

Ålborg Andelsbolig Organisation af 1922

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

ÅRSRAPPORT 2021 **99. regnskabsår**

Foreningsoplysninger

Ålborg Andelsbolig Organisation af 1922

Beliggende:

Østerbro 102, st.

9000 Aalborg

CVR-nr. 14 89 11 10

Bestyrelse

Lars Aardestrup, formand

Lene Voldby Madsen

Emil Madsen

Helga Krogh

Mikkel Skjellerup

Revision

LN Erhverv

Erhvervsparken

9700 Brønderslev

1

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 20/4 2022

Dirigent:



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2021 for Aalborg Andels Boligorganisation af 1922.

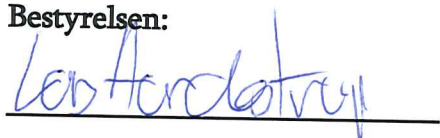
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

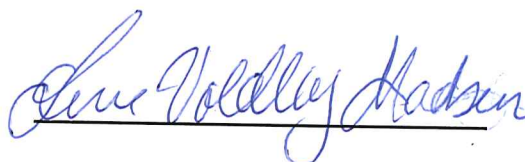
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. april 2022

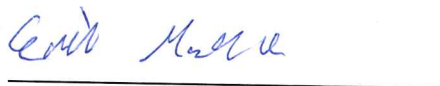
Bestyrelsen:



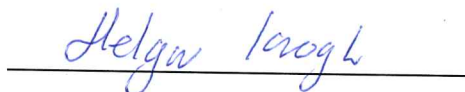
Lars Aardestrup, formand



Lene Voldby Madsen



Emil 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 2021 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.

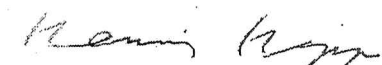
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

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 6. april 2022

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

Boligafgift 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 balancedagen. 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

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

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 2021

		Realiseret 2021	Realiseret 2020
Indtægter	Note	Kr.	Kr.
Boligafgift		1.921.560	1.923.699
Gebyrer		159.350	182.611
Øvrige indtægter		18.918	7.190
Aktieudbytte		15.984	304
Indtægter i alt		<u>2.115.813</u>	<u>2.113.804</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	1	365.411	351.910
Forbrugsafgifter	2	596.604	455.171
Renholdelse og trappevask		77.143	96.689
Vedligeholdelse	3	132.596	147.932
Personale og bestyrelsesomkostninger		433.685	448.900
Administrationsomkostninger	4	55.456	65.540
Renteudgifter, bank m.fl.		21.856	11.624
Renteudgifter, prioritetsgæld		196.305	274.755
Omkostninger i alt		<u>1.879.056</u>	<u>1.852.521</u>
Årets resultat		<u>236.757</u>	<u>261.283</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat mv.":			
Overført restandel af årets resultat		236.757	-447.023
Omkostninger og kurstab ved låneomlægning		0	400.164
Betalte prioritetsafdrag		0	308.142
		<u>236.757</u>	<u>261.283</u>
Disponeret i alt		<u>236.757</u>	<u>261.283</u>
Likviditetsresultat:			
Årets resultat		236.757	261.283
Omkostninger og kurstab ved låneomlægning		0	400.164
Betalte prioritetsafdrag		0	-308.142
Likviditets resultat i alt		<u>236.757</u>	<u>353.305</u>

Balance pr. 31. december 2021

		2021	2020
Aktiver	Note	kr.	kr.
Ejendommen, Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. december 2021	5	88.000.000	88.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>88.000.000</u>	<u>88.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>88.000.000</u>	<u>88.000.000</u>
Garantbeviser, Sparekassen Danmark		36.000	20.243
Tilgodehavende andelshavere		0	0
Tilgode andelshavere		<u>5.100</u>	<u>18.926</u>
Tilgodehavender		<u>41.100</u>	<u>39.169</u>
Likvide beholdninger	6	<u>0</u>	<u>927.010</u>
Omsætningsaktiver		<u>41.100</u>	<u>966.179</u>
Aktiver		<u>88.041.100</u>	<u>88.966.179</u>

Balance pr. 31. december 2021

		2021	2020
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		82.800	82.800
Reserve for kursregulering prioritetsgæld		1.260.688	129.705
Overført resultat m.v.		<u>74.506.738</u>	<u>74.335.671</u>
		<u>75.850.226</u>	<u>74.548.176</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		<u>76.076.165</u>	<u>74.774.115</u>
Prioritetsgæld	7	10.861.312	11.992.295
Øvrige gæld		49.753	49.700
Langfristede Gældsforpligtelser		<u>10.911.065</u>	<u>12.041.995</u>
Kassekredit	6	198.667	0
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		631.610	1.921.217
Varmeregnskab	8	190.295	181.000
Øvrig gæld	9	<u>33.298</u>	<u>47.852</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.053.870</u>	<u>2.150.069</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.964.935</u>	<u>14.192.064</u>
Passiver		<u>88.041.100</u>	<u>88.966.179</u>
Eventualforpligtelser	10		
Nøgletal	11		
Beregning af andelsværdi	12		

	2021 kr.	2020 kr.
Egenkapitalopgørelse		
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	129.705	-81.367
Årets kursregulering	<u>1.130.983</u>	<u>211.072</u>
Kursregulering af prioritets i alt	<u>1.260.688</u>	<u>129.705</u>
Årets resultat og øvrige regulering		
Overført, primo	74.335.671	74.786.140
Årets resultat	236.757	-46.859
Værdiregulering ejendom	-65.690	-230.312
Kursregulering aktier	0	90
Låneomlægning	0	-481.531
Kursregulering indfriet lån	0	0
Afdrag prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>308.142</u>
Overført resultat m.v. i alt	<u>74.506.738</u>	<u>74.335.671</u>
Egenkapital i alt		

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret 2021	Realiseret 2020
	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	241.434	242.107
Forsikringer	<u>123.977</u>	<u>109.803</u>
	<u>365.411</u>	<u>351.910</u>
Note 2. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	333.198	224.050
Renovation	244.627	223.639
Elforbrug fællesarealer	<u>18.779</u>	<u>7.482</u>
	<u>596.604</u>	<u>455.171</u>
Note 3. Vedligeholdelse, løbende		
Låseservice	15.754	803
Elektriker	6.969	31.710
Maler	0	0
Indkøb materialer	19.811	20.762
Multi Byg (Tømrer og Murer)	4.526	21.309
VVS	<u>85.536</u>	<u>73.348</u>
	<u>132.596</u>	<u>147.932</u>
Note 4. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, administration m.v.	12.347	28.128
Gebyrer (PBS m.v.)	11.340	11.476
Valuarvurdering	15.000	15.000
Web-hotel	957	499
Revisor	7.687	7.687
Advokat	<u>8.125</u>	<u>2.750</u>
	<u>55.456</u>	<u>65.540</u>

Noter til balancen

	2021 kr.	2020 kr.
Note 5. Ejendommen,		
Værdi pr. 1. januar	88.000.000	88.000.000
Forbedringer	65.690	200.312
Årets værdiregulering ved vurdering	<u>-65.690</u>	<u>-200.312</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>88.000.000</u>	<u>88.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2021 i henhold til vurdering af 4. januar 2022 af ejendomsmægler og valuar Estate Claus Algren. Den offentlige ejendomsvurdering 2021 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>-198.667</u>	<u>927.010</u>

Note 7. 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 89,60 Afdragsfrit 29 år	<u>195.006</u>	0	<u>12.122.000</u>	<u>10.861.312</u>	0

	2021 kr.	2020 kr.
Note 8. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	338.400	340.200
Fjernvarmeomkostning	<u>-148.105</u>	<u>-114.702</u>
	<u>190.295</u>	<u>225.498</u>

Note 9. Øvrig gæld

A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	21.965	43.480
Pensionsbidrag	3.645	3.645
Revisor	7.688	0
Skatte konto	0	727
	<u>33.298</u>	<u>47.852</u>

Note 10. 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 m ²
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	49	36	32

		Gn.snitlig kr. / Andels-m2 / år
K1	Andelsværdi	10.188
K2	Gæld – omsætningsaktiver	1.626
K3	Teknisk andelsværdi	11.814

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. / m2)	11	20	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. / M2)	297	27	9
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. Kr. / m2)	308	47	27

4. Finansielle forhold

P	Friværdi (Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86,45%
---	--	--------

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m2	42	42	0

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	75.850.226
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.861.312
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.861.312</u>
	<u>0</u>
	<u>75.850.226</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2021.

	<u>75.850.226</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	82.800	<u>916.0655</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen april 2021)		<u>900.3403</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	641.246	53.864.664
<u>24</u>	1.000	<u>24.000</u>	916.066	<u>21.985.584</u>
<u>108</u>		<u>82.800</u>		<u>75.850.248</u>

Ålborg Andelsbolig Organisation af 1922

Budget 2022 og budgetopfølgning 2021

	Budget 2022	Realiseret 2021	Budget 2021
Indtægter			
Boligafgift	1.921.560	1.921.560	1.922.000
Gebyrer	150.000	159.350	100.000
Øvrige indtægter	0	18.918	0
Rente Garantbeviser	1.080	15.984	300
Indtægter i alt	2.072.640	2.115.812	2.022.300
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	370.000	365.411	360.000
Forbrugsafgifter	600.000	596.604	490.000
Renholdelse og trappevask	95.000	77.143	90.000
Vedligeholdelse	170.000	132.596	150.000
Personale og bestyrelsesomkostninger	450.000	433.685	450.000
Administrationsomkostninger	55.000	55.456	65.000
Renteudgifter, bank	25.000	21.856	20.000
Renteudgifter, prioritetsgæld	196.500	196.305	195.000
Omkostninger i alt	1.961.500	1.879.056	1.820.000
Årets resultat	111.140	236.756	202.300
Prioritetsafdrag	0	0	0
Resultat efter prioritetsadrag	111.140	236.756	202.300