

Ålborg Andelsbolig Organisation af 1922

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

ÅRSRAPPORT 2018 96. 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

Christian Thrane

Generalforsamlingsvalgte Revisorer

Kurt Gram

Simon Damsgård

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019

Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 2019

Bestyrelsen:

Lars Aardestrup, formand

Karl Ejner Thorsen

Christian Ulrich

Helga Krogh

Christian Thrane

De generalforsamlings valgte revisors påtegning

Dags dato har vi revideret foreningens regnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018. Regnskabet fandtes i overensstemmelse med bogføring og bilag, foreningens bankkonti og øvrige aktiver blev forevist og kontrolleret.

Aalborg, den 27. marts 2019

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 årsregnskabet 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 nøgletalsoplysninger 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 2018

		Realiseret 2018	Realiseret 2017
Indtægter	Note	Kr.	Kr.
Boligafgift		1.906.422	1.906.262
Gebyrer		181.110	103.060
Øvrige indtægter		0	1.734
Aktieudbytte		380	380
Indtægter i alt		<u>2.087.912</u>	<u>2.011.436</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	1	334.097	328.464
Forbrugsafgifter	2	433.499	405.010
Renholdelse og trappevask		80.444	113.699
Vedligeholdelse	3	56.068	216.676
Personale og bestyrelsesomkostninger		446.273	279.635
Administrationsomkostninger	4	63.423	39.717
Renteudgifter, bank		0	153
Renteudgifter, prioritetsgæld		287.547	295.462
Omkostninger i alt		<u>1.701.342</u>	<u>1.678.816</u>
Driftsresultat		<u>386.570</u>	<u>332.620</u>
Prioritetsafdrag		<u>299.442</u>	<u>293.442</u>
Årets resultat		<u>87.128</u>	<u>39.178</u>

Årets resultat overføres til overført resultat

Balance pr. 31. december 2018

		2018	2017
Aktiver	Note	kr.	kr.
Ejendommen,	5	87.000.000	86.500.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. december 2018			
Kontor, Østerbro 102		<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>87.030.000</u>	<u>86.530.000</u>
Anlægsaktiver		<u>87.030.000</u>	<u>86.530.000</u>
Aktier Jutlander bank		18.563	22.672
Tilgodehavende andelshavere		20.040	0
Forudbetalte omkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>38.603</u>	<u>22.672</u>
Likvide beholdninger	6	<u>134.241</u>	<u>1.461.549</u>
Omsætningsaktiver		<u>172.844</u>	<u>1.484.221</u>
Aktiver		<u>87.202.844</u>	<u>88.014.221</u>

Balance pr. 31. december 2018

		2018	2017
Passiver	Note	kr.	kr.
Andelsindskud		82.800	82.800
Reserve for kursregulering prioritetsgæld		-96.384	-102.587
Overført resultat m.v.		<u>76.041.177</u>	<u>75.295.544</u>
		<u>76.027.593</u>	<u>75.275.757</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>76.253.532</u>	<u>75.501.696</u>
Prioritetsgæld	8	10.652.457	10.958.243
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		0	898.490
Varmeregnskab	9	235.057	122.941
Øvrig gæld	10	<u>61.798</u>	<u>9.839</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.949.312</u>	<u>12.512.525</u>
Passiver		<u>87.202.844</u>	<u>88.014.221</u>
Nøgletal	12		
Beregning af andelsværdi	11		

Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Realiseret 2017
	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	240.158	237.206
Forsikringer	<u>93.939</u>	<u>91.258</u>
	<u>334.097</u>	<u>328.464</u>
Note 2. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	233.866	206.180
Renovation	181.557	185.811
Elforbrug fællesarealer	<u>18.076</u>	<u>13.019</u>
	<u>433.499</u>	<u>405.010</u>
Note 3. Vedligeholdelse, løbende		
Låseservice	1.277	612
Elektriker	13.987	3.916
Maler	3.581	0
Indkøb materialer	20.448	18.858
Multi Byg (Tømrer og Murer)	1.871	25.887
VVS	<u>14.904</u>	<u>167.403</u>
	<u>56.068</u>	<u>216.676</u>
Note 4. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, administration m.v.	16.669	15.688
Gebyrer (PBS m.v.)	11.357	11.529
Valuarvurdering	12.500	12.500
Web-hotel	6.772	0
Advokat	<u>16.125</u>	<u>0</u>
	<u>63.423</u>	<u>39.717</u>

Noter til balancen

	2018 kr.	2017 kr.
Note 5. Ejendommen,		
Værdi pr. 1. januar	86.500.000	78.900.000
Forbedringer	136.818	113.766
Årets værdiregulering ved vurdering	<u>363.182</u>	<u>1.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>87.000.000</u>	<u>86.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til vurdering af ##. februar 2019 af ejendomsmægler og valuar Estate Claus Algren. Den offentlige ejendomsvurdering 2018 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>134.241</u>	<u>1.461.549</u>

	2018 kr.	2017 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	-102.587	179.314
Årets kursregulering	<u>6.203</u>	<u>-281.901</u>
Kursregulering af prioritets i alt	<u>-96.384</u>	<u>-102.587</u>
Årets resultat og øvrige regulering		
Overført, primo	75.295.544	67.360.117
Årets resultat	86.977	39.178
Opskrivning ejendom	363.182	7.600.000
Kursregulering aktier	-4.109	2.807
Afdrag prioritetsgæld	<u>299.583</u>	<u>293.442</u>
Overført resultat m.v. i alt	<u>76.041.177</u>	<u>75.295.544</u>

Note 8. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regn-skabs- mæs-sig værdi	Heraf første års af- drag
RD A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2 pct. p.a., konvertibelt. Kurs 100 restløbetid 26,25 år	<u>287.547</u>	<u>299.583</u>	<u>10.556.073</u>	<u>10.652.457</u>	<u>305.852</u>

	2018 kr.	2017 kr.
Note 9. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	340.200	226.800
Fjernvarmeomkostning	<u>-105.143</u>	<u>-123.177</u>
	<u>235.057</u>	<u>108.463</u>

Note 10. Øvrig gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	14.278	9.839
Pensionsbidrag	3.645	0
Feriepengeforpligtelse	43.875	0
	<u>61.798</u>	<u>9.839</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	76.041.177
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.652.457
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.652.457</u>
	<u>76.041.177</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018.

	<u>76.041.177</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	82.800	<u>918,3717</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den ##. april 2018)		<u>909,1275</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	642.860	54.000.240
<u>24</u>	1.000	<u>24.000</u>	918.372	<u>22.040.928</u>
<u>108</u>		<u>82.800</u>		<u>76.041.168</u>

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

1. Grundlæggende oplysninger

		Antal	BBR Areal m2
B 1	Andelsbolig	108	7.334
B 2	Erhvervsandele	-	-
B 3	Boliglejemål	-	-
B 4	Erhvervslejemål	-	-
B 5	Øvrige lejemål, Kældre, garager m.v.	-	2.129
B 6	I alt	108	9.463

		Boligens Areal (BBR)	Boligernes Areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C 1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			X	
C 2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften				X
C 3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her:	Boligernes areal og placering i ejendommen			

D1	Foreningens stiftelses år	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 ejendoms-værdi: 0,26 %			

		Ja	Nej
G 1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning		X
G 2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?		X
G 3	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
K 1	Andelsværdi	10.264
K 2	Gæld – omsætningsaktiver	1.504
K 3	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