

Ålborg Andelsbolig Organisation af 1922

Ålborg Andelsbolig
Organisation af 1922
Østerbro 102, st.
9000 Aalborg
CVR-nr. 14 89 11 10

ÅRSRAPPORT 2017 95. regnskabsår

Foreningsoplysninger

Ålborg Andelsbolig Organisation af 1922

Beliggende:

Østerbro 102, st.

9000 Aalborg

CVR-nr. 14 89 11 10

Bestyrelse

Lars Aardestrup, formand

Karl Ejner Thorsen

Christian Ulrich

Helga Krogh

Lennart Lison Repsdorf

Generalforsamlingsvalgte Revisorer

Kurt Gram

Simon Damsgård

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2018

Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2017 for Aalborg Andels Boligorganisation af 1922.

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. april 2018

Bestyrelsen:

Lars Aardestrup, formand

Karl Ejner Thorsen

Christian Ulrich

Helga Krogh

Lennart Lison Repdorf

De generalforsamlings valgte revisors påtegning

Dags dato har vi revideret foreningens regnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017. Regnskabet fandtes i overensstemmelse med bogføring og bilag, foreningens bankkonti og øvrige aktiver blev forevist og kontrolleret.

Aalborg, den 21. marts 2018

Kurt Gram
Revisor

Simon Damsgård
Revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aalborg Andels Boligorganisation af 1922 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, specifikke bestemmelser i andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor

Endvidere indeholde årsrapporten oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

De anførte nøgletaloplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres eller udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og aktieudbytte.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse til årsregnskabsloven.

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 12 anførte nøgletal 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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 11. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 13.

Resultatopgørelse for 2017

		Realiseret 2017	Realiseret 2016
Indtægter	Note	Kr.	Kr.
Boligafgift		1.906.262	1.888.261
Gebyrer		103.060	88.830
Øvrige indtægter		1.734	3.114
Aktieudbytte		<u>380</u>	<u>380</u>
Indtægter i alt		<u>2.011.436</u>	<u>1.980.585</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	1	328.464	326.875
Forbrugsafgifter	2	405.010	396.547
Renholdelse og trappevask		113.699	82.142
Vedligeholdelse	3	216.676	51.463
Personale og bestyrelsesomkostninger		279.635	253.859
Administrationsomkostninger	4	39.717	42.955
Renteudgifter, bank		153	709
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>295.462</u>	<u>303.215</u>
Omkostninger i alt		<u>1.678.816</u>	<u>1.457.765</u>
Driftsresultat		<u>332.620</u>	<u>522.820</u>
Prioritetsafdrag		<u>293.442</u>	<u>287.428</u>
Årets resultat		<u>39.178</u>	<u>235.392</u>

Årets resultat overføres til overført resultat

Balance pr. 31. december 2017

		2017	2016
Aktiver	Note	kr.	kr.
Ejendommen,	5	86.500.000	76.613.766
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. december 2017			
Kontor, Østerbro 102		<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>86.530.000</u>	<u>78.930.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>86.530.000</u>	 <u>78.930.000</u>
 Aktier Jutlander bank		 22.672	 19.864
Forudbetalte omkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>22.672</u>	<u>19.864</u>
 Likvide beholdninger	6	 <u>1.461.549</u>	 <u>634.138</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.484.221</u>	 <u>654.002</u>
 Aktiver		 <u>88.014.221</u>	 <u>79.584.002</u>

Balance pr. 31. december 2017

		2017	2016
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		82.800	82.800
Reserve for kursregulering prioritetsgæld		-102.587	820.408
Overført resultat m.v.		<u>75.295.544</u>	<u>67.360.117</u>
		<u>75.275.757</u>	<u>67.622.231</u>
 Andre reserver			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>225.939</u>	<u>225.939</u>
Andre reserver		<u>225.939</u>	<u>225.939</u>
 Egenkapital	7	<u>75.501.696</u>	<u>67.848.170</u>
 Prioritetsgæld	8	10.958.243	10.969.785
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		1.421.502	898.490
Varmeregnskab	9	122.941	108.463
Øvrig gæld	10	<u>9.839</u>	<u>9.705</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.512.525</u>	<u>11.735.832</u>
 Passiver		<u>88.014.221</u>	<u>79.584.002</u>
 Nøgletal	12		
 Beregning af andelsværdi	11		

Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret 2017	Realiseret 2016
	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	237.206	243.282
Forsikringer	<u>91.258</u>	<u>83.593</u>
	<u>328.464</u>	<u>326.875</u>
Note 2. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	206.180	201.433
Renovation	185.811	180.989
Elforbrug fællesarealer	<u>13.019</u>	<u>14.125</u>
	<u>405.010</u>	<u>396.547</u>
Note 3. Vedligeholdelse, løbende		
Låseservice	612	1.750
Elektriker	3.916	22.690
Maler	0	5.608
Indkøb materialer	18.858	14.774
Multi Byg (Tømrer og Murer)	25.887	3.919
VVS	<u>167.403</u>	<u>2.722</u>
	<u>216.676</u>	<u>51.463</u>
Note 4. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, administration m.v.	15.688	16.773
Gebyrer (PBS m.v.)	11.529	11.182
Valuarvurdering	12.500	12.500
Advokat	<u>0</u>	<u>2.500</u>
	<u>39.717</u>	<u>42.955</u>

Noter til balancen

	2017 kr.	2016 kr.
Note 5. Ejendommen,		
Værdi pr. 1. januar	78.900.000	76.613.766
Forbedringer	0	113.766
Årets værdiregulering ved vurdering	<u>7.600.000</u>	<u>1.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>86.500.000</u>	<u>78.900.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 25. januar 2018 af ejendomsmægler og valuar Estate Claus Algren. Den offentlige ejendomsvurdering 2016 udgør kr. 58.000.000.

Note 6. Likvide beholdninger

	Rente indest. pct. p.a.	Rente gæld pct. p.a.		
Jutlander Bank (kassekredit maks. kr. 1.000.000)	0,0	3,0	<u>1.461.549</u>	<u>634.138</u>

	2017 kr.	2016 kr.
Note 7. Egenkapital		
Andelskapital		
Andelskapital, primo	<u>82.800</u>	<u>82.800</u>
Andelskapital i alt	<u>82.800</u>	<u>82.800</u>
 Kursregulering af prioritetsgæld		
Kursregulering, primo	179.314	820.408
Årets kursregulering	<u>-281.901</u>	<u>-641.094</u>
Kursregulering af prioritets i alt	<u>-102.587</u>	<u>179.314</u>
 Årets resultat og øvrige regulering		
Overført, primo	67.360.117	64.550.128
Årets resultat	39.178	235.392
Opskrivning ejendom	7.600.000	2.286.234
Kursregulering aktier	2.807	935
Afdrag prioritetsgæld	<u>293.442</u>	<u>287.428</u>
Overført resultat m.v. i alt	<u>75.295.544</u>	<u>67.360.117</u>

Note 8. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regn- skabsmæs- sig værdi	Heraf første års afdrag
RD A/S, kontantlån. Pålyd. ren- te 2 pct. p.a., konvertibelt. Kurs 100 restløbetid 27,25 år	<u>295.462</u>	<u>293.442</u>	<u>10.855.656</u>	<u>10.958.243</u>	<u>299.583</u>

	2017 kr.	2016 kr.
Note 9. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	226.800	231.640
Fjernvarmeomkostning	<u>-103.859</u>	<u>-123.177</u>
	<u>122.941</u>	<u>108.463</u>

Note 10. Øvrig gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	9.839	9.704
	<u>9.839</u>	<u>9.704</u>

Note 11. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 15:

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		75.275.757
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.958.243	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.958.243</u>	<u>0</u>
		<u>75.275.757</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017.

	<u>75.275.757</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	82.800	<u>909,1275</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2017)		<u>816,6936</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
84	700	58.800	636.389	53.456.676
<u>24</u>	1.000	<u>24.000</u>	909.127	<u>21.819.060</u>
<u>108</u>		<u>82.800</u>		<u>75.275.736</u>

12. Nøgletaloplysninger pr. 31. december 2017 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. Grundlæggende oplysninger

		Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsbolig	108	7.334
B2	Erhvervsandele	-	-
B3	Boliglejemål	-	-
B4	Erhvervslejemål	-	-
B5	Øvrige lejemål, Kældre, garager m.v.	-	2.129
B6	I alt	108	9.463

		Boligens 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	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her:	Boligernes areal og placering i ejendommen			

D1	Foreningens stiftelse sår	1922
D2	Ejendommens opførelses år	1922

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end andelsindskud		X
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen	Jf. vedtægterne §4 stk. 1, 2 og 3	

		Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentligvurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gns.kr/m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		86.500.000	9.141
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		225.939	24
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi: 0,26 %			

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Gn.snitlig kr. / Andels-m2 / år
H1	Boligafgift	260
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. Kr./andel-m2	63	71	45

		Gn.snitlig kr. / Andels-m2 / år
K1	Andelsværdi	10.264
K2	Gæld – omsætningsaktiver	1.504
K3	Teknisk andelsværdi	11.768

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. / m2	30	7	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. / M2	16	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. Kr. / m2)	46	7	30

4. Finansielle forhold

P	Friværdi (Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi	86%
---	---	-----

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m2	49	39	40