

A/B Sct. Nicolai Gaarden

Sct. Nicolai Gade 15-19

6200 Aabenraa

CVR-nr. 27437168

Matr. nr. 390, Aabenraa

Kundenr. 107-484

Årsrapport for perioden

1. juli 2024 - 30. juni 2025

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN

A/B Sct. Nicolai Gaarden
Sct. Nicolai Gade 15-19
6200 Aabenraa
CVR-nr. 27437168
Matr. nr. 390, Aabenraa
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Opført i år 2003

BESTYRELSE

Jonny Gjerlevsen (formand)
Anette Fischer Hauerslev Nissen
Erik Hansen
Ruth Mikkelsen

ADMINISTRATOR

DEAS A/S
Bredskifte Allé 15
8210 Aarhus V
CVR-nr. 20283416
Telefon 70302020

REVISOR

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR-nr. 33963556

TYPE

26 Andelsboliger
2 Øvrige lejemål

ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

PÅTEGNING

Som administrator for A/B Sct. Nicolai Gaarden, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024/25.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025.

DEAS A/S

Aarhus V, den 15. august 2025

Else Wagner Schubring
Ejendomsadministrator

Klaus Broe Østergaard
Teamleder

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2024/2025 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 15.880.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 14.121.198.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- 'Finansielle indtægter' afviger med kr. 159.185.

Positivt for årets resultat er:

- 'Indtægter' afviger med kr. 21.984.

ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

Supplerende oplysninger

Renten på foreningens realkreditlån er variabel og fastsættes 2 gange årligt.

I regnskabsperioden har den variable rente været henholdsvis 3,87% og 2,78%. Foreningen kompenseres via aftale om renteloft (CAP) på 1,5% med i alt kr. 376.786,75, jf. note 2 Finansielle indtægter.

Præmie for aftalen om renteloft udgør i kr. 278.214, jf. note 9 Finansielle udgifter. Præmien er for 3 kvartaler plus betaling til Nordea Bank kr. 11.321 for førtidig indfrielse af renteaftalen pr. 28. maj 2025.

Realkreditlånene er indfriet og erstattet af 2 nye CIBOR6 lån pr. 30. juni 2025, jf. note 14 Prioritetsgæld. Samtidig er der indgået ny aftale (CAP) med Nordea Bank om renteloft på 1,5%. Præmie for aftalen er 1,58% (kr. 425.300 p.a.).

Den variable rente er 2,09% fra 1. juli 2025.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2024/25 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

Aabenraa, den 15. august 2025

Jonny Gjerlevsen
bestyrelsesformand

Anette Fischer Hauerslev Nissen

Erik Hansen

Ruth Mikkelsen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens 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 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-20.

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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisores etiske adfærd (IESBA Code) og yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og IESBA Code. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse 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 ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens ledelse 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 ledelse 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 om 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 ledelse 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.

Udtalelse om administrators beretning

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

Kolding, den 15. august 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lone Merete Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE 29390

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af MitID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Sct. Nicolai Gaarden for 2024/25 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 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.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

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 i 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 pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Renteaftaler

Renteaftaler tilknyttet prioritetslån er optaget i balancen under prioritetsgæld til indfrielsesværdien som oplyst af banken på statusdagen. Regulering til indfrielsesværdien føres på egenkapitalen.

Andelskroneopgørelse

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

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		
		REGNSKAB 01-07-2024 30-06-2025	BUDGET 01-07-2024 30-06-2025	REGNSKAB 01-07-2023 30-06-2024
INDTÆGTER				
Indtægter	1	1.460.784	1.438.800	1.438.846
Finansielle indtægter	2	476.815	636.000	691.355
INDTÆGTER I ALT		1.937.599	2.074.800	2.130.201
UDGIFTER				
Grundskyld og afgifter	3	109.166	118.500	120.315
Forsikringer og abonnementer	4	37.266	37.300	35.719
Ejendomsdrift	5	27.852	28.000	23.782
Administrationshonorar, DEAS A/S		54.010	53.500	52.050
Øvrige administrationsomkostninger	6	71.732	72.800	57.903
Vedligeholdelse	7	97.270	100.000	18.802
Større vedligeholdelsesarbejder	8	0	0	72.054
Finansielle udgifter	9	1.542.313	1.527.100	1.597.718
Afskrivninger	10	13.870	14.000	13.870
UDGIFTER I ALT		1.953.479	1.951.200	1.992.213
ÅRETS RESULTAT		-15.880	123.600	137.988
RESULTATDISPONERING				
Overført hensættelse til vedligeholdelse		44.176	46.900	77.682
Prioritetsafdrag		195.290	183.300	171.248
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		-255.346	-106.600	-110.942
DISPONERET I ALT		-15.880	123.600	137.988

AKTIVER	NOTE	BALANCE 30-06-2025	BALANCE 30-06-2024
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	11	39.164.994	39.164.994
Solceller	12	180.310	194.180
Materielle anlægsaktiver i alt		39.345.304	39.359.174
ANLÆGSAKTIVER I ALT		39.345.304	39.359.174
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		0	4.470
Nordea Bank, markedsværdi renteaftaler		0	897.955
Tilgodehavende renter		1.750	29.100
Igangværende salg andele		0	5.520
Forudbetalte omkostninger		15.220	14.528
Vandregnskab	17	205	0
Tilgodehavender i alt		17.175	951.573
Likvide beholdninger	13	1.805.259	1.801.928
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.822.434	2.753.501
AKTIVER I ALT		41.167.738	42.112.675

PASSIVER	NOTE	BALANCE 30-06-2025	BALANCE 30-06-2024
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		11.383.207	11.383.207
Overført resultat mv.		2.051.741	3.433.165
EGENKAPITAL I ALT		13.434.948	14.816.372
Andre reserver			
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		686.250	642.074
Andre reserver i alt		686.250	642.074
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		14.121.198	15.458.446
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	14	26.504.723	26.401.915
Finansielle aftaler	15	423.413	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		26.928.136	26.401.915
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet	14	75.277	195.290
Kreditorer		30.877	39.720
Anden gæld	16	12.250	12.775
Vandregnskab	17	0	4.529
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		118.404	252.314
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		27.046.540	26.654.229
PASSIVER I ALT		41.167.738	42.112.675
Eventualforpligtelser	18		
Andelsværdiberegning	19		
Nøgleoplysninger pr. 30/6 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	20		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 30-06-2025	EGENKAPITAL 30-06-2024
Andelsindskud		
Andelskapital primo	11.383.207	11.383.207
Andelsindskud i alt	<u>11.383.207</u>	<u>11.383.207</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	3.433.165	4.058.631
Markedsværdi af renteaftale	-1.321.368	-685.772
Afdrag prioritetsgæld	195.290	171.248
Overført restandel af årets resultat	-255.346	-110.942
Overført resultat mv. i alt	<u>2.051.741</u>	<u>3.433.165</u>
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	<u>13.434.948</u>	<u>14.816.372</u>
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Hensættelse til vedligeholdelse primo	642.074	564.392
Overført af årets resultat	44.176	77.682
I alt	<u>686.250</u>	<u>642.074</u>
ANDRE RESERVER	<u>686.250</u>	<u>642.074</u>
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	<u><u>14.121.198</u></u>	<u><u>15.458.446</u></u>

NOTER

	REGNSKAB 01-07-2024 30-06-2025	(ej revideret) BUDGET 01-07-2024 30-06-2025	REGNSKAB 01-07-2023 30-06-2024
1 Indtægter			
Værelser	4.800	5.000	5.050
Boligafgift andelshavere	1.025.004	1.002.800	1.002.816
Andel fællesudgifter	343.200	343.200	343.200
P-plads	87.780	87.800	87.780
Indtægter i alt	1.460.784	1.438.800	1.438.846
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, aftalekonti	19.601	35.000	36.146
Renteindtægter, køb/indfr. obl.	2.016	0	0
Realiserede kursgevinster	78.411	0	0
Kompensation prioritetsrenter/renteloft	376.787	601.000	655.209
Finansielle indtægter i alt	476.815	636.000	691.355
3 Grundskyld og afgifter			
Grundskyld	31.964	32.000	44.552
El	37.282	42.000	41.098
Plug-in biler	-7.750	-6.000	-6.000
Vindstød & Energistyrelse (solceller)	-2.262	-1.000	-7.954
Renovation	49.732	51.200	48.373
Rottebekæmpelse	200	300	246
Grundskyld og afgifter i alt	109.166	118.500	120.315
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	28.249	28.500	27.107
Service - elevator - TDC -alarm	2.995	2.800	2.925
Service - elevator - OTIS - abonn.	5.004	5.000	4.782
Abonnement - Hjemmeside	1.018	1.000	905
Forsikringer og abonnementer i alt	37.266	37.300	35.719
5 Ejendomsdrift			
Snerydning/vejsalt	4.833	5.000	4.860
Fællesarealer og have	9.494	8.000	6.500
Drift af værelser og orangeri	13.525	15.000	12.422
Ejendomsdrift i alt	27.852	28.000	23.782

NOTER

	REGNSKAB 01-07-2024 30-06-2025	(ej revideret) BUDGET 01-07-2024 30-06-2025	REGNSKAB 01-07-2023 30-06-2024
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	0	0	500
Godtgørelse til bestyrelse	15.800	15.800	15.800
Revisor	12.250	12.000	11.800
Energimærke	13.635	0	0
Ekspedition af vandregnskab	5.010	5.000	5.010
Gebyrer - bank, nets m.v.	6.412	5.000	4.759
Porto/kopi/kuvertering mm	1.300	1.000	975
Diverse, gaver m.m.	4.313	5.000	4.004
Generalforsamling	10.620	15.000	9.885
Bestyrelsesudgift	0	4.000	2.679
Beboeraktiviteter	2.392	10.000	2.491
Øvrige administrationsomkostninger i alt	71.732	72.800	57.903
7 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Teglfacader	81.216	0	0
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Låse og nøgler	550	0	0
Tagrender/nedløb	669	0	0
<i>Overfladebeklædning</i>			
Facadebeklædning	1.750	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Vandinstallationer	3.555	0	0
Ventilationsanlæg	0	0	4.466
<i>Inventar og udstyr</i>			
Udstyr - fællesrum	895	0	0
Emhætter	0	0	9.389
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Generelt	290	0	283
Indkøb af gas til udkrudtbekæmpelse	467	0	319
Indkøb af småmateriel	3.013	0	2.288
Reparation af småmateriel	1.231	0	0
Andre belægninger	296	0	218
El-anlæg	0	0	295
Belysning	1.977	0	1.544
Skilte	1.011	0	0
Andet udstyr i fællesareal	350	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	100.000	0
Vedligeholdelse i alt	97.270	100.000	18.802

NOTER

	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	01-07-2024	01-07-2024	01-07-2023
	30-06-2025	30-06-2025	30-06-2024

Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.

8 Større vedligeholdelsesarbejder

Maler	0	0	72.054
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	0	0	72.054

9 Finansielle udgifter

Renteudgifter, bank	39	0	0
Prioritetsbidrag	139.281	145.900	146.876
Prioritetsrenter	882.297	1.026.700	1.096.228
Præmie for renteloft (CAP)	278.215	354.500	354.614
Låneomkostninger	127.633	0	0
Realiserede kurstab	114.848	0	0
Finansielle udgifter i alt	1.542.313	1.527.100	1.597.718

10 Afskrivninger

Afskrivning på solceller	13.870	14.000	13.870
Afskrivninger i alt	13.870	14.000	13.870

NOTER	BALANCE 30-06-2025	BALANCE 30-06-2024
-------	-----------------------	-----------------------

11 Ejendommen

Anskaffelsessum	38.538.814	38.538.814
Forbedringer	56.180	56.180
Aktiverede omkostninger byggeri	570.000	570.000
Ejendommen i alt	39.164.994	39.164.994

12 Solceller

Solceller	194.180	208.050
Solceller - afskrivning i året	-13.870	-13.870
Solceller i alt	180.310	194.180

13 Likvide beholdninger

Nordea Bank 4398 758965 (bestyrelsen)	4.425	1.572
Nordea Bank- Aftaleindlån 12 mdr.	0	1.200.000
Nordea Bank- Aftaleindlån 6 mdr.	0	400.000
Nordea Bank Aftalleindlån 3 mdr.	1.500.000	0
Nordea Bank 2237 6891263285	300.834	200.356
Likvide beholdninger i alt	1.805.259	1.801.928

14 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nordea Kredit - 20.684.000 - CIBOR 6M	108.591	687.743	0	0	20.684.000
Nordea Kredit - 8.157.000 - CIBOR 6M	30.690	194.554	195.290	0	5.913.205
Nordea Kredit - 23.184.000 - CIBOR 6M	0	0	0	23.184.000	0
Nordea Kredit - 3.396.000 - CIBOR 6M	0	0	0	3.396.000	0
Prioritetsgæld i alt	139.281	882.297	195.290	26.580.000	26.597.205

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	75.277	195.290
Lang del af gæld (mere end 1 år)	26.504.723	26.401.915
	26.580.000	26.597.205

Oplysninger om realkreditlån

- Nordea Kredit - 23.184.000 - CIBOR 6M er et inkonvertibelt rentetilpasningslån med en restløbetid på 30 år med en kursværdi på kr. 23.243.119.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,45%.

- Nordea Kredit - 3.396.000 - CIBOR 6M er et inkonvertibelt rentetilpasningslån med en restløbetid på 20 år med en kursværdi på kr. 3.404.660.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,45%.

Realkreditlånene er 30 årige obligationslån finansieret med korte obligationer. Lånene er udbetalt 30. juni 2025, rente 2,66% og afregningskurs 100,295.

Renten er variabel og fastsættes 2 gange årligt - 1/1 og 1/7. Ny rente den 1. juli 2025 er 2,09%.

Lånene skal refinansieres første gang den 1. januar 2027.

Der er indgået aftale (CAP) med Nordea Bank om renteloft på 1,5%. Præmie for aftalen er 1,58%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 30. juni 2025 i alt kr. 26.647.779.

Næste års afdrag udgør kr. 75.277.

Oplysninger om lån med afdragsfrihed

- Nordea Kredit - 23.184.000 - CIBOR 6M, afdragsfri til 30. juni 2035.

15 Finansielle aftaler**Finansielle aftaler**

Nordea Bank, markedsværdi renteaftaler

-423.413 0

Finansielle aftaler i alt

-423.413 0

Oplysninger om finansielle aftaler indgået i forbindelse med foreningens realkreditlån

- A/B Sct. Nicolai Gaarden har indgået aftale med Nordea Bank om renteloft, der fastlåser renten på kreditforeningslån kr. 26.580.000 i perioden fra 30/6 2025 til 29/6 2035 til 1,50%. Basisværdien er medtaget i balancen til markedsværdi. Basisværdien kan være ændret væsentligt siden statusdagen. Ved aftalens udløb er Basisværdien kr. 0.

NOTER	BALANCE 30-06-2025	BALANCE 30-06-2024
16 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	12.250	12.775
Anden gæld i alt	<u>12.250</u>	<u>12.775</u>
17 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	-48.030	-48.030
Vandudgift	48.235	43.501
Vandregnskab i alt	<u>205</u>	<u>-4.529</u>

18 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 26.580.000 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør kr. 39.164.994.

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

Der er i ejendommen tinglyst afgiftspantebrev på i alt kr. 2.261.000.

NOTER

19 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	39.164.994
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej vurderet
c) Offentlig vurdering 1/10 2012	56.000.000
d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks 1/10 2024	68.374.745

Den senest ansatte ejendomsværdi er reguleret med nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2024 efter lovændring pr. 15. april 2024, til brug for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra d. Beregning af regulering med nettoprisindeks: $56.000.000 / 98,2 \times 119,9 = 68.374.745$

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

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2025	13.434.948
Regulering renteaftale til markedsværdi, tilbageført	423.413
Foreningens formue pr. 30. juni 2025	<u>13.858.361</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{13.858.361}{11.383.207} = \underline{\underline{1,2174}}$

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

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2025	13.434.948
Ejendommens værdi reguleres således	
Værdi jf. punkt d ovenfor	68.374.745
Orangeri - 2019	570.000
Bogført værdi	<u>-39.164.994</u>
Prioritetsgæld	
Kursværdi	-26.647.779
Bogført værdi	<u>26.580.000</u>
Foreningens formue pr. 30. juni 2025	<u>43.146.920</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{43.146.920}{11.383.207} = \underline{\underline{3,7904}}$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 3,7904.

NOTER

19 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 3,7904

Senest godkendte andelskrone: 3,8237

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m ²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-484-1	Sct. Nicolai Gade 15, st. 4	Andelsboliger	108	402.523	1.539.156	1.525.724
107-484-2	Sct. Nicolai Gade 15, st. 3	Andelsboliger	97	336.835	1.287.980	1.276.740
107-484-3	Sct. Nicolai Gade 15, st. 2	Andelsboliger	95	285.597	1.092.057	1.082.527
107-484-4	Sct. Nicolai Gade 15, st. 1	Andelsboliger	98	344.462	1.317.144	1.305.649
107-484-5	Sct. Nicolai Gade 17, st. 1	Andelsboliger	97	295.726	1.130.788	1.120.920
107-484-6	Sct. Nicolai Gade 17, st. 2	Andelsboliger	97	295.726	1.130.788	1.120.920
107-484-7	Sct. Nicolai Gade 19, st. 1	Andelsboliger	97	336.835	1.287.980	1.276.740
107-484-8	Sct. Nicolai Gade 19, st. 2	Andelsboliger	108	402.523	1.539.156	1.525.724
107-484-101	Sct. Nicolai Gade 15, 1. 7	Andelsboliger	132	643.070	2.458.952	2.437.493
107-484-102	Sct. Nicolai Gade 15, 1. 6	Andelsboliger	95	382.223	1.461.533	1.448.778
107-484-103	Sct. Nicolai Gade 15, 1. 5	Andelsboliger	98	415.068	1.587.125	1.573.274
107-484-104	Sct. Nicolai Gade 17, 1. 3	Andelsboliger	97	398.497	1.523.761	1.510.463
107-484-105	Sct. Nicolai Gade 17, 1. 4	Andelsboliger	97	398.497	1.523.761	1.510.463
107-484-106	Sct. Nicolai Gade 17, 1. 5	Andelsboliger	97	398.497	1.523.761	1.510.463
107-484-107	Sct. Nicolai Gade 17, 1. 6	Andelsboliger	97	382.053	1.460.883	1.448.134
107-484-108	Sct. Nicolai Gade 19, 1. 3	Andelsboliger	97	406.719	1.555.200	1.541.628
107-484-109	Sct. Nicolai Gade 19, 1. 4	Andelsboliger	108	457.447	1.749.172	1.733.908
107-484-201	Sct. Nicolai Gade 15, 2. 8	Andelsboliger	123	625.271	2.390.893	2.370.028
107-484-202	Sct. Nicolai Gade 17, 2. 7	Andelsboliger	97	460.160	1.759.546	1.744.191
107-484-203	Sct. Nicolai Gade 17, 2. 8	Andelsboliger	97	460.160	1.759.546	1.744.191
107-484-204	Sct. Nicolai Gade 17, 2. 9	Andelsboliger	97	460.160	1.759.546	1.744.191
107-484-205	Sct. Nicolai Gade 17, 2. 10	Andelsboliger	97	431.384	1.649.514	1.635.118
107-484-206	Sct. Nicolai Gade 19, 2. 5	Andelsboliger	132	671.041	2.565.907	2.543.515
107-484-301	Sct. Nicolai Gade 17, 3. 11	Andelsboliger	104	528.646	2.021.421	2.003.780
107-484-302	Sct. Nicolai Gade 17, 3. 12	Andelsboliger	120	635.442	2.429.785	2.408.580
107-484-303	Sct. Nicolai Gade 17, 3. 13	Andelsboliger	104	528.645	2.021.417	2.003.777
107-484-1001	Kælder - parkering	Øvrige lejemål	562	0	0	0
107-484-1002	Værelser - fælles	Øvrige lejemål	179	0	0	0
I alt			3.427	11.383.207	43.526.775	43.146.920

Penneo dokumentnøgle: JR7L1-WH8U3-759QO-Y8CG-7N2EE-DD58W

NOTER

20 Nøgleoplysninger pr. 30/6 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	26	2.686,0 m ²		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m ²		
B3	Boliglejemål	0	0,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	2	741,0 m ²		
B6	I alt	28	3.427,0 m²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	C2: Prioritetsydelse efter indskud - øvrige udgifter lige			
D1	Foreningens stiftelsesår:				2002
D2	Ejendommens opførelsesår:				2003
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="text" value="Nej"/>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<input type="text"/>			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="text" value="Nej"/>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	68.944.745 kr.	20.118 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	686.250 kr.	200 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	1,00%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				<input type="text" value="Nej"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="text" value="Nej"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="text" value="Nej"/>

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

DEAS A/S CVR: 20283416

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 2f35d2a4-1a61-42c1-a6ec-47970d241d7c

IP: 64.224.xxx.xxx

2025-08-15 09:30:53 UTC



Klaus Broe Østergaard

DEAS A/S CVR: 20283416

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: fd86e3bf-ec1d-4a64-8a0b-819dacbf369

IP: 64.224.xxx.xxx

2025-08-15 09:40:01 UTC



Jonny Gjerlevsen

Formand

På vegne af: A/B Sct. Nicolai Gaarden

Serienummer: 7d9b1b61-eb1b-41c3-b4c6-bc4f7f9d3eb8

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-08-15 11:08:29 UTC



Ruth Bonde Mikkelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sct. Nicolai Gaarden

Serienummer: 532891ec-443f-42c4-b063-23ff447d5777

IP: 87.50.xxx.xxx

2025-08-15 15:19:32 UTC



Anette Fischer Hauerslev Nissen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sct. Nicolai Gaarden

Serienummer: 38ae6352-ccfd-4fa4-a915-8abf62308bb7

IP: 83.95.xxx.xxx

2025-08-15 16:39:08 UTC



Erik Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sct. Nicolai Gaarden

Serienummer: 69f96b44-20c7-443a-97ad-3a1fd3a07cb9

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-08-15 19:29:18 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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.”

Lone Merete Hansen

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 33963556

Underskrivende revisor

På vegne af: Deloitte

Serienummer: 65b5fb9d-3fd8-4b28-a712-11419db99bf0

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-08-18 06:53:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.