

**A/B Sct. Nicolai Gaarden
Sct. Nicolai Gade 15-19
6200 Aabenraa
CVR nr. 27437168**

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

**Administrator
DEAS A/S
Søren Frichs Vej 50
8230 Åbyhøj**

Ejd. 107484/EWS

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2018/19 for A/B Sct. Nicolai Gaarden.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 2. august 2019

Administrator

DEAS A/S

Else Wagner Schubring
administrator

Klaus Østergaard Kristiansen
regnskabschef

Bestyrelsen

Aabenraa, den 2. august 2019

Allan Hansen
formand

Hans Christian Petersen

Anette Hauerslev Nissen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt regnskabet den 2. august 2019.

Regnskabet godkendes på foreningens generalforsamling den 10. september 2019.

Regnskabet underskrives elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Sct. Nicolai Gaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sct. Nicolai Gaarden for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-22. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København S, den 2. august 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Christian Sanderhage
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Sct. Nicolai Gaarden for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til dagsværdi. Som indikator for dagsværdi anvendes seneste offentlige vurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Driftsmidler m.v. optages til købspris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

Solceller - taget i brug juni 2013 - forventet levetid 25 år. Afskrivning fra 1. juli 2013.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominal værdi.

Aftaler om renteloft og rentegulv

Aftaler om renteloft og rentegulv tilknyttet prioritetslån er optaget i balancen under prioritetsgæld til markedsværdi på statusdagen. Regulering til markedsværdi føres på egenkapitalen.

Andelskroneopgørelse

Beregningsen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

	Regnskab	Budget (ikke revideret)	Regnskab
Resultatopgørelse	01/07 2018 - 30/06 2019	01/07 2018 - 30/06 2019	01/07 2017 - 30/06 2018
Indtægter			
1 Indtægter	1.491.437	1.491.000	1.489.873
Renteindtægter.....	0	0	8.439
Indtægter i alt.....	1.491.437	1.491.000	1.498.312
Udgifter			
2 Ejendomsskatter og afgifter.....	119.569	133.000	126.969
3 Forsikringer og abonnementer.....	29.836	32.000	30.190
4 Renholdelse	19.651	27.000	20.776
Administrationshonorar.....	46.117	46.000	45.294
5 Øvrige administrationsomkostninger.....	48.363	49.000	42.019
6 Vedligeholdelse.....	85.561	121.000	36.750
7 Orangeri mm.....	755.307	0	0
8 Renteudgifter	531.109	533.000	570.368
Afskrivninger.....	13.870	14.000	13.870
Udgifter i alt.....	1.649.383	955.000	886.236
Driftsresultat.....	-157.946	536.000	612.076
Prioritetsafdrag.....	-280.167	-281.000	-275.501
Årets resultat.....	-438.113	255.000	336.575

Forslag til resultatdisponering:

Overført resultat til egenkapitalen	276.164
Overført resultat - orangeri	-755.307
Hensættelse til vedligeholdelse	41.030
	-438.113

Aktiver	Balance 30/6 2019	Balance 30/6 2018
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
9 Ejendommen Sct. Nicolai Gade 15-19.....	56.570.000	56.000.000
10 Driftsmidler - solceller.....	263.530	277.400
Materielle anlægsaktiver i alt.....	56.833.530	56.277.400
Anlægsaktiver i alt.....	56.833.530	56.277.400
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger.....	11.278	10.988
19 Vandregnskab.....	0	6.786
Tilgodehavender i alt.....	11.278	17.774
11 Likvide beholdninger.....	2.061.686	1.864.843
Omsætningsaktiver i alt.....	2.072.964	1.882.617
Aktiver i alt.....	58.906.494	58.160.017

Passiver	Balance 30/6 2019	Balance 30/6 2018
Egenkapital		
Andelskapital.....	11.383.207	11.383.207
Kurstab/gevinst ved låneomlægning.....	-2.527.556	-2.527.556
12 Markedsværdi af renteaftaler.....	-4.196.503	-2.514.347
13 Kursregulering af prioritetsgæld.....	-157.223	-562
Opskrivning af ejendom.....	17.405.006	17.405.006
14 Forbedringer af ejendom.....	626.180	56.180
15 Afdrag prioritetsgæld.....	2.322.829	2.042.662
16 Overført resultat.....	495.116	974.259
Egenkapital i alt.....	25.351.056	26.818.849
Generalforsamlingsbestemte reserver		
17 Hensættelse til vedligeholdelse.....	746.704	705.675
Generalforsamlingsbestemte reserver i alt.....	746.704	705.675
Egenkapital og generalforsamlingsbestemte reserver i alt..	26.097.760	27.524.524
Langfristede gældsforpligtelser		
18 Prioritetsgæld.....	32.180.680	30.622.030
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	32.180.680	30.622.030
Kortfristede gældsforpligtelser		
Mellemregning med DEAS A/S.....	1.550	0
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	599.957	1.608
Kreditører.....	0	2.350
Anden gæld.....	18.498	9.505
19 Vandregnskab.....	8.049	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	628.054	13.463
Gældsforpligtelser i alt.....	32.808.734	30.635.493
Passiver i alt.....	58.906.494	58.160.017
20 Eventualforpligtelser		
21 Andelsværdiberegning		
22 Nøgletalsoplysninger pr. 30/6 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	01/07 2018 - 30/06 2019	ikke revideret 01/07 2018 - 30/06 2019	01/07 2017 - 30/06 2018
1 Indtægter			
Værelser.....	8.602	6.000	5.998
Boligafgift andelshavere.....	1.087.440	1.087.000	1.087.440
Andel fællesudgifter.....	312.000	312.000	312.000
P-plads.....	83.395	86.000	84.435
Indtægter i alt.....	1.491.437	1.491.000	1.489.873
2 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	53.478	54.000	50.400
El.....	24.426	25.000	21.058
Vand - afvigelse hoved/bimålere.....	0	12.000	13.846
Renovation.....	41.665	42.000	41.665
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	119.569	133.000	126.969
3 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	21.439	22.000	20.789
Service - elevator - TDC -alarm.....	2.056	2.000	2.076
Service - elevator - OTIS - abonn.....	5.862	6.000	5.790
Abonnement - Hjemmeside.....	479	2.000	1.535
Forsikringer og abonnementer i alt.....	29.836	32.000	30.190
4 Renholdelse			
Vinduespolering.....	2.900	3.000	2.900
Snerydning/vejsalt.....	4.800	5.000	4.800
Drift af fællesarealer.....	5.376	11.000	6.911
Drift af værelser.....	6.575	8.000	6.165
Renholdelse i alt.....	19.651	27.000	20.776
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	0	0	2.350
Godtgørelse til bestyrelse.....	3.750	4.000	3.750
Revisor.....	9.250	9.000	9.125
Ekspedition af vandregnskab.....	5.010	5.000	5.010
Gebyrer - bank, nets m.v.....	2.109	3.000	2.612
Diverse, gaver m.m.....	5.768	4.000	3.118
Generalforsamling.....	12.691	9.000	7.716
Bestyrelsesudgift.....	7.185	5.000	2.960
Beboeraktiviteter.....	2.600	10.000	5.378
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	48.363	49.000	42.019

Noter	Budget		Regnskab 01/07 2017 - 30/06 2018
	Regnskab 01/07 2018 - 30/06 2019	ikke revideret 01/07 2018 - 30/06 2019	
6 Vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Generelt.....	0	0	806
Teglfacader.....	3.983	0	0
Inderfacader.....	0	0	7.059
Komplementerende bygningsdele			
Generelt.....	5.206	0	0
Døre i facade.....	525	0	0
Låse og nøgler.....	771	0	1.289
Trappe.....	0	0	3.719
Trappegelænder.....	7.599	0	0
VVS-anlæg			
Vandinstallationer.....	3.748	0	281
Ventilationsanlæg.....	33.820	0	0
El-anlæg			
El-anlæg.....	8.234	0	1.193
Elevatoreer.....	0	0	3.272
Øvrige dele og anlæg			
Generelt.....	0	0	188
Indkøb af småmateriel.....	4.012	0	0
Låger/porter.....	0	0	8.175
Brønde og dæksler.....	200	0	0
Belysning.....	2.574	0	3.936
Skilte.....	2.009	0	1.451
Andet udstyr i fællesareal.....	713	0	0
Beplantning.....	1.708	0	0
Udgifter ved skader/selvrisiko.....	10.459	0	5.381
Hensat til vedligeholdelse.....	0	31.000	0
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	90.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	85.561	121.000	36.750
7 Orangeri mm			
Orangeri/fælleshus.....	616.890	0	0
Haveanlæg, fliser, træer mm.....	88.763	0	0
Havemøbler, interiør mm.....	49.654	0	0
Orangeri mm i alt.....	755.307	0	0
8 Renteudgifter			
Prioritetsbidrag.....	182.012	182.000	183.818
Prioritetsrenter.....	-60.215	-64.000	-22.596
Præmie for renteloft/gulv.....	409.312	415.000	409.146
Renteudgifter i alt.....	531.109	533.000	570.368

Noter	Regnskab 01/07 2018 - 30/06 2019	Regnskab 01/07 2017 - 30/06 2018
9 Ejendommen Sct. Nicolai Gade 15-19		
Anskaffelsessum.....	38.538.814	38.538.814
Forbedringer.....	56.180	56.180
Aktiverede omkostninger orangeri.....	570.000	0
Op- og nedskrivning af ejendom.....	17.405.006	17.405.006
Ejendommen Sct. Nicolai Gade 15-19 i alt.....	56.570.000	56.000.000
10 Driftsmidler - solceller		
Solceller.....	277.400	291.270
Solceller - afskrivning i året.....	-13.870	-13.870
Driftsmidler - solceller i alt.....	263.530	277.400
11 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning bestyrelsen.....	10.335	3.965
Nordea Bank 2237 6891263285.....	2.051.351	1.860.878
Likvide beholdninger i alt.....	2.061.686	1.864.843
12 Markedsværdi af renteaftaler		
Saldo primo.....	-2.514.347	-2.031.026
Værdiregulering i året.....	-1.682.156	-483.321
Markedsværdi af renteaftaler i alt.....	-4.196.503	-2.514.347
13 Kursregulering af prioritetsgæld		
Saldo primo.....	-562	-133.398
Kursregulering i året.....	-156.661	132.836
Kursregulering af prioritetsgæld i alt.....	-157.223	-562
14 Forbedringer af ejendom		
Saldo primo.....	56.180	56.180
Årets forbedringer.....	570.000	0
Forbedringer af ejendom i alt.....	626.180	56.180
15 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo.....	2.042.662	1.767.161
Bevægelser i regnskabsåret.....	280.167	275.501
Afdrag prioritetsgæld i alt.....	2.322.829	2.042.662
16 Overført resultat		
Saldo primo.....	974.259	732.688
Overført resultat - orangeri.....	-755.307	0
Overført resultat.....	276.164	241.571
Overført resultat i alt.....	495.116	974.259
17 Hensættelse til vedligeholdelse		
Saldo primo.....	705.674	610.671
Årets resultat.....	41.030	95.004
Hensættelse til vedligeholdelse i alt.....	746.704	705.675

Noter	Regnskab				Regnskab
	01/07 2018 - 30/06 2019				01/07 2017 - 30/06 2018
18 Prioritetsgæld					
	Bidrag	Rente	Afdrag		
Nordea Kredit - 20.684.000 - CIBOR 6M.....	134.446	-44.471	0	20.684.000	20.684.000
Nordea Kredit - 8.157.000 - CIBOR 6M.....	47.566	-15.744	280.167	7.142.954	7.423.121
Nordea Kredit, renteaftale cap/floor.....				4.196.503	2.514.347
Kursregulering prioritetsgæld.....				157.223	562
Prioritetsgæld i alt.....	182.012	-60.215	280.167	32.180.680	30.622.030

Oplysninger om realkreditlån

Nordea Kredit - 20.684.000 - CIBOR 6M er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 26 år og 3 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,65%. Obligationsrestgælden andrager kr. 20.684.000. Næste refinansiering finder sted pr. 1. juli 2022.

Renten er variabel og fastsættes 2 gange årligt - 1/1 og 1/7.

Nordea Kredit - 8.157.000 - CIBOR 6M er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 26 år og 3 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,65%. Obligationsrestgælden andrager kr. 7.142.954. Næste refinansiering finder sted pr. 1. juli 2022.

Renten er variabel og fastsættes 2 gange årligt - 1/1 og 1/7.

Begge lån er 30 årige obligationslån finansieret med korte obligationer, udbetalt 22. oktober 2015 og afregnet til kurs 99,2801.

Der er indgået aftaler om et renteloft på 1,5% og et rentegulv på 0%.

Næste års afdrag udgør kr. 283.252

Oplysninger om lån med afdragsfrihed

Nordea Kredit - 20.684.000 - CIBOR 6M, afdragsfri til 1. oktober 2025

Oplysninger om finansielle sikringsinstrumenter indgået i forbindelse med foreningens realkreditlån

A/B Sct. Nicolai Gaarden har indgået aftale med Nordea Bank om individuelt renteloft og rentegulv.

Renten på kreditforeningslån kr. 28.157.000 er i 20 år fra 30/12 2015 til 30/12 2035 maksimeret til 1,50%.

Renten er minimeret til 0% i 10 år frem til 30.12.2025.

Markedsværdien er medtaget under prioritetsgæld. Markedsværdien kan være ændret væsentligt siden statusdagen. Ved aftalens udløb er markedsværdien kr. 0.

Præmien for aftalerne er 1,335%.

19 Vandregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år.....	-48.680	-47.610
Vandudgift.....	40.631	54.396
Vandregnskab i alt.....	-8.049	6.786

20 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 3.360.000 til sikkerhed for gæld til Nordea Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 32.180.680 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 56.570.000.

Noter

21 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen.....	39.164.994
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	ikke vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018.....	56.000.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2019.....	25.351.056
Opskrivning ejendom, tilbageført.....	-17.405.006
Regulering renteaftaler til markedsværdi, tilbageført.....	4.196.503
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført.....	157.223
Foreningens formue pr. 30. juni 2019.....	12.299.776
	<u>12.299.776</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>11.383.207</u>
	<u>1,0805</u>

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2019.....	25.351.056
Foreningens formue pr. 30. juni 2019.....	<u>25.351.056</u>
	<u>25.351.056</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>11.383.207</u>
	<u><u>2,2271</u></u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 2,2271.

Adresse		Oprindelig indskud	Andelsværdi Regnskab 2017/2018	Andelskrone 2,2271
Sct. Nicolai Gade 15	st. 04	402.523	948.345	896.442
Sct. Nicolai Gade 15	st. 03	336.835	793.584	750.151
Sct. Nicolai Gade 15	st. 02	285.597	672.867	636.041
Sct. Nicolai Gade 15	st. 01	344.462	811.553	767.137
Sct. Nicolai Gade 17	st. 01	295.726	696.731	658.599
Sct. Nicolai Gade 17	st. 02	295.726	696.731	658.599
Sct. Nicolai Gade 19	st. 01	336.835	793.584	750.151
Sct. Nicolai Gade 19	st. 02	402.523	948.345	896.442
Sct. Nicolai Gade 15	1. 07	643.070	1.515.074	1.432.154
Sct. Nicolai Gade 15	1. 06	382.223	900.518	851.233
Sct. Nicolai Gade 15	1. 05	415.068	977.901	924.380
Sct. Nicolai Gade 17	1. 03	398.497	938.859	887.476
Sct. Nicolai Gade 17	1. 04	398.497	938.859	887.476
Sct. Nicolai Gade 17	1, 05	398.497	938.859	887.476
Sct. Nicolai Gade 17	1. 06	382.053	900.117	850.854
Sct. Nicolai Gade 19	1. 03	406.719	958.230	905.787
Sct. Nicolai Gade 19	1. 04	457.447	1.077.746	1.018.761
Sct. Nicolai Gade 15	2. 08	625.271	1.473.139	1.392.514
Sct. Nicolai Gade 17	2. 07	460.160	1.084.137	1.024.803
Sct. Nicolai Gade 17	2. 08	460.160	1.084.137	1.024.803
Sct. Nicolai Gade 17	2. 09	460.160	1.084.137	1.024.803
Sct. Nicolai Gade 17	2. 10	431.384	1.016.341	960.717
Sct. Nicolai Gade 19	2. 05	671.041	1.580.973	1.494.447
Sct. Nicolai Gade 17	3. 11	528.646	1.245.491	1.177.325
Sct. Nicolai Gade 17	3. 12	635.442	1.497.102	1.415.166
Sct. Nicolai Gade 17	3. 13	528.645	1.245.488	1.177.323
		11.383.207	26.818.849	<u>25.351.056</u>

Noter

22 Nøgletaloplysninger pr. 30/6 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger.....	26	2.686,0
B2	Erhvervsandele.....	0	0,0
B3	Boliglejemål.....	0	0,0
B4	Erhvervslejemål.....	0	0,0
B5	Øvrige lejemål, herunder fælleslokale o.l.....	2	741,0
B6	I alt	28	3.427,0

Sæt kryds	Boligernes 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: Prioritetsydelse efter indskud - øvrige lige			

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2002
D2	Ejendommens opførelsesår.....	2003

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	x
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	

Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x

	Kr.	Gns.kr/m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.....	56.570.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	746.704

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	1,3%
----	--	------

	Ja	Nej
G1	Har foreningens 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-m ² / år		
H1	Boligafgift.....			521
H2	Erhvervslejeindtægter.....			0
H3	Boliglejeindtægter.....			0
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	210	228	-59

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²		
K1	Andelsværdi.....			9.438
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			11.443
K3	Teknisk andelsværdi.....			20.881

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	25	11	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²)	0	0	220
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	25	11	245

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			43%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	102	103	104

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Else Wagner Schubring

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:53533174

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-08-05 12:13:12Z

NEM ID 

Klaus Østergaard Kristiansen

Regnskabschef

På vegne af: Deas A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:69907478

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-08-05 12:20:55Z

NEM ID 

Hans Christian Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sct. Nicolai Gaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-695911063644

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-08-05 13:36:20Z

NEM ID 

Allan Vinding Hansen

Formand

På vegne af: A/B Sct. Nicolai Gaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-423150341874

IP: 85.129.xxx.xxx

2019-08-06 06:49:17Z

NEM ID 

Anette Fischer Hauerslev Nissen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sct. Nicolai Gaarden

Serienummer: PID:9208-2002-2-525348819951

IP: 83.95.xxx.xxx

2019-08-06 13:52:03Z

NEM ID 

Christian Sanderhage

Underskrivende revisor

På vegne af: Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Deloitte

Serienummer: PID:9208-2002-2-541197472830

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-08-12 14:15:42Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>