906.228

NOTER

	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
Note 1. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	195.226	200.000	195.862
Forsikringer	45.445	44.000	44.573
	240.670	244.000	240.435
Note 2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Tagrenovering/udluftning	0	0	0
Gasfyr	25.552	0	15.579
	25.552	0	15.579
Note 3. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	0	7.000	6.249
Energimærkning/Fraflyt./andet	0	5.000	13.125
Forsikringer, ej ejendom	0	0	0
Kursus	0	0	0
Porto, gebyrer m.v.	1.294	3.000	1.680
Administration/kontorartikler	8.451	11.200	16.230
Småanskaffelser	1.343	1.200	149
Hjertestarter	30.485	0	0
<i>Administrationsomkostninger</i>	41.572	27.400	37.433
Bestyrelshonorar	7.900	7.900	7.900
ABF kontingent	7.708	7.500	12.218
Grundejerforening	75.576	66.000	63.626
Diverse kontingenter	0	0	0
Generalforsamling, møder	8.622	9.000	4.190
Arrangementer og fællesarbejdsdag	11.791	0	0
Gaver og blomster	0	0	1.950
<i>Foreningsomkostninger</i>	111.597	90.400	89.884
	153.169	117.800	127.317
Note 4. Finansielle omkostninger			
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	0
Renteudgifter bank	0	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	407.960	277.000	258.778
Amortisering af kurstab på realkreditlån	0	0	7.062
	407.960	277.000	265.840

	2025	2024
	kr.	kr.
Note 5. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1. januar	24.525.058	24.525.058
Tilgang	1.828.600	0
Kostpris pr. 31. december	26.353.658	24.525.058
Regnskabsmæssig værdi 31. december	26.353.658	24.525.058

Note 6. Restancer, andelshavere

Restancer, andelshavere	0	0
-------------------------	---	---

Note 7. Likvide beholdninger

Arbejdernes landsbank 5314 0248366	310.635	251.246
Arbejdernes landsbank 5314 0248374	647.535	792.806
Arbejdernes landsbank 5314 0503242	0	467.133
	958.170	1.511.185

Note 8. Prioritetsgæld

	Nominel restgæld	Amortiseret kurstab		
Totalkredit, 4 %	12.371.000	-35.175		
	12.371.000	-35.175		
Totalkredit, 4 %	12.371.000	-35.175	Renter og bidrag	Restværdi ultimo
	12.371.000	-35.175	258.678	12.335.825
	2025	2024		
	kr.	kr.		
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:				
Lang del af gæld (mere end 1 år)	12.335.825	14.194.444		

Informationer om indregnede lån

Bemærkning: Beløbet i 2024 udgør den amortiserede kostpris på det tidligere lån i Realkredit Danmark, som blev indfriet i 2025.

Det indregnede lån i Totalkredit er et obligationslån med en restløbetid på 30 år.

Lånet har en fast rente på 4 % og er afdragsfrit i 10 år. Lånet blev optaget i forbindelse med indfrielse af foreningens tidligere lån i Realkredit Danmark.

	2025	2024
	kr.	kr.
Note 9. Anden gæld		
Deponering salgssum	0	0
Skyldig revision	0	0
Skyldigt bestyrelseshonorar	0	0
	<hr/> 0	<hr/> 0

Note 10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt boligafgift	0	0
	<hr/> 0	<hr/> 0

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 § 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 12.371 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 . december 2025 udgør 24.525 tkr.

Note 13. Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
		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			

		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	Indekseret off 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	38,700,400	13891
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	716.400	257
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,31	

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

		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-51	74	1074

		Kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	7549
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4084
K3	Teknisk andelsværdi <i>K1 plus K2</i>	11633

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	40	20	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	6	9
M3	Vedligeholdelse i alt	40	26	20

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	46%
---	--	-----

		2023 Kr. pr. m ²	2024 Kr. pr. m ²	2025 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	0

NOTE 14 - BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Andelsboligforeningslovens § 5, stk 2, litra D

		Kr
Senest ansatte ejendomsværdi:		31.000.000
Indeksregulering (nettoprisindeks + 24,84%)	$31.000.000 \times 1,2484 =$	38.700.400
Reguleret ejendomsværdi:		38.700.400
Forbedringer der ikke er indeholdt i den off vurdering		1.828.400
Fradrag: kursværdi af prioritetsgæld:		12.233.355
Tillæg: Likviditetsbeholdning		958.170
Foreningens formue til brug for salg af andele		29.253.615
Andelskrone (maksimal)	$29.253.615/3.886.000$	7,52
Maksimal andelsværdi pr andel (indskud 134.000 kr):	$134.000 \times 7,52$	1.007.680

”Bestyrelsen har besluttet at fastsætte andelsværdien til 750.000 kr per andel, svarende til en andelskrone på 5,597. Forskellen mellem den beregnede maksimale andelsværdi og den fastsatte andelsværdi, forbliver i foreningen som en disponibel reserve.”

Til imødegåelse af udsving i værdier, reserveres der 7.472.720.