

Ålborg Andelsbolig Organisation af 1922

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

ÅRSRAPPORT 2024 102. 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 Gjerløv Petersen

Henrik Mikkelsen

Helga Krogh

Mikkel Korgaard Skjellerup

Revision

Agillix F.M.B.A

Erhvervsparken 1

9700 Brønderslev

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 29/4 2025

Dirigent:



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2024 for Aalborg Andels Boligorganisation af 1922.

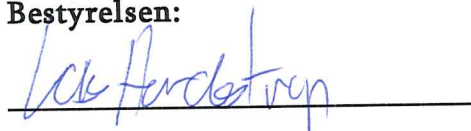
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. april 2025

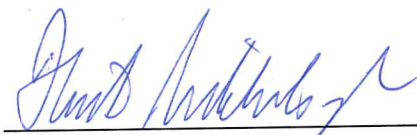
Bestyrelsen:



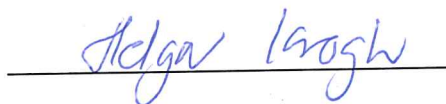
Lars Aardestrup, formand



Lene Voldby Gjerløv Petersen



Henrik Mikkelsen



Helga Krogh



Mikkel Korgaard 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 2024 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 11. april 2025

Agillix F.M.B.A

CVR-nr. 45 00 03 70



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

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

		Realiseret 2024	Realiseret 2023
	Note	Kr.	Kr.
Indtægter			
Boligafgift		2.049.960	2.049.960
Gebyrer		93.351	125.230
Øvrige indtægter		16.911	0
Renteindtægter		<u>272</u>	<u>1.101</u>
Indtægter i alt		<u>2.160.495</u>	<u>2.176.291</u>
Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	1	368.976	359.417
Forbrugsafgifter	2	537.150	473.413
Renholdelse og trappevask		80.425	81.102
Vedligeholdelse	3	277.613	230.211
Personale og bestyrelsesomkostninger		486.132	452.433
Administrationsomkostninger	4	61.491	43.693
Renteudgifter, bank m.fl.		22.678	6.634
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>193.952</u>	<u>193.952</u>
Omkostninger i alt		<u>2.028.417</u>	<u>1.840.855</u>
Årets resultat		<u>132.078</u>	<u>335.436</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat mv.":			
Overført restandel af årets resultat		132.078	335.436
Omkostninger og kurstab ved låneomlægning		0	0
Betalte prioritetsafdrag		0	0
		<u>132.078</u>	<u>335.436</u>
Disponeret i alt		<u>132.078</u>	<u>335.436</u>
Likviditetsresultat:			
Årets resultat		132.078	335.436
Omkostninger og kurstab ved låneomlægning		0	0
Betalte prioritetsafdrag		0	0
Likviditets resultat i alt		<u>132.078</u>	<u>335.436</u>

Balance

		2024	2023
Aktiver	Note	kr.	kr.
Ejendommen, Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. december 2023	5	83.000.000	83.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
Garantbeviser, Sparekassen Danmark		36.000	36.000
Varmeregnskab	8	0	39.556
Tilgodehavende andelshavere		<u>0</u>	<u>1.500</u>
Tilgodehavender		<u>36.000</u>	<u>77.056</u>
Likvide beholdninger	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>36.000</u>	<u>77.056</u>
Aktiver		<u>83.036.000</u>	<u>83.077.056</u>

Balance

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		82.800	82.800
Reserve for kursregulering prioritetsgæld		4.062.082	4.280.278
Overført resultat m.v.		<u>69.995.271</u>	<u>69.983.544</u>
		<u>74.140.153</u>	<u>74.346.622</u>
 Andre reserver			
Reserveret vedligeholdelse (Varmeregnskab)		<u>0</u>	<u>225.939</u>
Andre reserver		<u>0</u>	<u>225.939</u>
 Egenkapital		<u>74.140.153</u>	<u>74.572.561</u>
 Prioritetsgæld	7	8.059.918	7.841.722
Øvrige gæld		54.206	52.576
Langfristede Gældsforpligtelser		<u>8.114.124</u>	<u>7.894.298</u>
 Kassekredit	6	539.946	111.648
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		0	462.401
Varmeregnskab	8	198.313	0
Øvrig gæld	9	<u>43.464</u>	<u>36.148</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>781.723</u>	<u>610.197</u>
Gældsforpligtelser		<u>8.895.847</u>	<u>8.502.717</u>
 Passiver		<u>83.036.000</u>	<u>83.077.056</u>
 Eventualforpligtelser	10		
Nøgletal	11		
Beregning af andelsværdi	12		

	2024 kr.	2023 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	4.280.278	4.511.808
Årets kursregulering	<u>-218.196</u>	<u>-231.530</u>
Kursregulering af prioritets i alt	<u>4.062.082</u>	<u>4.280.278</u>
 Årets resultat og øvrige regulering		
Overført, primo	69.983.544	69.757.546
Årets resultat	132.078	335.437
Værdiregulering ejendom	-120.351	-109.439
Kursregulering aktier	0	0
Låneomlægning	0	0
Kursregulering indfriet lån	0	0
Afdrag prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat m.v. i alt	69.995.271	69.983.544
 Egenkapital i alt	74.140.153	74.350.376

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret 2024	Realiseret 2023
	kr.	kr.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	244.037	240.889
Forsikringer	<u>124.938</u>	<u>118.528</u>
	<u>368.976</u>	<u>359.417</u>
Note 2. Forbrugsafgifter		
Vandafgift	240.176	187.649
Renovation	292.103	279.265
Elforbrug fællesarealer	<u>4.871</u>	<u>6.498</u>
	<u>537.150</u>	<u>473.413</u>
Note 3. Vedligeholdelse, løbende		
Låseservice	5.513	0
Elektriker	90.036	59.659
Maler	0	0
Indkøb materialer	87.968	104.553
Multi Byg (Tømrer og Murer)	70.907	23.653
VVS	<u>23.189</u>	<u>42.347</u>
	<u>277.613</u>	<u>230.211</u>
Note 4. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler, administration m.v.	23.611	8.855
Gebyrer (PBS m.v.)	15.579	13.477
Valuarvurdering	15.000	15.000
Web-hotel	2.328	2.265
Revisor	4.973	4.095
Advokat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>61.491</u>	<u>43.693</u>

Noter til balancen

	2024 kr.	2023 kr.
Note 5. Ejendommen,		
Værdi pr. 1. januar	83.000.000	83.000.000
Forbedringer	120.351	109.439
Årets værdiregulering ved vurdering	<u>-120.351</u>	<u>-109.439</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 10. januar 2024 af ejendomsmægler og valuar Estate Claus Algren.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 5 %. 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.		
Sparekassen Danmark (kassekredit maks. kr. 1.000.000)	0,25	-5,14	<u>-539.946</u>	<u>-111.648</u>

Note 7. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag
RD A/S, kontantlån. Pålyd. rente 1,0 pct. p.a., konvertibelt. Kurs 66,49 Afdragsfrit 26 år	<u>193.952</u>	<u>0</u>	<u>12.122.000</u>	<u>8.059.918</u>	<u>0</u>

	2024 kr.	2023 kr.
Note 8. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-389.880	-335.300
Fjernvarmeomkostning	<u>191.567</u>	<u>374.956</u>
	<u>-198.313</u>	<u>39.556</u>

Note 9. Øvrig gæld		
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	13.419	23.693
Pensionsbidrag	5.027	4.768
Kreditorer (Revisor og trappevask)	24.938	7.688
Feriepenge	80	0
	<u>43.464</u>	<u>36.148</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 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)	Boliger- nes Areal (anden kilde)	Det oprin- delige ind- skud	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	Anskaffelses- pris	Valuarvurde- ring	Offentligvurde- ring
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning		Kr.	Gns.kr/m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		83.000.000	8.771
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:			

	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	280
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. Kr./andel-m2	34	46	18

	Teknisk Andelsværdi	Gn.snitlig kr. / Andels-m2 / år
K1	Andelsværdi	10.109
K2	Gæld – omsætningsaktiver	-1.208
K3	Teknisk andelsværdi	8.901

3. Byggeteknik og vedligeholdelse

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. / m2	26	31	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. / M2	0	15	16
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. Kr. / m2)	26	46	44

4. Finansielle forhold

P	Friværdi (Gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89,3 %
---	--	--------

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

Note 13. Beregning af andelsværdi

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

	Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>74.140.153</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.059.918
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-8.059.918</u>
	<u>0</u>
	<u>74.140.153</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2023.

	<u>74.140.153</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	82.800	<u>895.4125</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen april 2024)		<u>897.9061</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	626.788	52.650.254
<u>24</u>	1.000	<u>24.000</u>	895.412	<u>21.489.899</u>
<u>108</u>		<u>82.800</u>		<u>74.140.153</u>

Ålborg Andelsbolig Organisation af 1922

Budget 2025 og budgetopfølgning 2024

	Budget 2025	Realiseret 2024	Budget 2024
Indtægter			
Boligaft	2.049.960	2.049.960	2.049.960
Gebyrer	120.000	93.351	120.000
Øvrige indtægter	0	16.911	0
Rente Garantbeviser	1.100	272	1.100
Indtægter i alt	2.171.060	2.160.494	2.171.060
 Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer	390.000	368.976	370.000
Forbrugsafgifter	595.000	537.150	500.000
Renholdelse og trappevask	90.000	80.425	105.000
Vedligeholdelse	275.000	277.613	275.000
Personale og bestyrelsesomkostninger	499.000	486.132	495.000
Administrationsomkostninger	65.000	61.491	61.500
Renteudgifter, bank	15.000	22.678	15.000
Renteudgifter, prioritetsgæld	194.000	193.952	194.000
Omkostninger i alt	2.123.000	2.028.417	2.015.500
 Årets resultat	48.060	132.077	155.560
 Prioritetsafdrag	0	0	0
Hensættelse separatkloakering og vandur	0	0	0
 Resultat efter prioritetsafdrag og hensættelser	48.060	132.077	155.560