

Andelsboligf. Linåtoften
Linåtoften 28A, 7451 Sunds

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 8. april 2025.


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligf. Linåtoften
Linåtoften 28A
7451 Sunds

CVR-nr.: 32 63 72 80
Etableret: 26. juni 2007
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 4.824.000
Andelshavere: 15

Bestyrelse

Martin Skyggebjerg, formand
Nora Højhave Kongsholm, næstformand
Kai Kampmann Hansen, kasserer
Carsten Simonsen, bestyrelsesmedlem

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15
7400 Herning

Bankforbindelse

Jyske Bank
Sunds Hovedgade 59
7451 Sunds

Bestyrelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Andelsboligf. Linåtoften.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

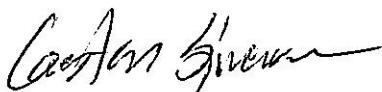
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sunds, den 7. marts 2025

Bestyrelsen


Martin Skyggebjerg
formand

Carsten Simonsen
bestyrelsesmedlem



Nora Højhave Kongsholm
næstformand



Kai Kampmann Hansen
kasserer



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Andelsboligf. Linåtoften

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligf. Linåtoften for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske 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 Deres 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, De 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 og foreningens vedtægter.

Herning, den 7. marts 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Tommy H. Andersen
statsautoriseret revisor
mnc31399

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligf. Linåtoften er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligydelse og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2024.

Omkostninger

Omkostninger omfatter betalte terminsydelser (renter), ejendomsomkostninger, omkostninger til administration samt finansielle omkostninger. Alle omkostninger er periodiserede til at omfatte regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er indregnet til oprindelig anskaffelsessum for grund og bygninger.

Der afskrives ikke på ejendommens anskaffelsessum.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgæld med fradrag af kurstab og låneomkostninger.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Indtægter, andelshavere	-1	0
1 Boligydelse	1.307.700	1.316.279
Øvrige indtægter	0	2.200
Indtægter i alt	1.307.699	1.318.479
2 Ejendomsskat og forsikringer	-95.203	-151.062
3 Renholdelse og udenomsarealer	-9.054	-8.353
4 Vedligeholdelse, løbende	-33.014	-43.640
5 Administrationsomkostninger	-27.771	-21.998
Omkostninger i alt	-165.042	-225.053
Resultat før finansielle poster	1.142.657	1.093.426
6 Finansielle indtægter	2.804	2.742
7 Finansielle omkostninger	-1.052.348	-1.053.141
Finansielle poster netto	-1.049.544	-1.050.399
Årets resultat	93.113	43.027
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	60.000	60.000
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom	-30.005	-44.419
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	63.118	27.446
Disponeret i alt	93.113	43.027
 Årets resultat	 93.113	 43.027
Likviditetsresultat i alt	93.113	43.027

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2024	2023
Anlægsaktiver			
8	Ejendom	23.980.000	23.980.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	23.980.000	23.980.000
	Anlægsaktiver i alt	23.980.000	23.980.000
Omsætningsaktiver			
9	Periodeafgrænsningsposter	9.870	8.433
	Tilgodehavender i alt	9.870	8.433
	Likvide beholdninger	622.480	518.261
	Omsætningsaktiver i alt	632.350	526.694
	Aktiver i alt	24.612.350	24.506.694

Balance 31. december

Passiver			
Note		2024	2023
Egenkapital			
	Andelsindskud	4.824.000	4.824.000
	Overført resultat m.v.	-505.155	-568.273
	Egenkapital før andre reserver	4.318.845	4.255.727
	Reserve for vedligeholdelse af ejendom	323.531	293.536
	Andre reserver	323.531	293.536
	Egenkapital i alt	4.642.376	4.549.263
Gældsforpligtelser			
10	Nykredit, restgæld (restløbetid 21 år)	19.862.151	19.862.148
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.862.151	19.862.148
	Gæld til pengeinstitutter	2.393	0
11	Periodeafgrænsningsposter	105.430	95.283
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	107.823	95.283
	Gældsforpligtelser i alt	19.969.974	19.957.431
	Passiver i alt	24.612.350	24.506.694
12	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

	2024	2023
Andelsindskud		
Indskudskapital, 1 andel af kr. 330.000, 6,8407%	330.000	330.000
Indskudskapital, 14 andele af kr. 321.000, 6,6542 % pr. andel	4.494.000	4.494.000
	<u>4.824.000</u>	<u>4.824.000</u>
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller underskud	-568.273	-595.719
Restandel af årets resultat	63.118	27.446
	<u>-505.155</u>	<u>-568.273</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>4.318.845</u>	<u>4.255.727</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	293.536	277.955
Reserveret i året	60.000	60.000
Anvendt i året	-30.005	-44.419
	<u>323.531</u>	<u>293.536</u>
Andre reserver (ikke bunden) i alt	<u>323.531</u>	<u>293.536</u>
Andre reserver i alt	<u>323.531</u>	<u>293.536</u>
Egenkapital i alt	<u>4.642.376</u>	<u>4.549.263</u>

Noter

	2024	2023
1. Boligydelse		
Boligydelse for 14 andele til 6,6542%	1.217.550	1.224.131
Boligydelse for 1 andel til 6,8407%	90.150	92.148
	1.307.700	1.316.279
2. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat og renovation	73.496	130.037
Forsikringer	21.707	21.025
	95.203	151.062
3. Renholdelse og udenomsarealer		
Vedligeholdelse af fællesområder	9.054	8.353
	9.054	8.353
4. Vedligeholdelse, løbende		
Vedligeholdelse	33.014	43.640
	33.014	43.640
5. Administrationsomkostninger		
Revision og regnskabsassistance	9.000	10.000
Porto og gebyr betalingsservice, gebyr webhosting	5.539	2.441
Kontingenter	3.630	3.480
Møder og fællesarrangementer, generalforsamling samt fælles gaver	2.127	3.195
Fælles gadelys	6.403	1.790
Indbetalt til vejlaug	1.413	1.413
Kabel TV	37.764	30.459
Indtægter Yousee	-38.105	-30.780
	27.771	21.998

Noter

	2024	2023
6. Finansielle indtægter		
Renter, hensættelsekonto	519	10
Renter, driftskonto	955	106
Renter, aftalekonto	1.330	2.626
	2.804	2.742
7. Finansielle omkostninger		
Rente og bidrag, Nykredit	880.468	801.732
Refunderet/betalt indgået renteswap	171.880	251.409
	1.052.348	1.053.141

Noter

8. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	<u>23.980.000</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>23.980.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>23.980.000</u>

9. Periodeafgrænsningsposter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Forudbetalt YOUSEE	<u>9.870</u>	<u>8.433</u>
	<u>9.870</u>	<u>8.433</u>

10. Nykredit, restgæld (restløbetid 21 år)

Nykredit, restgæld (restløbetid 21 år)	<u>19.862.151</u>	<u>19.862.148</u>
Pantebrevsrestgæld	<u>19.862.151</u>	<u>19.862.148</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>19.862.151</u>	<u>19.862.148</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>19.862.151</u>	<u>19.862.148</u>
	<u>19.862.151</u>	<u>19.862.148</u>

11. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt husleje	97.930	87.783
Skyldig revision	<u>7.500</u>	<u>7.500</u>
	<u>105.430</u>	<u>95.283</u>

Noter

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld til Nykredit 19.862 t.kr. er der tinglyst realkreditpantebrev nominelt 19.964 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 23.980 t.kr.

Eventualforpligtelser

Der er indgået renteswapaftale vedrørende lån i Nykredit. Markedsværdien af aftalen er pr. 31/12 2023 opgjort til t.kr. -4.228.

Hæftelsesforhold

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 19.862 t.kr. i ejendommen. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligf. Linåtoften anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2024	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	15	1.650
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	465
B6	I alt	15	2.115

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	☒	☐	☐	☐
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	☒	☐	☐	☐

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	2008

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	☐	☒

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☒	☐	☐

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☐	☒

		Ejendomsværdi (F2)	
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.980.000	11.338

		Andre reserver (F3)	
		m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2024 kr.	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	323.531	153

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Forklaring på udregning:	$(F3 * 100) / F2 \%$
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	☐	☒
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	☐	☒
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	☐	☒

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	109.820	* 12 /	799
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	18	26	56

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpl. - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	2.617
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	11.720
K3	Teknisk andelsværdi	14.337

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	2	18	19
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	2	18	19

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom} - \text{Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	17

Forklaring på udregning:

		Årets afdrag m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2022 kr. pr. m ²	År 2023 kr. pr. m ²	År 2024 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 litra a (kostpris):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	4.318.845
	<u>4.318.845</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2024.

Fordelingstal er indskudt andelskrone	4.824.000
---------------------------------------	-----------

Værdi pr. fordelingstal	<u>0,8953</u>
-------------------------	---------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 02. april 2024)	<u>0,88</u>
--	-------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m ² pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
1	141	330.000	330.000	295.443	295.443
14	141	321.000	4.494.000	287.386	4.023.402
15	2.115	651.000	4.824.000	582.829	4.318.845

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er afvigelse mellem faktisk antal andele og BBR oplysningerne. BBR oplysningerne vil snarest muligt blive ajourført.