

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Mejlgade 53

8000 Aarhus C

CVR-nr. 25114701

Årsrapport for 2014

39. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2015

dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af andelsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. februar 2015

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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 8 omhandlende forudsætninger for fortsat drift. Vi anser beskrivelsen af forudsætninger for fortsat drift for at være relevant.

Ligeledes uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 7 omhandlende usikkerhed om indfrielsesbeløbet vedrørende gælden til Aarhus Kommune.

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 20. februar 2015

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 2014's overskud efter skat blev 443 tusinde en stigning på ca 135 tusinde i forhold til 2013. Det forbedrede resultat er primært et udtryk for at der ikke er foretaget hensættelser til tab på husleje fordi Backstage har stabiliseret sin huslejebetaling.

Resultatet fremkommer ved en huslejeindtægt på 1,266 million. Fratrullet driftsomkostning på 402 tusinde samt øvrige eksterne omkostninger på 168 tusinde.

Bruttoresultatet blev 695 tusinde. Fratrullet afskrivninger på 7 tusinde, renter på 69 tusinde samt årets skat på 176 tusinde får vi et overskud på 443 tusinde, som overføres til 2014.

Driftsomkostningerne der består af ejendomsskatter, renovation, forsikring m.v. Sidste års omkostninger i forbindelse med et sprunget vandværk er afsluttet uden yderligere omkostninger hvorfor vedligeholdelseomkostningerne på 209 tusinde er faktisk vedligehold.

I øvrige eksterne omkostninger er de vigtigste poster et administrationshonorar (116.000), revision samt mødeomkostninger. Årets mødeomkostninger indeholder udover bestyrelsesfortæring og generalforsamlingsmad omkostninger i forbindelse med "Relaese af Fronthusarkivet".

Budget for 2015

Hovedtallene for 2015 er som følger:

Huslejeindtægter	1.200.000
Renovering	250.000
Drift af huset	<u>300.000</u>
Driften før renter	650.000
Andelshaveraktiviteter	30.000
Renteudgifter	50.000
Skat af årets resultat	<u>160.000</u>
Overskud	<u>410.000</u>

Budgettet er under forudsætning af at Backstage betaler husleje, evt. ophør og overgang til andet formål kan betyde nedgang i lejeindtægten.

Et spillested i Mejlgade 53

Efter at Backstage er overgået til en foreningskonstruktion med frivillig arbejdskraft ser det ud som om tingene kan fungere både med et ordentligt musikindhold og en økonomi, der kan betale nødvendige omkostninger.

De ekstra lokaler i Mejlgade 51 som har været musikstedets i mange år er endelig afviklet og brandvægge m.v. reetableret.

Intern gransker af bilag

Leo Andersen har gransket i 2014 bogføringen. Granskningen gav ikke anledning til kritiske bemærkninger.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Ledelsesberetning

Maling af forhuset

Byggeriet er endnu ikke helt afsluttet. Forhusets maling har vist sig ikke at kunne holde, det skaller og drysler af. Håndværkerne har arbejdet på forskellige løsninger. I 2014 gik bygmester konkurs og vores arkitektfirma er omstruktureret. Bestyrelsen konstaterer derfor at byggeriet er afsluttet og de reservede midler (150.000) til betaling af maling af forhuset overgår til almindelig drift. Ad åre skal huset males, men da i forbindelse med almindelig vedligeholdelse.

Arrangementsgruppe

Der blev afholdt 2 foredagsaftener i 2014, begge med Hans Jørgen Schanz med overskrifterne "Hvor blev kapitalkritikken af" og "Om modernitet". Bestyrelsen vil gerne videreføre aktiviteterne og vil opfordre andre til også at lægge aktiviteter i bygningerne. Til at understøtte sådanne aktiviteter er der i budgettet afsat 30.000 kr.

Veteranselskabet

2. salen i det nyombyggede forhus står til disposition for aktiviteter som andelshaverne måtte sætte i værk. Nye materialer fra Fronthusets historier er blevet indsamlet/fundet og nye billeder er indscannet. Det blev præsenteret af Peter Deleuran, Leo Andersen, C. C. Møller m.fl.

Brugen af 2. salen

Sammen med Veteranselskabet og Arkivgruppen befolker Mejlgade Lab 2. salen i forhuset. Mejlgade Lab er en bæredygtighedsgruppe der står for arrangementer i Latinerkvarteret. Arrangementerne handler om muligheder for at begrønne midtbyen samt øge biodiversiteten i "stenørkenen".

Grundlæggende opretninger

Efterhånden som vedligeholdelsesopgaver melder sig har det været bestyrelsens beslutning at der foretages en grundig renovering. Der har længe været elektriske problemer i huset, hvilket har været forståeligt fordi hovedtavlerne har overlevet i måske 100 år. Knopskydninger på tavlerne (f.eks. "radio Freja") og lejernes ændrede brug af lokalerne gennem årene havde medført en del bimålere og et uoverskueligt elfordelingsregnskab (230.000 pr. år). Diskussion mellem og med lejerne om frit valg af elselskab blev den udløsende faktor for udskiftning af hovedtavle som foregik hen over årsskiftet 2014-15. Hver bruger har nu fået ansvar for elforbruget direkte overfor elselskabet. Det har nedbragt fordelingsproblematikkerne og fjernet en ordning, der kunne give tab.

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 2014 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Brugstid

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. 12.600 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 nominel 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	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		1.266.380	1.286.807
Driftsomkostninger		-402.518	-419.756
Andre eksterne omkostninger		-168.337	-378.065
Bruttoresultat		695.525	488.986
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.679	-7.679
Driftsresultat		687.846	481.307
Finansielle omkostninger		-68.258	-70.219
Resultat før skat		619.588	411.088
Skat af årets resultat		-176.352	-102.460
Årets resultat		443.236	308.628
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		443.236	308.628
		443.236	308.628

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Balance

	Note	31.12.14 kr.	31.12.13 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	7.826.587	7.826.587
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.840	11.519
Materielle anlægsaktiver		7.830.427	7.838.106
Anlægsaktiver		7.830.427	7.838.106
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		280.769	155.872
Andre tilgodehavender		146.963	228.906
Periodeafgrænsningsposter		7.092	7.000
Tilgodehavender		434.824	391.778
Likvide beholdninger		122.612	0
Omsætningsaktiver		557.436	391.778
Aktiver		8.387.863	8.229.884

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Balance

	Note	31.12.14 kr.	31.12.13 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	366.900	366.900
Vedtægtsmæssige reserver	3	87.500	87.500
Øvrige reserver	4	45.326	45.326
Overført resultat	5	2.422.201	1.978.965
Egenkapital		2.921.927	2.478.691
Hensættelser til udskudt skat		29.491	4.010
Hensatte forpligtelser		29.491	4.010
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.534.870	3.534.870
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.534.870	3.534.870
Gæld til banker		0	414.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.688	45.633
Selskabsskat		150.871	98.450
Anden gæld		1.385.708	1.400.371
Deposita		253.308	253.308
Kortfristede gældsforpligtelser		1.901.575	2.212.313
Gældsforpligtelser		5.436.445	5.747.183
Passiver		8.387.863	8.229.884
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Usikkerhed om going concern	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Andelsselskabet Mejlgade 53 a.m.b.a.

Noter

	31.12.14	31.12.13
1. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.934.571	7.919.160
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	15.411
Kostpris ultimo	7.934.571	7.934.571
Af- og nedskrivninger primo	-107.984	-107.984
Af- og nedskrivninger ultimo	-107.984	-107.984
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.826.587	7.826.587

Ved værdiansættelsen af ejendommen pr. 31.12.2014 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor på ca. 9,8% 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 5,3% - 6,8%, 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	1.978.965	1.670.337
Årets resultat	443.236	308.628
Saldo ultimo	2.422.201	1.978.965

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 ved indregning og måling

Der er usikkerhed omkring oplysning om indfrielsesbeløbet vedrørende gælden til Aarhus Kommune. Usikkerheden skyldes at det indeks, hvorefter gælden ved indfrielse skal reguleres, ikke længere findes. Indfrielsesbeløbet kan således være væsentlig højere end det i note 6 anførte.

8. 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.

9. Eventualforpligtelser

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

10. 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.