

Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken

Kongebakken 5-11, 4000 Roskilde

CVR-nr. 26 00 84 17

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2016.

Mogens Koppel-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. marts 2016

Direktion

Kim Heide Rasmussen

Bestyrelse

Niels Peter Ravn Eriksen

Mogens Koppel-Hansen

Kim Heide Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 15. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken Kongebakken 5-11 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 26 00 84 17
	Stiftet: 18. april 1956
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Peter Ravn Eriksen Mogens Koppel-Hansen Kim Heide Rasmussen
Direktion	Kim Heide Rasmussen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S, Københavnsvej 65, 4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

I henhold til selskabets vedtægtsbestemte formål, omfatter aktiviteten i lighed med tidligere år, drift og administration af selskabets ejendom, der dels anvendes som bolig for aktionærerne og dels som butikker, der drives af aktionærer i selskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Den økonomiske udvikling er forløbet planmæssigt. Årets resultat udgør kr. 23.222.

Pr. 31. december 2015 er ejendommen valuar vurderet til kr. 32.500.000, baseret på handelspris som udlejningsejendom. Denne vurdering er kr. 400.000 højere end valuarvurderingen pr. 31. december 2014. I note 11 foreslår bestyrelsen på dette grundlag, at lægge en ejendomsværdi på kr. 28.000.000 til grund for den særlige beregning af aktiernes overdragelsespris pr. 31. december 2015, hvilket beløb er identisk med den indregnede regnskabsmæssige værdi, og uændret i forhold til 2014.

De særlige nøgletalsoplysninger iht. Andelsboliglovens § 6 stk. 2, er 31. januar 2016 indberettet på særskilt nøgletalsoplysningsskema til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Kopi af skemaets særskilte sider 1-10 er vedhæftet årsrapporten.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter boligafgifter og lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendom er formålsbestemt til aktionærernes boligret, og måles til dagsværdien.

I henhold til lovgivningen om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som også omfatter boligaktieselskaber, gælder desuden særlige retningslinier for opgørelsen af aktiernes overdragelsesværdi på balancetidspunktet, som fremgår af særskilt note.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, estimeret til gennemsnitligt 5 år.

Avance eller tab ved løbende udskiftninger af materielle anlægsaktiver resultatføres særskilt.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, opgjort på erfaringsbasis eller på grundlag af individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendommen måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1 Nettoomsætning	695.351	656
2 Andre eksterne omkostninger	-604.826	-540
Bruttoresultat	90.525	116
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	5.533	-99
Driftsresultat	96.058	17
5 Andre finansielle omkostninger	-72.600	-74
Resultat før skat	23.458	-57
6 Skat af årets resultat	-236	-7
Årets resultat	23.222	-64
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	23.222	0
Disponeret fra overført resultat	0	-64
Disponeret i alt	23.222	-64

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
7	Grunde og bygninger	28.000.000	28.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	28.000.000	28.000
	Anlægsaktiver i alt	28.000.000	28.000
Omsætningsaktiver			
8	Udskudte skatteaktiver	17.437	18
9	Andre tilgodehavender	34.016	22
	Tilgodehavender i alt	51.453	40
10	Likvide beholdninger	239.842	262
	Omsætningsaktiver i alt	291.295	302
	Aktiver i alt	28.291.295	28.302

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
11 Aktiekapital	617.200	617
11 Overført resultat	25.894.035	25.871
Egenkapital i alt	26.511.235	26.488
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	1.722.354	1.762
Deposita	11.797	11
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.734.151	1.773
13 Anden gæld	45.909	41
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	45.909	41
Gældsforpligtelser i alt	1.780.060	1.814
Passiver i alt	28.291.295	28.302
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Nettoomsætning		
Aktionærernes boligafgift	379.347	357
Aktionærernes garageafgift	58.650	55
Aktionærernes butiksafgift	199.390	188
Lejeindtægt Teleselskaber	57.964	56
	695.351	656
2. Andre eksterne omkostninger		
Ejendommens drift, jf. note 3	524.817	477
Administrationsomkostninger, jf. note 4	80.009	63
	604.826	540
3. Ejendommens drift		
Ejendomsskat	170.063	160
Forsikring	32.807	32
Elforbrug	6.428	7
Møntsalg	-1.680	-2
Vandforbrug	60.709	75
Renovation	37.015	35
Vedligeholdelse	147.453	98
Anvendte aktionær-deposita	-52.560	-53
Drift maskiner	8.735	7
Slamsugning	2.837	6
Småanskaffelser	1.847	2
Have, vej	13.185	3
Ejendomsservice	82.138	79
Viceværtløn, A-indkomst	24.912	0
Viceværtløn, andel af fællesudgift	-9.072	28
	524.817	477

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
4. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler	1.850	7
Edb-omkostninger	3.825	4
Gaver	1.329	1
Bankomkostninger	2.124	3
Revisorhonorar	21.875	21
Revisorhonorar, rest sidste år	625	0
Økonomisk og skattemæssig rådgivning	875	0
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	5.245	5
Clorius, varmeregnskab	13.898	-1
Konsulenthonorar, regnskabsfører	15.000	15
Telefontilskud, bestyrelse og forretningsfører	4.800	0
Valuarhonorar	8.563	8
	80.009	63
5. Andre finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	72.212	74
Regulering prioritetsgæld til amortiseret kostpris	388	0
	72.600	74
6. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	236	7
	236	7

Noter**7. Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	2.111.693	57.488
Kostpris ultimo	2.111.693	57.488
Opskrivninger primo	25.888.307	0
Opskrivninger ultimo	25.888.307	0
Af- og nedskrivninger primo	0	57.488
Af- og nedskrivninger ultimo	0	57.488
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.000.000	0
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	12.400.000	

Pr. 31. december 2015 er ejendommen valuar vurderet til kr. 32.500.000, baseret på handelspris som udlejningsejendom. I årsrapporten er indregnet en anslået dagsværdi på kr. 28.000.000, svarende til den værdi, som lægges til grund for den særlige beregning af aktiernes overdragelsespris pr. 31. december 2015, jf. note 11. Den indregnede dagsværdi er uændret i forhold til sidste år.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
8. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver primo	17.673	25
Udskudt skat af årets resultat	-236	-7
	17.437	18
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver, excl. ejendommen	3.774	5
Fremført underskud fra tidligere år	13.663	13
	17.437	18

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
9. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forbrugsafgifter hos aktionærer	8.486	3
Tilgodehavende årsafregning, forbrugsafgifter	25.530	19
	<u>34.016</u>	<u>22</u>
10. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank A/S	239.842	262
	<u>239.842</u>	<u>262</u>

Noter

11. Egenkapital

	Aktiekapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	617.200	25.870.813	26.488.013
Årets overførte overskud eller underskud	0	23.222	23.222
Egenkapital ultimo	617.200	25.894.035	26.511.235

Selskabskapitalen er fordelt således:

16 aktier á nom. kr. 23.000
 22 aktier á nom. kr. 3.600
 2 aktier á nom. kr. 44.000
 1 aktie á nom. kr. 27.275
 1 aktie á nom. kr. 20.000
 1 aktie á nom. kr. 18.725
 1 aktie á nom. kr. 16.000
 44 aktier ialt, nom. kr. 617.200

Der har ikke været bevægelser inden for de seneste 5 år.

Opgørelse af aktiernes overdragelsværdi:

I henhold til Andelsboliglovens § 5 stk. 2 b) og stk. 4, opgøres aktiernes overdragelsværdi på grundlag af ejendommens dagsværdi, som af bestyrelsen er ansat til kr. 28.000.000, med fradrag af prioritetsgælden opgjort til kursværdi, kr. 1.722.354. Da de samme værdier er indregnet i årsregnskabet, er selskabets regnskabsmæssige egenkapital udtryk for aktiernes overdragelsværdi.

Aktiernes overdragelsværdi pr. 31/12 2015 andrager således kr. 26.511.235, svarende til en aktiekurs på 4.295,40.

12. Gæld til realkreditinstitutter

Kontantlån, Nykredit	1.627.453	1.662
Regulering til amortiseret kostpris	-18.390	-19
Regulering til dagsværdi	113.291	119
	1.722.354	1.762

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.436.918</u>	<u>1.478</u>
13. Anden gæld		
Afsat revisorhonorar	21.875	21
Andre skyldige omkostninger	0	1
Afregning, varmeregnskab	<u>24.034</u>	<u>19</u>
	<u>45.909</u>	<u>41</u>

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.627.453, hvis kursværdi pr. balancetidspunktet androg kr. 1.722.354, er der givet pant på nom. kr. 1.703.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2015 udgør kr. 28.000.000.

15. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Såfremt ejendommen måtte blive afhændet til 3. mand for en salgssum, svarende til den bogførte værdi, ville det udløse en ejendomsavanceskat. Størrelsen heraf er ikke indregnet, da den latente forpligtelse ikke er aktuel.



NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

EJENDOMSAKTIESELSKABET MATR NR. 1 IK KLOSTERMARKEN

Skemaet skal bruges af mulige købere i deres overvejelser om køb af andelsbolig. Derfor er det vigtigt, at skemaet udleveres så tidligt som muligt i processen.

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31-01-2016
<p>Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet.</p> <p>Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. <i>Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle væsentlige ændringer i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring sammen med skemaet. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.</i></p> <p>Søg professionel rådgivning Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år.</p> <p>Din egen boligafgift og andelsværdi Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen.</p> <p>Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.</p>	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr. Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr. Seneste regnskabsperiode	31-01-2016		
	31-12-2015		
	01-01-2014	-	31-12-2014

A1	Navn	EJENDOMSAKTIESELSKABET MATR NR. 1 IK KLOSTERMARKEN
A2	Adresse	c/o Kim Rasmussen Kongebakken 9, st. th., 4000 Roskilde
A3	CVR-nr.	26008417

	Antal	BBR Areal, m ²	
B1	Andelsboliger	18	2.320
B2	Erhvervsandele	2	523
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	1	30
B6	I alt	21	2.873

Det samlede areal af alle andelshavernes boliger benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet. Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i gennemsnit betaler i boligafgift pr. m² andel, osv. Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m² kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Indskud	Andet	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
C3	Fordelingstallet bruges til at fordele foreningens formue (andelsværdien) og udgifter (boligafgiften) mellem andelshaverne. Fordelingstallet for en andelsbolig til salg kan ses af oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z14 og Z15).				

D1	Foreningens stiftelsesår	1956
D2	Ejendommens opførelsesår	1957

	Ja	Nej	
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
E2	Hvis foreningen skulle få meget alvorlige økonomiske problemer og f.eks. gå konkurs, kan du tabe købsprisen og i nogle tilfælde mere end det. Hvis du hæfter for mere end købsprisen, er det vigtigt at kende omfanget af denne yderligere hæftelse.		

	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.000.000	9.746
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	25.870.813	9.005
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	92	

Andelsboligforeningen kan anvende tre forskellige *vurderingsprincipper* når den skal opgøre *ejendommens værdi*:

1. Værdien kan sættes lig den oprindelige købspris for hele ejendommen,
2. en valuarvurdering eller
3. den seneste offentlige ejendomsværdi

Ejendommens værdi, indgår i beregningen af *andelsværdien*. (For at komme frem til andelsværdien (se K1) skal man blandt andet fratække gældsposterne).

Når foreningen skal beregne andelsværdien vælger den i nogle tilfælde at afsætte "reserver" til at imødegå tab, mv. Det kaldes for *Generalforsamlingsbestemte reserver*. Disse reserver er ikke direkte penge (likvider), men kan for eksempel være en belåningsmulig.

Foreningen kan bruge reserverne som en "buffer", hvis f.eks. værdien af ejendommen skulle falde, eller hvis der er behov for ekstraordinær vedligeholdelse, som skal finansieres med lån. Dermed vil f.eks. fald i værdien af ejendommen eller ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse ikke nødvendigvis påvirke andelshavernes andelsværdi (andelskronen).

Jo større "buffer" i procent, jo mere stabil vil andelskronen kunne være.

	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Et "ja" i øverste række betyder, at andelsboligforeningen har modtaget offentligt tilskud. Hvis foreningen nedlægges kan disse offentlige tilskud kræves betalt tilbage.

Et "ja" i midterste række betyder, at foreningen har modtaget offentligt tilskud til opførelsen af ejendommen efter en af de love fra årene 1918 - 1921, som gav mulighed for at yde sådanne tilskud. Der blev knyttet en række forpligtelser (tilskudsbestemmelser) til tilskuddet, bl.a. til anvendelse af overskud ved overdragelsen af de enkelte andele. Disse særlige forpligtelser er fastsat enten i foreningens vedtægter eller i en deklaration, og vedtægterne/deklarationen er tinglyst på ejendommen. Foreningen kan købe sig fri for disse forpligtelser ved at betale et bestemt frigørelsesbeløb efter lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. Frigørelsesbeløbet skal som hovedregel betales til kommunen. Foreningen bliver først omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber i sin helhed efter et frikøb.

Et "ja" i nederste række betyder, at der er tale om en ejendom, som er bygget på en grund købt af kommunen. Kommunen har betinget sig ret til at tilbagekøbe ejendommen på et bestemt tidspunkt, og denne ret er fastlagt i en tilbagekøbsklausul. Kommunens tilbagekøbspris svarer typisk til den oprindelige salgssum, dog evt. med tillæg af bygningserstatning. Det vil ofte være muligt for foreningen at få ophævet tilbagekøbsklausulen eller få udskudt tilbagekøbstidspunktet mod betaling til kommunen. Tilbagekøbsklausuler kaldes også for hjemfaldspligt

Hvis ejendommen er pålagt tilskudsbestemmelser og/eller tilbagekøbsklausul, er det en god idé at søge rådgivning, så du bliver helt klar over, hvilken betydning det har for foreningen og dig som andelshaver.

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	212
H2	Erhvervslejeindtægter	1.876
H3	Boliglejeindtægter	0

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens fælles udgifter. En andel på 100 m² betaler i gennemsnit 100*212 kr. om året i boligafgift.

Nogle andelsboligforeninger udlejer lokaler til private eller til erhverv. Det kan være boliger, butikker eller garager, mv. Især udlejning til erhverv kan være en fordelagtig, men også usikker, indtægt. Hvis foreningens indtægter fra udlejning forsvinder, skal beløbet betales af andelshaverne. Jo mindre beløbet er, jo mindre udgør udlejningen en risiko for foreningens – og dermed for andelshavernes – økonomi. En andel på 100 m² modtager i gennemsnit 100*(1.876+0) kr. om året i lejeindtægt. Hvis indtægten fra f.eks. erhvervslejen forsvinder i en kortere eller længere periode vil andelens boligafgift alt andet lige skulle stige med 100*1.876 kr. i denne periode. Nogle foreninger sikrer sig mod udsving i boligafgiften som følge af midlertidigt lejetab, ved at have en højere opsparing.

	Ja	Nej
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?	
	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Lejemål, der ikke kan udlejes, giver færre lejeindtægter for foreningen, jf. ovenfor.

	2012	2013	2014
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)		
	21	-24	-20

Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2). En andel på 100 m² opsparer i 2014 100*-20 kr. af andelens boligafgift.

	Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	11.151
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	652
K3	Teknisk andelsværdi	11.803

Andelsværdien er den gennemsnitlige værdi pr. m² andel. Beløbet svarer i princippet til den *friværdi* i foreningen, som du køber dig ind i.

Gælden er den *gæld* i foreningen, du som andelshaver skal være med til at afdrage og betale renter af.

Omsætningsaktiverne vil typisk bestå af summen af beløb foreningen har stående i banken, værdpapirer og beløb, som foreningen har til gode hos f.eks. lejere, andelshavere, SKAT, m.fl.

Den tekniske pris angiver den pris købere af andele skal betale, hvis man tager højde for, at både friværdi og gæld skal betales af andelshaveren. Når prisen beregnes på denne måde får man en pris, der kan sammenlignes med andre andelsboliger (der f.eks. kan have større eller mindre gæld). Man skal dog være opmærksom på, at prisen vil afspejle, at man i nogle foreninger ikke bare køber en bolig til sig selv, men også køber f.eks. erhvervslokaler/boliger/garageanlæg eller andet, der f.eks. udlejes til andre. Den højere pris vil i så fald modsvares af højere lejeindtægter, jf. H2 og H3.

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
L4	hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
L5	Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Mange andelsboligforeninger udarbejder løbende en detaljeret plan for ejendommens vedligeholdelse og renovering.

En teknisk rapport, der beskriver ejendommens stand, belyser hvilke vedligeholdelsesmæssige og byggetekniske risici, der kan være forbundet med at købe sig ind i andelsforeningen.

Hvis foreningen har fået udarbejdet et eller flere af disse dokumenter, skal de udleveres til køber. Hvis foreningen vælger at udlevere materialet i papirform kan den nøjes med at udlevere konklusionerne, såfremt disse er dækkende for rapportens indhold.

Hvis foreningens medlemmer har besluttet, at boligafgiften til næste år skal stige for eksempel pga. fremtidige vedligeholdelsesarbejder, vil det afspejle sig i oplysningsskemaet for den enkelte andelsbolig (se Z12).

		2012	2013	2014
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	24	46	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	24	46	34

En andelsboligforenings omkostninger til vedligeholdelse består dels af løbende vedligehold og dels af større planlagte vedligeholdelses- og renoveringsarbejder.

Afhængig af ejendommens stand og de planlagte og besluttede arbejder skal der afsættes flere eller færre penge til vedligehold.

Der kan være stor forskel på udgifterne til vedligeholdelse mellem årene. Ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder kan forklare enkeltstående underskud på driften (se under punkt J i tabellen).

Sammenlign evt. med andre foreninger.

Bemærk at beløbene er opgjort for alle foreningens kvadratmeter (og ikke kun andels-m²). Det betyder, at du kan bruge dette tal til at vurdere, hvor meget foreningen sætter af til vedligeholdelse på hele ejendommen, men ikke til at se, hvor stor en andel af din boligafgift, der går til vedligeholdelse af ejendommen.

N	Ejendommens energimærke, A (højest), B, C, D, E, F eller G (lavest)	D-E
Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmedgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmedgifter for den enkelte andelshaver.		

4.FINANSIELLE FORHOLD

O	Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyndelse af afdrag	Rentetilpasning periode	Næste rentetilpasning	Restløbetid, år	Risikoklassificering
	Kassekredit	0	Nej				0,00	
	I alt	0						

Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises *låntype* (er der variabel eller fast rente osv.), *restgælden* (hvad koster det at indfri lånet/aftalen), *om der afdrages på gælden*, *restløbetid* i år samt en *risikoklassificering* af låne- og aftaletypen.

Finanstilsynet har siden 1. juli 2013 risikomærket de forskellige typer af lån

- Et "grønt lån" er et lån, hvor gælden afdrages i hele lånets løbetid og har enten en fast rente eller en variabel rente med renteloft.
- Et "gult lån" er et lån, hvor renten er variabel og/eller hvor lånet er afdragsfrit i hele eller dele af lånets løbetid.
- Et "rødt lån" fx et lån, der er kombineret med et finansielt instrument såsom en renteswap. Denne type konstruktioner kan være vanskelige at gennemskue konsekvenserne af (fx kan der være risiko for en betydelig stigning i foreningens restgæld). Et rødt lån kan også være lån optaget i fremmed valuta (dvs. anden valuta end danske kroner eller euro).

- Lån uden farve er optaget før risikomærkningens indførelse 1. juli 2013 og er derfor ikke mærket

Et afdragsfrit lån vil bevare risikomærkingen gul i hele lånets løbetid – også efter at afdragene påbegyndes. Baggrunden for dette er, at afdragene på "afdragsfrie lån" betales over f.eks. 20 år i stedet for 30 og dermed er højere.

P		%
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91

Angiver hvor stor en andel af foreningens ejendomsværdi, der er friværdi (det vil sige ubelånt). En stor friværdi vil normalt betyde, at foreningen har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. En friværdi på 0 angiver at gælden svarer til værdien af foreningens ejendom, og en negativ værdi betyder, at foreningens gæld overstiger værdien af foreningens ejendom.

Jo mindre friværdi (og jo større gæld) der er i foreningens ejendom, des vigtigere er det at sætte sig ind i figur 1 til 3 nedenfor. Hvis der er stor gæld i ejendommen kan fremtidige afdrag og rentebetalinger betyde meget for din boligafgift, mens en høj friværdi betyder, at afdrag og rentebetalinger vil vægte mindre i boligafgiften.

4.1 Afdrag

	%
Q	Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:
	Et afdragsfrit lån er et lån, hvor der i en del af lånets løbetid (f.eks. 10 år) ikke betales afdrag. Til gengæld er afdraget i lånets resterende løbetid (f.eks. 20 år) højere end et tilsvarende lån med afdrag over hele perioden (30 år).
	Hvis procenten er 100, afdrages på alle foreningens lån. Hvis procenten er 0, er alle foreningens lån afdragsfrie, og lånene er stadig så nye, at afdragsperioden ikke er påbegyndt. Procenter derimellem angiver, at der delvist afdrages på gælden.
	Procenter lavere end 100 betyder, at der i de kommende år vil ske stigninger i afdragsbetalingen, <i>med mindre foreningen omlægger sine lån og udskyder afdragene.</i>

	2012	2013	2014
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)		
	14	13	12
	Afdrag på gælden er en opsparing, som forøger andelenes værdi tilsvarende. I nogle tilfælde afdrager foreningen ekstraordinært på deres realkreditgæld. Det vil i så fald fremgå af nøgletallet. Tallene angiver, hvor meget der pt. afdrages. Fremtidige ændringer i afdragene fremgår af figur 1.		
	En andel på 100 m ² brugte i 2014 100*12 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).		

S	Figur 1. Ydelsesprofil	
	<p>Figuren viser, hvor meget der skal betales i renter, afdrag og bidrag pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet).</p> <p>Hvis kurven "hopper" kan det f.eks. skyldes, at</p> <ul style="list-style-type: none"> - betalingen af afdrag på et af foreningens (afdragsfrie) lån påbegyndes (kurven springer op), eller - at et af foreningens lån er tilbagebetalt (kurven springer ned). <p>Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m². Du kan under alle omstændigheder beregne den <i>gennemsnitlige betydning</i> for den årlige boligafgift i foreningen. "Hopper" kurven f.eks. 100 kr. op, vil det umiddelbart betyde, at den <i>gennemsnitlige</i> årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.</p> <p>Hvis foreningen har mulighed for det, kan den eventuelt omlægge sine lån, sådan at eksempelvis afdragsbetalingen udskydes til senere.</p>	<p>Der er ikke modtaget låneoplysninger fra kreditgiver</p>

T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m² andel, hvis renten stiger med 1 pct.point eller falder med 1 pct.point.

Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

Betydningen af et rentefald kan aflæses af den grønne kurve.

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m² stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m²).

Nogle foreninger har en opsparing, der kan bruges på at betale de stigende udgifter som følge af rentestigninger. I det tilfælde vil boligafgiften ikke nødvendigvis stige ved stigende renter.

Der er ikke modtaget låneoplysninger fra kreditgiver

U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.

Der er ikke modtaget låneoplysninger fra kreditgiver

B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.

Der er ikke modtaget låneoplysninger fra kreditgiver

Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m² andel de kommende 10 år (med det renteniveau og de lån foreningen havde ved årsskiftet). Gælden reduceres år for år, hvis der afdrages på gælden.

Figuren til højre (figur b) viser værdien af foreningens gæld når renten ændres. Renteændringer på gælden har betydning for foreningens regnskab (gælden ved indfrielse) og kan have betydning for andelsværdien. Der er vist tre eksempler:

- Den blå søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten er uændret (0 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (0 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (0 kr./m²-andel).

Ved at gange op med din boligs m² kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m² andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m². Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m² andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m² i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

V

Bemærkninger