

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Mejlgade 53

8000 Aarhus C

CVR-nr. 25114701

Årsrapport for 2013

38. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter.....	14

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a..

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. april 2014

Direktion

Hans Christian Lund
direktør

Bestyrelse

Hans Christian Lund
Formand

Steffen Hartje

Birger Enevold Andersen

Jan Vandenhertz Lyck

Jens Holm Bak

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a. for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note omhandlende forudsætninger for fortsat drift. Vi anser beskrivelsen af forudsætninger for fortsat drift for at være relevant.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Den uafhængige revisors erklæringer

Aarhus, den 10. april 2014

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab


Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i investering og drift af fast ejendom, med henblik på udlejning til kulturel-, social- og undervisningsmæssig virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er efter ledelsens opfattelse ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens drift

Året 2013's overskud efter skat blev på tkr. 308 - en stigning på 100%, nemlig fra tkr. 149 i 2012.

Resultatet fremkommer ved en huslejeindtægt på tkr. 1.286 fratrukket driftsomkostninger på tkr. 419 samt øvrige eksterne omkostninger på tkr. 378.

Bruttoresultatet blev tkr. 488. Fratrukket afskrivninger på tkr. 7, renter på tkr. 70 samt årets skat på tkr. 102 får vi tkr. 308 som overføres til 2014.

Driftsomkostningerne der består af ejendomsskatter, renovation, forsikring m.v. indeholder en endnu ikke afsluttet forsikrings sag, som drejer sig om rørskade med deraf følgende vandspild. De samlede omkostninger beløber sig til tkr. 160. Årets vedligeholdelse blev på tkr. 40, hvilket er lavt og kan ikke forventes gentaget i 2014.

Øvrige eksterne omkostninger - vigtigste poster er administrationshonorar (tkr. 116), revision samt hensættelser til tab på Backstage (tkr. 220).

Budget 2014

Hovedtallene for 2014 er som følger:

Huslejeindtægter	1.100.000
Renovering	- 120.000
Drift af huset	<u>- 375.000</u>
Resultat før renter	605.000
Renteudgifter	- 75.000
Skat af årets resultat	<u>- 116.000</u>
Overskud	<u>414.000</u>

Dette er under forudsætning af, at Backstage betaler husleje. Evt. ophør og overgang til andet formål kan betyde nedgang i lejeindtægten fra dette lejemål i størrelsesordenen tkr. 100.

Et spillested i Mejlgade 53

I de sidste to år har bestyrelsen flere gange diskuteret om der er plads til et musiksted i Mejlgade 53. Det ser ud som om den århusianske musikscene har ændret sig, så der ikke længere er voldsomt brug for en scene til nye opkommende bands. Mejlgade 53 er ikke - som i gamle dage - omdrejningspunkt for et socialt/politisk/kulturelt miljø, som "automatisk" føder et publikum til musikarrangementer.

Bestyrelsen har konsulteret flere centrale aktører for at få deres vurderinger. Det er sikkert med rytmisk musik som med fodbold, talent spottes på et meget tidligt tidspunkt, kommer i stald, og hjælpes frem (f.eks. på Spot-Festival) - og direkte ind på de "store scener" med driftstilskud og fødselshjælp.

Backstage har kæmpet med at finde en plads i det århusianske musikmiljø og bestyrelsen har været hjælpsomme med at yde henstand med huslejen, men pr. 1. februar 2014 blev det meddelt Backstage, at husleje skulle betales hver måned. I modsat fald ville lejemålet blive opsagt.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Ledelsesberetning

Intern gransker af bilag

Bestyrelsen bad Leo Andersen om 2 gange om året at granske om bogføringen på udvalgte områder er i overensstemmelse med bestyrelsens beslutninger, samt om bilagene var rimelige. Første granskning gav ikke anledning til bemærkninger.

Maling af forhuset

Byggeriet er endnu ikke helt afsluttet. Forhusets maling har vist sig ikke at kunne holde. Det skaller og drysser af. Håndværkerne arbejder på forskellige løsninger som forhåbentlig afsluttes i dette forår med et slutresultat som vi kan være tilfredse med. Der er endnu ikke udbetalt penge for facademalerarbejde.

Arrangementsgruppe

En arrangementsgruppe så dagens lys i 2013. Der blev inviteret til to foredrag i 2013. Til Jørgen Steen Nielsen "Den store omstilling" var der fuldttegnet og venteliste. Det andet foredrag med Cavlingprisvinderen 2013 blev aflyst pga. meget få tilmeldte. Bestyrelsen har diskuteret aktiviteter i bred forstand og agter at vedblive med foredragsaftener og vil forsøge at få andre aktiviteter sat på programmet.

Veteranselskabet

2. salen i det nyombyggede forhus står til disposition for aktiviteter som andelshaverne måtte sætte i værk. En hjemmeside er blevet lavet, men er gået i stå. Nye materialer fra Fronthusets historier er blevet indsamlet/fundet og nye billeder er indscannet. Der vil sandsynligvis blive arrangeret et halvdagsarrangement med/omkring de nye registrerede ting.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a. for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A.

Andelsselskabet har derudover valgt at anvende reglerne for regnskabsklasse B vedr. udarbejdelse af ledelsesberetning

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendommen, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Andelsselskabet har ikke haft lønnet personale.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen med fradrag af eventuel restværdi. Afskrivninger er baseret på følgende vurdering af brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret under andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer vedrørende værdipapirer og gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Ejendommen Mejlgade 53

Andelsselskabets ejendom måles principielt til dagsværdi efter Årsregnskabslovens § 38, idet det er andelsselskabets hovedaktivitet at forestå driften af ejendommen. Ejendommen drives for nuværende med rente- og afdragsfrie lån fra Aarhus Kommune. Der foretages indeksering af det væsentligste af de modtagne lån. Lånene forfalder kun til indfrielse, såfremt ejendommen overdrages eller såfremt der sker væsentlige ændringer i formålet med driften af ejendommen.

Ved værdiansættelsen foretages der en opgørelse af markedsværdien baseret på den eksisterende udlejning, ligesom der foretages en opgørelse, der indebærer indfrielse af lånene fra Aarhus Kommune. Der foretages kun værdiregulering af ejendommen, når der er en væsentlig forskel mellem markedsværdi og kostpris.

Lånene fra Aarhus Kommune med pant i ejendommen måles til nominel værdi. Den indekserede værdi oplyses i noten.

I noten for ejendommen oplyses den forventede afkastprocent, der ligger til grund for værdiansættelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Nettoomsætning		1.286.807	1.169.901
Driftsomkostninger		-419.756	-523.253
Andre driftsindtægter		0	27.940
Andre eksterne omkostninger		-378.065	-373.090
Bruttoresultat		488.986	301.498
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.679	-3.839
Driftsresultat		481.307	297.659
Finansielle omkostninger		-70.219	-104.171
Resultat før skat		411.088	193.488
Skat af årets resultat		-102.460	-44.340
Årets resultat		308.628	149.148
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		308.628	149.148
		308.628	149.148

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Balance

	Note	31.12.13	31.12.12
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	7.826.587	7.811.176
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.519	19.198
Materielle anlægsaktiver		7.838.106	7.830.374
Anlægsaktiver		7.838.106	7.830.374
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		155.872	62.168
Andre tilgodehavender		228.906	58.363
Periodeafgrænsningsposter		7.000	6.400
Tilgodehavender		391.778	126.931
Omsætningsaktiver		391.778	126.931
Aktiver		8.229.884	7.957.305

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Balance

	Note	31.12.13	31.12.12
Passiver			
Virksomhedskapital	2	366.900	366.900
Vedtægtsmæssige reserver	3	87.500	87.500
Øvrige reserver	4	45.326	45.326
Overført resultat	5	1.978.965	1.670.337
Egenkapital		2.478.691	2.170.063
Hensættelser til udskudt skat		4.010	0
Hensatte forpligtelser		4.010	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.534.870	3.534.870
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.534.870	3.534.870
Gæld til banker		414.551	1.088.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.633	25.936
Selskabsskat		98.450	41.725
Anden gæld		1.400.371	843.095
Deposita		253.308	253.308
Kortfristede gældsforpligtelser		2.212.313	2.252.372
Gældsforpligtelser		5.747.183	5.787.242
Passiver		8.229.884	7.957.305
Usikkerhed om going concern	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Noter

	31.12.13	31.12.12
1. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.919.160	6.702.294
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	15.411	1.216.866
Kostpris ultimo	7.934.571	7.919.160
Af- og nedskrivninger primo	-107.984	-107.984
Af- og nedskrivninger ultimo	-107.984	-107.984
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.826.587	7.811.176

Ved værdiansættelsen af ejendommen pr. 31.12.2013 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor på ca 9,5% ved den nuværende anvendelse.

Såfremt ejendommen overdrages eller udlejningen skifter karakter vil en indeksering på gæld til kreditinstitutter kr. 6.588.882 indgå som kostpris på ejendommen. Værdiansættelsen vil herefter medføre et afkast i størrelsesorden 5,1% - 7,0%, idet det samtidig må forventes, at der kan opnås en højere huslejeindtægt ved en ikke begrænset udlejning.

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	366.900	366.900
Saldo ultimo	366.900	366.900

Andelskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Vedtægtsmæssige reserver

Reservefond

Saldo primo	87.500	87.500
Saldo ultimo	87.500	87.500

4. Øvrige reserver

§ 10 hensættelser

Saldo primo	45.326	45.326
Saldo ultimo	45.326	45.326

5. Overført resultat

Saldo primo	1.670.337	1.521.189
Årets resultat	308.628	149.148
Saldo ultimo	1.978.965	1.670.337

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.534.870	0	3.534.870
	3.534.870	0	3.534.870

Af gæld til kreditinstitutter udgør gæld til Aarhus Kommune kr. 3.534.870.
Heraf indeksreguleres kr. 2.992.770 ved tilbagebetaling. Den indekserede restgæld på kr. 2.992.770 udgør kr. 9.581.652, svarende til en samlet indekseret restgæld på kr. 10.123.752.

7. Usikkerhed om going concern

Det er en forudsætning for andelsselskabets fortsatte drift, at andelsselskabets finansieringskilder stiller den nødvendige likviditet til rådighed. Engagementet med banken genforhandles én gang årligt, og det er ledelsens opfattelse, at den eksisterende finansiering kan bibeholdes. Størrelsen af engagementet med Byhøjskolen reguleres løbende, men det er ledelsens opfattelse, at nødvendig likviditet vil blive stillet til rådighed.

8. Eventualforpligtelser

Andelsselskabet har kautioneret for kassekredit i Kultur-Gyngen stort kr. 200.000.

I forbindelse med betaling af leje for lejede lokaler har andelsselskabet en lejeforpligtelse i størrelsesorden kr. 54.106 svarende til et opsigelsesvarsel på 6 mdr. Lejemålet er opsagt til fraflytning pr. 1.07.2014.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gældsbreve til Aarhus Kommune er der udstedt pantebreve nom. kr. 3.642.100 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 7.826.587.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt pantebreve nom. kr. 1.085.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 7.826.587.

Andelsselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.