

Ålborg Andelsbolig Organisation af 1922

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

ÅRSRAPPORT 2020 98. regnskabsår

Foreningsoplysninger

Ålborg Andelsbolig Organisation af 1922

Beliggende:

Østerbro 102, st.

9000 Aalborg

CVR-nr. 14 89 11 10

Bestyrelse

Lars Aardestrup, formand

Lene Madsen

Kent Madsen

Helga Krogh

Mikkel Skjellerup

Revision

LN Erhverv

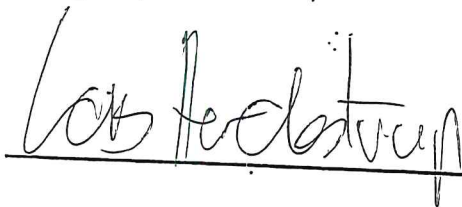
Erhvervsparken

9700 Brønderslev

1

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 16/6 2021

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

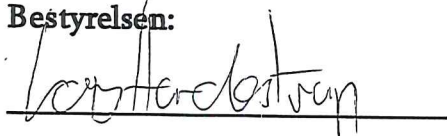
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

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 12. april 2021

Bestyrelsen:



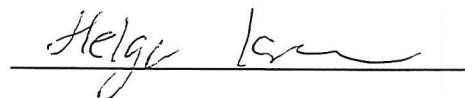
Lars Aardestrup, formand



Lene Madsen



Kent Madsen



Helga Krogh



Mikkel Skjellerup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ålborg Andelsbolig Organisation af 1922

Vi har opstillet årsregnskabet for Ålborg Andelsbolig Organisation af 1922 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som Andelsforeningen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter, anvendt regnskabspraksis og nøgletal jf. bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægternes bestemmelser. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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 og vedtægternes bestemmelser.

Brønderslev, den 12. april 2021

LN Erhverv

CVR-nr. 25 04 96 08



Henning Hoppe

Registreret revisor

MNE-nr. mne8315

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aalborg Andels Boligorganisation af 1922 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8., samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligaftag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer for køb og salg af lejligheder m.v. indtægtsføres i takt med modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår 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.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at

kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

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.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for kursregulering af prioritetsgæld til kursværdier på skæringsdagen. ("reserve for kursregulering af prioritetsgæld").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, akkumulering af opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 13 stk. 1a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2020

		Realiseret 2020	Realiseret 2019
	Note	Kr.	Kr.
Indtægter			
Boligafgift		1.923.699	1.910.016
Gebyrer		182.611	147.952
Øvrige indtægter		7.190	8.870
Aktieudbytte		<u>304</u>	<u>304</u>
Indtægter i alt		<u>2.113.804</u>	<u>2.067.142</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	1	351.910	337.237
Forbrugsafgifter	2	455.171	442.745
Renholdelse og trappevask		96.689	82.651
Vedligeholdelse	3	147.932	81.710
Personale og bestyrelsesomkostninger		448.900	437.080
Administrationsomkostninger	4	65.540	43.038
Renteudgifter, bank		11.624	0
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>274.755</u>	<u>280.578</u>
Omkostninger i alt		<u>1.852.521</u>	<u>1.705.039</u>
Årets resultat		<u>261.283</u>	<u>362.103</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat mv.":			
Overført restandel af årets resultat		-447.023	-382.612
Omkostninger og kurstab ved låneomlægning		400.164	438.532
Betalte prioritetsafdrag		308.142	306.183
		<u>261.283</u>	<u>362.103</u>
Disponeret i alt		<u>261.283</u>	<u>362.103</u>

Balance pr. 31. december 2020

		2020	2019
Aktiver	Note	kr.	kr.
Ejendommen, Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. december 2020 Kontor, Østerbro 102	5	88.000.000	88.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>30.000</u>
		88.000.000	88.030.000
Anlægsaktiver		88.000.000	88.030.000
Aktier Jutlander bank		20.243	20.154
Tilgodehavende andelshavere		0	0
Tilgode andelshavere		<u>18.926</u>	<u>24.806</u>
Tilgodehavender		39.169	44.960
Likvide beholdninger	6	<u>927.010</u>	<u>3.007.845</u>
Omsætningsaktiver		<u>966.179</u>	<u>3.052.805</u>
Aktiver		88.966.179	91.082.805

Balance pr. 31. december 2020

		2020	2019
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		82.800	82.800
Reserve for kursregulering prioritetsgæld		129.705	-81.367
Overført resultat m.v.		<u>74.335.671</u>	<u>74.786.140</u>
		<u>74.548.176</u>	<u>74.787.573</u>
Andre reserver			
Reserveret vedligeholdelse (Varmeregnskab)		<u>225.939</u>	<u>225.939</u>
Andre reserver		<u>225.939</u>	<u>225.939</u>
Egenkapital	7	<u>74.774.115</u>	<u>75.013.512</u>
Prioritetsgæld	8	11.992.295	14.028.979
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		1.921.217	1.754.380
Varmeregnskab	9	181.000	225.498
Øvrig gæld	10	<u>97.552</u>	<u>60.436</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.192.064</u>	<u>16.069.293</u>
Passiver		<u>88.966.179</u>	<u>91.082.805</u>
Eventualforpligtelser	11		
Nøgletal	12		
Beregning af andelsværdi	13		

Noter til resultatopgørelse for 2020

	Realiseret 2020	Realiseret 2019
	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	242.107	240.089
Forsikringer	<u>109.803</u>	<u>97.148</u>
	<u>351.910</u>	<u>337.237</u>
Note 2. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	224.050	229.578
Renovation	223.639	202.823
Elforbrug fællesarealer	<u>7.482</u>	<u>10.344</u>
	<u>455.171</u>	<u>442.745</u>
Note 3. Vedligeholdelse, løbende		
Låseservice	803	738
Elektriker	31.710	20.502
Maler	0	0
Indkøb materialer	20.762	33.637
Multi Byg (Tømrer og Murer)	21.309	12.945
VVS	<u>73.348</u>	<u>13.888</u>
	<u>147.932</u>	<u>81.710</u>
Note 4. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, administration m.v.	28.128	18.736
Gebyrer (PBS m.v.)	11.476	11.354
Valuarvurdering	15.000	12.500
Web-hotel	499	448
Revisor	7.687	0
Advokat	<u>2.750</u>	<u>0</u>
	<u>65.540</u>	<u>43.038</u>

Noter til balancen

	2020 kr.	2019 kr.
Note 5. Ejendommen,		
Værdi pr. 1. januar	88.000.000	87.000.000
Forbedringer	200.312	2.180.200
Årets værdiregulering ved vurdering	<u>-200.312</u>	<u>-1.180.200</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>88.000.000</u>	<u>88.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til vurdering af 17. januar 2021 af ejendomsmægler og valuar Estate Claus Algren. Den offentlige ejendomsvurdering 2020 udgør kr. 58.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,2 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Note 6. Likvide beholdninger

	Rente indest. pct. p.a.	Rente gæld pct. p.a.		
Jutlander Bank (kassekredit maks. kr. 1.000.000)	-0,6	-3,0	<u>927.010</u>	<u>3.007.845</u>

	2020 kr.	2019 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	-81.367	-96.384
Årets kursregulering	<u>211.072</u>	<u>15.017</u>
Kursregulering af prioritets i alt	<u>129.705</u>	<u>-81.367</u>
Årets resultat og øvrige regulering		
Overført, primo	74.786.140	76.041.177
Årets resultat	-46.859	55.920
Værdiregulering ejendom	-230.312	-1.180.200
Kursregulering aktier	90	1.591
Låneomlægning	-481.531	-438.532
Kursregulering indfriet lån	0	<u>0</u>
Afdrag prioritetsgæld	<u>308.142</u>	<u>306.183</u>
Overført resultat m.v. i alt	<u>74.335.671</u>	<u>74.786.140</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. rente 1,0 pct. p.a., konvertibelt. Kurs 98,93 Afdragsfrit 30 år	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.122.000</u>	<u>11.992.295</u>	<u>0</u>
RD A/S, kontantlån. Pålyd. rente 1,5 pct. p.a., konvertibelt. Indfriet 2020	<u>225.225</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
RD A/S, kontantlån. Pålyd. rente 0,5 pct. p.a., konvertibelt. Indfriet 2020	<u>49.530</u>	<u>308.142</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	2020 kr.	2019 kr.
Note 9. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	340.200	340.200
Fjernvarmeomkostning	<u>-114.702</u>	<u>-114.702</u>
	<u>225.498</u>	<u>225.498</u>
 Note 10. Øvrig gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	11.042	11.042
Pensionsbidrag	3.645	3.645
Feriepengeforpligtelse	45.750	45.750
	<u>60.437</u>	<u>60.437</u>

Note 11. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1 mio. til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Realkreditinstitut og pengeinstitut har ikke stillet krav om solidarisk hæftelse fra andelshaverne.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

12. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Standard A 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. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

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

	Sæt kryds	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 stiftelses år	1922
D2	Ejendommens opførelses år	1922

	Sæt kryds	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	

	Sæt kryds	Anskaffelsespris	Valuarvurdering	Offentligvurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning		Kr.	Gns.kr/m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		88.000.000	9.300
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		225.939	24
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	0,26 %		

	Sæt kryds	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	53	49	36

		Gn.snitlig kr. / Andels-m2 / år
K1	Andelsværdi	10.165
K2	Gæld – omsætningsaktiver	1.803
K3	Teknisk andelsværdi	11.968

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. / m2	8	11	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. / M2	19	297	27
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. Kr. / m2)	27	308	47

4. Finansielle forhold

P	Friværdi (Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82%
---	--	-----

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m2	41	42	42

Note 13. 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		74.548.176
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.992.295	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-11.992.295</u>	<u>0</u>
		<u>74.548.176</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.

	<u>74.548.176</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	82.800	<u>900.3403</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen september 2020)		<u>903.2316</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	630.238	52.939.992
<u>24</u>	1.000	<u>24.000</u>	900.340	<u>21.608.184</u>
<u>108</u>		<u>82.800</u>		<u>74.548.176</u>

Ålborg Andelsbolig Organisation af 1922

Budget 2021 og budgetopfølgning 2020

	Budget 2021	Realiseret 2020	Budget 2020
Indtægter			
Boligafgift	1.922.000	1.923.699	1.910.000
Gebyrer	100.000	182.611	150.000
Øvrige indtægter	0	7.190	0
Aktieudbytte	300	304	300
Indtægter i alt	2.022.300	2.113.804	2.060.300
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	360.000	351.910	340.000
Forbrugsafgifter	490.000	455.171	450.000
Renholdelse og trappevask	90.000	96.689	85.000
Vedligeholdelse	150.000	147.932	107.000
Personale og bestyrelsesomkostninger	450.000	448.900	440.000
Administrationsomkostninger	65.000	65.540	55.000
Renteudgifter, bank	20.000	11.624	0
Renteudgifter, prioritetsgæld	195.000	274.755	275.000
Omkostninger i alt	1.820.000	1.852.521	1.752.000
Årets resultat	202.300	261.283	308.300
Prioritetsafdrag	0	308.142	308.000
Resultat efter prioritetsadrag	202.300	-46.859	300