

A/B Toldboden

Stormgade 3-7
9000 Aalborg
Cvr.nr. 30158156

ÅRSRAPPORT 2023/2024

21. regnskabsår

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 10.10.2024

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Intern revisors påtegning	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-22

Foreningsoplysninger

A/B Toldboden

Beliggende:

Stormgade 3-7

9000 Aalborg

Matr. Nr. 5 ADD, Aalborg Markjorder

Cvr.nr. 30158156

Bestyrelse

Morten Græsborg, formand

Kristian Møller

Simon Vammen

Gitte Ahlmann Jensen

Lars Uttrup

Administrator

ProDomus

Boulevarden 11, 1. sal

9000 Aalborg

Revision

Mathias Bang Andersen

Morten Børghlum

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for A/B Toldboden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 – 30.06.24.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den / 2024

Bestyrelsen:

Morten Græsborg, formand

Kristian Møller

Simon Vammen

Gitte Ahlmann Jensen

Lars Uttrup

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023.

Ud fra vore administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Den / 2024

Administrator:

Prodomus

Malene Aarup-Kristensen

Intern revisors påtegning

Til medlemmerne i A/B Toldboden.

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har gennemgået årsregnskabet og bilagene for A/B Toldboden for regnskabsåret 01.07.23 – 30.06.24.

Jeg har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har jeg konstateret at saldo på kontoudtog pr. 30.06.24 stemmer med det, der står i regnskabet.

Den / 2024

Mathias Bang Andersen

Morten Børglum

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Toldboden for 30.06.24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift og fællesbidrag m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved evt. optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld).

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger og driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver.

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegørelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse).

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 16. Vedtægterne bestemmer i § 21, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for perioden 01.07.23 – 30.06.24.

	Note	Realiseret 2023/2024 kr.	Budget 2023/2024 kr.	Realiseret 2022/2023 kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere	1	1.051.044	1.051.000	1.003.086
Indtægter i alt		1.051.044	1.051.000	1.003.086
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	2	271.086	301.000	424.842
Renholdelse og udenomsarealer	3	101.404	80.000	79.599
Vedligeholdelse, løbende	4	100.061	53.000	548.663
Administrations- og foreningsomk.	5	43.256	65.000	92.004
Omkostninger i alt		515.806	499.000	1.145.109
Resultat før finansielle poster		535.238	552.000	-142.023
Finansielle omkostninger	6	491.954	408.000	406.579
Finansielle poster, netto		491.954	408.000	406.579
Årets resultat		43.284	144.000	-548.601
Forslag til resultatdisponering:				
Ovf. til reserve, vedligeh. af ejendom		144.000	144.000	114.000
Ovf. fra reserve, vedligeh. af ejendom		0	0	-419.726
Ovf. restandel af årets resultat til egenkapital		-100.716	0	-242.875
Disponeret i alt		43.284	144.000	-548.601
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		43.284	144.000	-548.601
Likviditetsresultat i alt		43.284	144.000	-548.601

Balance pr. 30.06.24

	Note	2023/2024 kr.	2022/2023 kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	7	55.400.000	56.700.000
Anlægsaktiver		55.400.000	56.700.000
Restancer andelshavere		14.624	0
Varmeregnskab	8	9.382	34.077
Periodeafgrænsningsposter		16.471	15.615
Depositum P-pladser		1.000	1.000
Tilgodehavender		41.478	50.692
Likvide beholdninger	9	940.189	865.647
Omsætningsaktiver		981.667	916.339
Aktiver		56.381.667	57.616.339
Passiver			
Andelsindskud		9.000.000	9.000.000
Reserve for opskrivning af ejendommen		11.216.902	12.516.902
Overført resultat m.v.		11.927.939	12.028.655
		32.144.841	33.545.557
Andre reserver			
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		144.000	0
		144.000	0
Egenkapital		32.288.841	33.545.557
Prioritetsgæld	10	23.964.000	23.964.000
Langfristede gældsforpligtelser		23.964.000	23.964.000
Vandregnskab	11	44.253	45.268
Øvrig gæld	12	84.573	61.514
Kortfristede gældsforpligtelser		128.826	106.782
Gældsforpligtelser		24.092.826	24.070.782
Passiver		56.381.667	57.616.339
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelse m.v.	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse pr. 30.06.24

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	kr.	kr.
Andelsindskud	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	12.516.902	17.016.902
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.300.000	-4.500.000
	<u>11.216.902</u>	<u>12.516.902</u>
Overført resultat m.v. primo	12.028.655	12.271.531
Rest af årets resultat	-100.716	-242.875
	<u>11.927.939</u>	<u>12.028.655</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>32.144.841</u>	<u>33.545.557</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve primo	0	305.726
Reserveret i året	144.000	114.000
Anvendt i året	0	-419.726
	<u>144.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>32.288.841</u>	<u>33.545.557</u>

Noter

	Realiseret 2023/2024 kr.	Budget 2023/2024 kr.	Realiseret 2022/2023 kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	403.044	403.000	403.044
Fællesudgift	504.000	504.000	486.000
Hensættelse	144.000	144.000	114.000
P-Pladser	0	0	42
	<u>1.051.044</u>	<u>1.051.000</u>	<u>1.003.086</u>
Note 2. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	108.371	108.000	108.069
Renovation	78.912	70.000	70.786
Vand, vandafgift og kloakafgift	16	0	73
Elforbrug	28.683	65.000	65.130
Ejendomsforsikring	34.452	32.000	29.831
Andre forsikringer	0	2.000	2.285
Andre abonnementer	806	4.000	6.254
Lovpligt. elevatoreftersyn	15.878	16.000	27.930
Elevatortelefon	3.968	4.000	3.640
Signalforsyning	0	0	110.845
	<u>271.086</u>	<u>301.000</u>	<u>424.842</u>
Note 3. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask og rengøring	88.399	70.000	69.399
Kontingenter ejerlaug	13.005	10.000	10.200
	<u>101.404</u>	<u>80.000</u>	<u>79.599</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Rep. elevator	86.903	53.000	66.176
Teknisk rådgivning	0		3.353
Maler	1.399		0
Snedker	9.494		2.984
VVS	-115.221		468.210
VVS - rep. efter vandindtrængning	117.317		0
Elektriker	0		6.143
Materialer	168		1.797
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0		0
	<u>100.061</u>	<u>53.000</u>	<u>548.663</u>

Noter

	Realiseret 2023/2024 kr.	Budget 2023/2024 kr.	Realiseret 2022/2023 kr.
Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	36.069	36.000	34.297
Øvrige administrationsomkostninger	2.824	1.000	2.351
Brændstof	75	0	0
Forsikringer	0	0	2.783
Gebyrer	7.325	5.000	4.819
Porto	0	0	204
Kontorartikler	0	0	340
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>46.293</u>	<u>42.000</u>	<u>44.794</u>
Rådgiverhonorar	12.000	12.000	12.000
Advokathonorar	-24.435	0	24.435
Kontingenter	2.520	3.000	3.500
Generalforsamlinger og møder	6.377	7.000	6.475
Gaver og blomster	500	1.000	800
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>-3.038</u>	<u>23.000</u>	<u>47.210</u>
	<u>43.256</u>	<u>65.000</u>	<u>92.004</u>
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	491.954	408.000	404.499
Renteudgifter, bank	0	0	2.080
	<u>491.954</u>	<u>408.000</u>	<u>406.579</u>

Noter

	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>
	kr.	kr.
Note 7. Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum	<u>44.183.098</u>	<u>44.183.098</u>
Opskrivninger pr. 1.juli	12.516.902	17.016.902
Årets opskrivninger	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.300.000	-4.500.000
Opskrivninger pr. 30.juni	<u>11.216.902</u>	<u>12.516.902</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.juni	<u>55.400.000</u>	<u>56.700.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 01.10.2022	<u>38.500.000</u>	<u>38.500.000</u>
<p>Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 30.06.24 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Carsten Gørtz Petersen og Rene Faaborg Greve, valuarfirmaet Colliers International A/S, den 19.09.24</p> <p>Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 55,4 mio kr.</p> <p>Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundskonomiens generelle udvikling.</p> <p>Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr.</p>		
	44.183.098	
Note 8. Varmeregnskab		
Indbetalt aconto (ny periode)	-197.975	-197.375
Varmeomkostning (ny periode)	207.357	231.452
Varmeregnskabsår (afsluttet)	0	0
	<u>9.382</u>	<u>34.077</u>
Note 9. Likvide beholdninger		
Danske Bank 3201-4797099414	<u>940.189</u>	<u>865.647</u>
	<u>940.189</u>	<u>865.647</u>

Noter

Note 10. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	<u>2023/2024</u> kr.	<u>2022/2023</u> kr.
RKD opr. 12.339.000	326.984	0	9.270.291	12.339.000	12.339.000
RD opr. 11.625.000	164.970	0	11.595.634	11.625.000	11.625.000
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi				<u>23.964.000</u>	<u>23.964.000</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>491.954</u>	<u>0</u>	<u>20.865.925</u>	<u>23.964.000</u>	<u>23.964.000</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	23.964.000	23.964.000
	<u>23.964.000</u>	<u>23.964.000</u>

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark A/S, 2% FlexLife med fast rente. Hovedstol kr. 12.339.000. Restløbetid 27 år. Afdragsfrit indtil 30.09.51.

Realkredit Danmark A/S, Flexlån. Rente pr. 30.06.24 2,9504%. Hovedstol kr. 11.625.000. Restløbetid 24 år. Afdragsfrit indtil 31.03.29.

Note 11. Vandregnskab

Indbetalt aconto (ny periode)	101.100	103.100
Vandomkostning (ny periode)	-56.847	-57.832
Vandregnskabsår (afsluttet)	0	0
	<u>44.253</u>	<u>45.268</u>

Note 12. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	54.067	0
Kreditorer	30.506	61.514
	<u>84.573</u>	<u>61.514</u>

Noter

Note 13. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 23.964.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 61.200.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Noter

Note 14. Nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	30	2.894
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	30	2.894

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>	Boligafgift dækker ydelse på lån og fordeles efter indskud. Fællesudgift fordeles ligeligt.		

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>	

Sæt kryds	Anskaf- felses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig ejendoms- vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien	X	

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X

Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 01.07.23	kr. pr. m ²
<i>Ejendomsværdi (F2) divideret med m² ultimo året i alt (B6)</i>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	55.400.000
		19.143

Noter

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 01.07.23	kr. pr. m2
<i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	144.000	50
Forklaring på udregning			
<i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0,3

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Forklaring på udregning				kr. pr. m2
<i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede for andele areal på balancedagen (B1+B2)</i>				
H1	Boligafgift	87.587	x 12 /	2.894
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	2.894
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	2.894
				363
				0
				0

Forklaring på udregning		2021/2022	2022/2023	2023/2024
<i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)</i>		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	209	-190	15

Forklaring på udregning		kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	<i>Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)</i>
		12.178
K2	Gæld - omsætningsaktiver	<i>(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)</i>
		7.986
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>
		20.164

Noter

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hhv. løbende, genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)</i>		2021/2022 kr. pr. m2	2022/2023 kr. pr. m2	2023/2024 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	149	35
M2	Vedligeh. genopretning og renovering		41	0
M3	Vedligeholdelse i alt	32	190	35

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)</i>		2021/2022 kr. pr. m2	2022/2023 kr. pr. m2	2023/2024 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	59	0	0

Noter

Note 15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 34:

Foreningens valuarvurdering er indhentet den 19.09.24 af valuar Carsten Gørtz Petersen og Rene Faaborg Greve, Colliers International A/S. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 55.400.000 kr.

Foreningens egenkapital før andre reserver		<u>32.144.841</u>
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.964.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-20.865.925</u>	<u>3.098.075</u>
Reguleret egenkapital		<u>35.242.916</u>
Oprindeligt andelsindskud		9.000.000
Værdi pr. indskudt andelskrone		<u>3,9159</u>
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 12.10.2023		<u>4,1180</u>

Noter

Note 15. Beregning af andelsværdi

Lejemålsnr.	Adresse	Oprindeligt indskud	Andelsværdi
60301-6	Stormgade 3 st.tv.	256.200	1.003.248
60301-8	Stormgade 3 st.th.	256.200	1.003.248
60301-10	Stormgade 3 1.tv.	267.100	1.045.931
60301-12	Stormgade 3 1.th.	340.800	1.334.532
60301-14	Stormgade 3 2.tv.	272.600	1.067.469
60301-16	Stormgade 3 2.th.	347.800	1.361.943
60301-18	Stormgade 3 3.tv.	278.000	1.088.615
60301-20	Stormgade 3 3.th.	354.800	1.389.354
60301-22	Stormgade 3 4.tv	348.400	1.364.292
60301-24	Stormgade 3 4.th	448.300	1.755.489
60301-56	Stormgade 5 st.tv.	256.200	1.003.248
60301-58	Stormgade 5 st.th.	256.200	1.003.248
60301-60	Stormgade 5 1.tv.	267.100	1.045.931
60301-62	Stormgade 5 1.th	267.100	1.045.931
60301-64	Stormgade 5 2.tv.	272.600	1.067.469
60301-66	Stormgade 5 2.th.	272.600	1.067.469
60301-68	Stormgade 5 3.tv.	278.000	1.088.615
60301-70	Stormgade 5 3.th.	278.000	1.088.615
60301-72	Stormgade 5 4.tv	348.400	1.364.292
60301-74	Stormgade 5 4.th	348.400	1.364.292
60301-106	Stormgade 7 st.tv.	285.700	1.118.767
60301-108	Stormgade 7 st.th.	256.200	1.003.248
60301-110	Stormgade 7 1.tv.	297.800	1.166.149
60301-112	Stormgade 7 1.th	267.100	1.045.931
60301-114	Stormgade 7 2.tv.	303.900	1.190.036
60301-116	Stormgade 7 2.th.	272.600	1.067.469
60301-118	Stormgade 7 3.tv.	310.000	1.213.923
60301-120	Stormgade 7 3.th.	278.000	1.088.615
60301-122	Stormgade 7 4.tv	365.500	1.431.254
60301-124	Stormgade 7 4.th	348.400	1.364.292
		9.000.000	35.242.916

BUDGET

**for perioden
01.07.24 - 30.06.25**

**for
A/B Toldboden**

Budget for perioden 01.07.24 – 30.06.25.

	Note	Realiseret 2023/2024 kr.	Budget 2023/2024 kr.	Budget 2024/2025 kr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere	1	1.051.044	1.051.000	1.453.500
Indtægter i alt		1.051.044	1.051.000	1.453.500
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	2	271.086	301.000	278.000
Renholdelse og udenomsarealer	3	101.404	80.000	115.000
Vedligeholdelse, løbende	4	100.061	53.000	100.000
Administrations- og foreningsomk.	5	43.181	65.000	70.500
Omkostninger i alt		515.731	499.000	563.500
Resultat før finansielle poster		535.313	552.000	890.000
Finansielle omkostninger	6	491.954	408.000	746.000
Finansielle poster, netto		491.954	408.000	746.000
Årets resultat		43.359	144.000	144.000
Forslag til resultatdisponering:				
Ovf. til reserve, vedligeh. af ejendom		144.000	144.000	144.000
Ovf. restandel af årets resultat til egenkapital		-100.641	0	0
Disponeret i alt		43.359	144.000	144.000

Noter til Budget 2024/2025

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024	Budget 2024/2025
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	403.044	403.000	746.000
Fællesudgift	504.000	504.000	563.500
Hensættelse	144.000	144.000	144.000
	<u>1.051.044</u>	<u>1.051.000</u>	<u>1.453.500</u>
Note 2. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	108.371	108.000	109.000
Renovation	78.912	70.000	80.000
Vand, vandafgift og kloakafgift	16	0	0
Elforbrug	28.683	65.000	32.000
Ejendomsforsikring	34.452	32.000	35.000
Andre forsikringer/Falck	0	2.000	0
Andre abonnementer	806	4.000	2.000
Lovpligt. elevatoreftersyn	15.878	16.000	16.000
Elevatortelefon	3.968	4.000	4.000
	<u>271.086</u>	<u>301.000</u>	<u>278.000</u>
Note 3. Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	88.399	70.000	100.000
Kontingenter ejerlaug	13.005	10.000	15.000
	<u>101.404</u>	<u>80.000</u>	<u>115.000</u>
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Rep. elevator	86.903	53.000	50.000
Maler	1.399	0	
Snedker	9.494	0	
VVS	2.096	0	
Materialer	168	0	
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	0	50.000
	<u>100.061</u>	<u>53.000</u>	<u>100.000</u>

Noter til Budget 2024/2025

	Realiseret 2023/2024	Budget 2023/2024	Budget 2024/2025
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	36.069	36.000	36.500
Øvrige administrationsomkostninger	2.824	1.000	3.000
Gebyrer	7.325	5.000	8.000
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>46.218</u>	<u>42.000</u>	<u>47.500</u>
Rådgiverhonorar	12.000	12.000	12.000
Advokathonorar	-24.435	0	0
Kontingenter	2.520	3.000	3.000
Generalforsamlinger og møder	6.377	7.000	7.000
Gaver og blomster	500	1.000	1.000
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>-3.038</u>	<u>23.000</u>	<u>23.000</u>
	<u>43.181</u>	<u>65.000</u>	<u>70.500</u>
Note 6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	491.954	408.000	746.000
	<u>491.954</u>	<u>408.000</u>	<u>746.000</u>