



Grant Thornton

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken

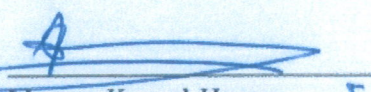
Kongebakken 5-11, 4000 Roskilde

CVR-nr. 26 00 84 17

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2017.

  
Mogens Koppel-Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

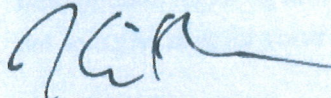
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

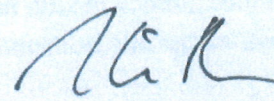
Roskilde, den 12. marts 2017

### 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**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige 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.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, 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 er 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

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 for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 selskabets 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 selskabet 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 den øverste 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 12. marts 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Niels Peter Ravn Eriksen Mogens Koppel-Hansen Kim Heide Rasmussen
<b>Direktion</b>	Kim Heide Rasmussen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	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 aktionærene 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. 2.805.698 efter skat, hvoraf kr. 2.750.170 er indtægt ved ejendommens værdiregulering. Årets resultat efter skat, ekskl. ejendommens værdiregulering, er kr. 55.528.

Pr. 31. december 2016 er ejendommen valuarvurderet til kr. 33.350.000, baseret på handelspris som udlejningsejendom. Denne vurdering er kr. 850.000 højere end valuarvurderingen pr. 31. december 2015. I note 11 foreslår bestyrelsen på dette grundlag, at lægge en ejendomsværdi på kr. 30.750.170 til grund for den særlige beregning af aktiernes overdragelsespris pr. 31. december 2016, hvilket beløb er identisk med den indregnede regnskabsmæssige værdi, korrigeret for kursregulering af prioritetsgæld.

Selskabets nøgletalsoplysninger iht. Andelsboliglovens § 6 stk. 2, fremgår af særskilt nøgleoplysningsskema side 1-10, som er vedhæftet årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Gæld optaget i investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi men til amortiseret kostpris. Ændringen har øget den regnskabsmæssige egenkapital pr. 1. januar 2016 med tkr. 113. Sæmplingningstallene for 2015 er tilpaset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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 excl. varme- og vandforbrug, indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter ændring af ejendommens dagsværdi.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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.

### **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 i egenkapitalen.

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

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

I henhold til lovgivningen om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabet, 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 aktivernes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 kr.
1 Nettoomsætning	722.350	695.351
2 Andre eksterne omkostninger	-583.845	-604.826
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.750.170	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.888.675</b>	<b>90.525</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	5.533
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.888.675</b>	<b>96.058</b>
5 Øvrige finansielle omkostninger	-72.092	-72.600
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.816.583</b>	<b>23.458</b>
6 Skat af årets resultat	-10.885	-236
<b>Årets resultat</b>	<b>2.805.698</b>	<b>23.222</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.805.698	23.222
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.805.698</b>	<b>23.222</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
Note		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Grunde og bygninger	30.750.170	28.000.000
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.750.170</u>	<u>28.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>30.750.170</u></b>	<b><u>28.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
8	Udskudte skatteaktiver	6.552	17.437
9	Andre tilgodehavender	4.310	34.016
	Tilgodehavender i alt	<u>10.862</u>	<u>51.453</u>
10	Likvide beholdninger	<u>362.960</u>	<u>239.842</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>373.822</u></b>	<b><u>291.295</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.123.992</u></b>	<b><u>28.291.295</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
Note		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
11	Virksomhedskapital	617.200	617.200
	Overført resultat	28.813.023	26.007.326
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>29.430.223</b>	<b>26.624.526</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
12	Gæld til realkreditinstitutter	1.573.950	1.609.063
	Deposita	12.233	11.796
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.586.183	1.620.859
13	Anden gæld	107.586	45.910
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	107.586	45.910
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.693.769</b>	<b>1.666.769</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>31.123.992</b>	<b>28.291.295</b>
<b>14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>15 Eventualposter</b>			

## Noter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Aktionærernes boligafgift	394.207	379.347
Aktionærernes garageafgift	61.200	58.650
Aktionærernes butiksafgift	207.240	199.390
Lejeindtægt Teleselskaber	59.703	57.964
	<b>722.350</b>	<b>695.351</b>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Ejendommens drift, jf. note 3	504.236	524.817
Administrationsomkostninger, jf. note 4	79.609	80.009
	<b>583.845</b>	<b>604.826</b>
<b>3. Ejendommens drift</b>		
Ejendomsskat	172.689	170.063
Forsikring	33.252	32.807
Elforbrug	6.875	6.428
Møntsalg	-1.200	-1.680
Vandforbrug	67.206	60.709
Renovation	40.672	37.015
Vedligeholdelse	17.280	147.453
Anvendte aktionær-deposita	0	-52.560
Drift maskiner	13.192	8.735
Slamsugning	5.098	2.837
Småanskaffelser	0	1.847
Have, vej	40.390	13.185
Ejendomsservice	88.639	82.138
Viceværtløn, A-indkomst	20.143	24.912
Viceværtløn, andel af fællesudgift	0	-9.072
	<b>504.236</b>	<b>524.817</b>

## Noter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>4. Administrationsomkostninger</b>		
Kontorartikler	2.685	1.850
Edb-omkostninger	3.900	3.825
Gaver	1.600	1.329
Bankomkostninger	2.933	2.124
Revisorhonorar	22.300	21.875
Revisorhonorar, rest sidste år	0	625
Økonomisk og skattemæssig rådgivning	0	875
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	2.920	5.245
Clorius, varmeregnskab	14.346	13.898
Konsulenthonorar, regnskabsfører	15.000	15.000
Telefontilskud, bestyrelse og forretningsfører	4.800	4.800
Valuarhonorar	9.125	8.563
	<b>79.609</b>	<b>80.009</b>
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	401	388
Prioritetsrenter	71.691	72.212
	<b>72.092</b>	<b>72.600</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	10.885	236
	<b>10.885</b>	<b>236</b>



## Noter

---

### 7. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Kostpris primo	2.111.693	57.488
Afgang	0	-16.667
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.111.693</u></b>	<b><u>40.821</u></b>
Opskrivninger primo	25.888.307	0
Årets opskrivninger	2.750.170	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>28.638.477</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	0	57.488
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	0	-16.667
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>40.821</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>30.750.170</u></b>	<b><u>0</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>12.400.000</u>	

## Noter

---

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveauet. Vurderingen er baseret på vurdering af 12. januar 2017 udført af Valuaren ved ejendomsmægler og diplom valuar, MDE Peter Ryaa.

Valuaren har vurderet ejendommen til 33.350 t.kr. Ledelsen har med udgangspunkt heri vurderet dagsværdien til 30.750 t.kr., som lægges til grund for den særlige beregning af aktiernes overdragelsespris, jf. note 11.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 3,15%

Valuar har tillige sammenholdt den beregnede dagsværdi med aktuelle handler af boligudlejningsejendomme (pris pr. kvm.).

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 2.218 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 29.430 t.kr. til 27.212 t.kr.

**Noter**

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>8. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver primo	17.437	17.673
Udskudt skat af årets resultat	-10.885	-236
	<u>6.552</u>	<u>17.437</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	2.831	3.774
Fremført underskud fra tidligere år	3.721	13.663
	<u>6.552</u>	<u>17.437</u>
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende forbrugsafgifter hos aktionærer	2.575	8.486
Tilgodehavende årsafregning, forbrugsafgifter	1.735	25.530
	<u>4.310</u>	<u>34.016</u>
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Spar Nord Bank A/S	362.960	239.842
	<u>362.960</u>	<u>239.842</u>

## Noter

---

### 11. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	617.200	26.007.325	26.624.525
	0	2.805.698	2.805.698
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>617.200</b>	<b>28.813.023</b>	<b>29.430.223</b>

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 i alt, nom. kr. 617.200

Opgørelse af aktiernes overdragelsesværdi:

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 b) og stk. 4, opgøres aktiernes overdragelsesværdi på grundlag af ejendommens dagsværdi, som af bestyrelsen er ansat til kr. 30.750.170, med fradrag af prioritetsgælden opgjort til kursværdi, kr. 1.682.091. Da gældens kursværdi overstiger den regnskabsmæssigt indregnede gæld med kr. 108.141, kan aktiernes overdragelsesværdi pr. 31. december 2016 beregnes som bogført egenkapital kr. 29.430.223 med fradrag af kursregulerings kr. 108.141, eller kr. 29.322.082, svarende til en kurs på 4.750,82.

**Noter**

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>12. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Kontantlån, Nykredit	1.591.939	1.627.453
Regulering til amortiseret kostpris	-17.989	-18.390
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>1.573.950</b>	<b>1.609.063</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.394.688	1.436.918
<b>13. Anden gæld</b>		
Afsat revisorhonorar	22.300	21.875
Deposita aktionærer	52.560	0
Andre skyldige omkostninger	7.112	0
Afregning, varmeregnskab	25.614	24.035
	<b>107.586</b>	<b>45.910</b>

**14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.591.939, hvis kursværdi pr. balancetidspunktet androg kr. 1.682.091, er der givet pant på nom. kr. 1.703.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 30.750.170.

**15. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Såfremt selskabet 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 forpligtigelse ikke er aktuel.

## NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

### EJENDOMS-AKTIESELSKABET 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.	31-12-2016
<p><b>Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet</b> 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><b>Søg professionel rådgivning</b> 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><b>Din egen boligafgift og andelsværdi</b> Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m<sup>2</sup>, 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><b>Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet</b> 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	31-12-2016	
	31-12-2016	
	01-01-2016	– 31-12-2016

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

	Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>	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. m <sup>2</sup> andel, osv. Foreninger der fordeler udgifter og formue efter m <sup>2</sup> kan bruge alle skemaets oplysninger til videre beregning af udgifter mv. pr. andel, jf. også forklaringerne til de enkelte felter.
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

	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	<b>Foreningens stiftelsesår</b>	1956
D2	<b>Ejendommens opførelsesår</b>	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 <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	30.750.170	10.703
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	28.813.023	10.029

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	94

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 <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	233
H2	Erhvervslejeindtægter	1.990
H3	Boliglejeindtægter	

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m<sup>2</sup> areal til foreningens fælles udgifter. En andel på 100 m<sup>2</sup> betaler i gennemsnit 100\*233 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 m<sup>2</sup> modtager i gennemsnit 100\*(1.990+ ) 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\*1.990 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	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?

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

	2014	2015	2016
J	-20	8	990

Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> (sidste 3 år)

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 m<sup>2</sup> opsparer i 2016 100\*990 kr. af andelens boligafgift.

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	10.134
K2	464
K3	10.598

**Andelsværdi**

**Gæld ÷ omsætningsaktiver**

**Teknisk andelsværdi**

*Andelsværdien* er den gennemsnitlige værdi pr. m<sup>2</sup> 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, værdipapirer 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 modsvarer 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 checked="" type="radio"/>	<input 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).

		2014	2015	2016
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	34	51	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )			
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	34	51	20

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-m<sup>2</sup>). 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
---	---	---

Ejendommens energimæssige stand har betydning for dine varmeudgifter. Alt andet lige vil en højere energimæssig stand betyde lavere varmeudgifter 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
	Realkreditlån, fastforrentet lån	1.682.091	Ja				26,75	
	I alt	1.682.091						

Tabellen giver en oversigt over foreningens lån og finansielle aftaler. For hvert lån vises *lånetype* (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)	%
		94

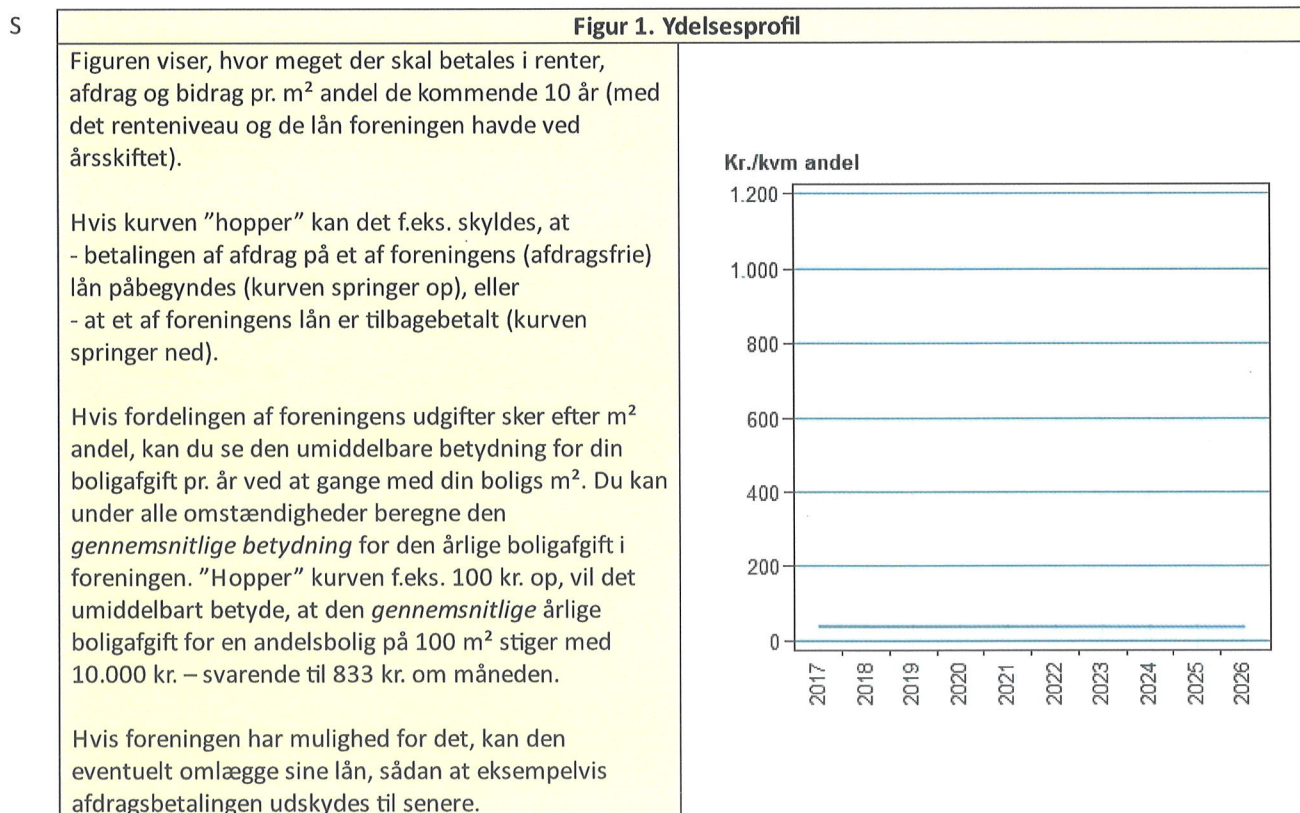
Angiver hvor stor en andel af foreningens ejendomsværdi, der er friværdi (det vil sige ubelånt). En stor friværdi vil normalt betyde, at foreningen har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. En friværdi på 0 angiver at gælden svarer til værdien af foreningens ejendom, og en negativ værdi betyder, 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	<b>Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:</b>	100
<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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></p>		

		2014	2015	2016
R	<b>Årets afdrag pr. andels-m<sup>2</sup> (sidste 3 år)</b>	12	14	13
<p>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.</p> <p>En andel på 100 m<sup>2</sup> brugte i 2016 100*13 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).</p>				



T

Figur 2. Ydelsesprofil ved renteændringer

Figuren viser betydningen for betalingen på lånene pr. m<sup>2</sup> 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.

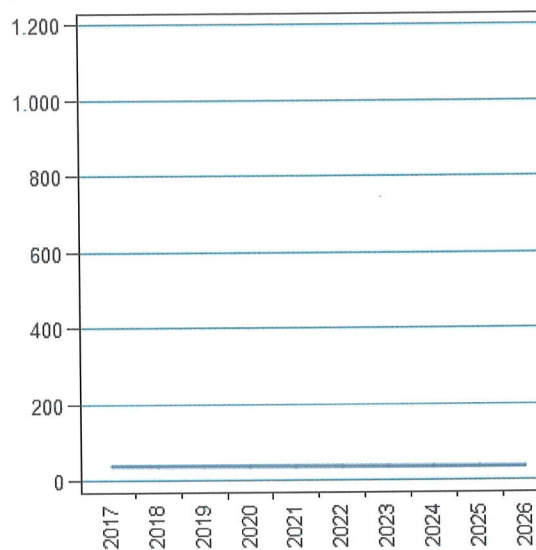
Ved at gange op med din boligs m<sup>2</sup> kan du se den *gennemsnitlige betydning* for den årlige boligafgift i foreningen. Stiger ydelsen f.eks. med 100 kr. pr. m<sup>2</sup> andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at den *gennemsnitlige* årlige boligafgift for en andelsbolig på 100 m<sup>2</sup> stiger med 10.000 kr. – svarende til 833 kr. om måneden.

(Hvis fordelingen af foreningens udgifter sker efter m<sup>2</sup> andel, kan du se den umiddelbare betydning for din boligafgift pr. år ved at gange med din boligs m<sup>2</sup>).

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.

— Ydelse hvis renten falder med 1 pct.point.  
— Ydelse hvis renten stiger med 1 pct.point.  
— Ydelse ved uændret rente.

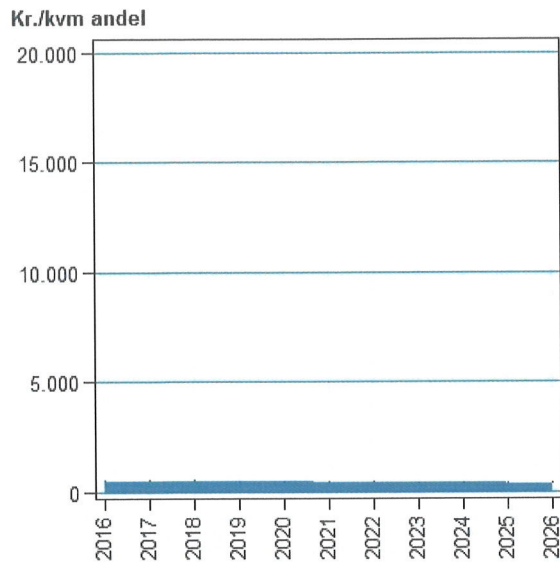
Kr./kvm andel



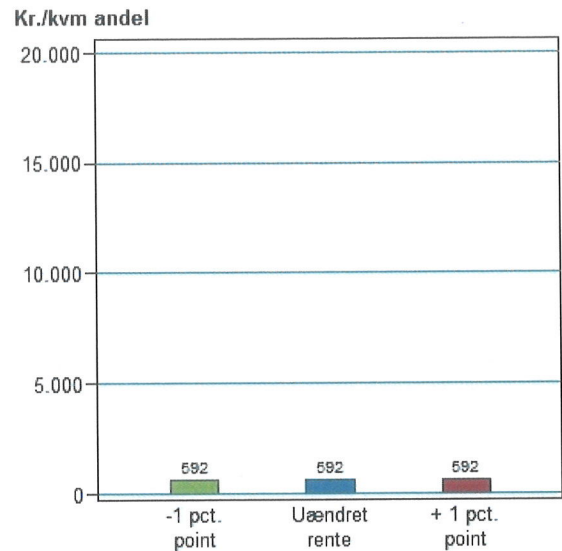
U

Figur 3. Udvikling i restgæld

A) Udviklingen i foreningens nominelle restgæld.



B) Værdien af foreningens restgæld ved indfrielse.



Figuren til venstre (figur a) viser udviklingen i foreningens *nominelle* gæld pr. m<sup>2</sup> 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. Rentændringer 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 ( 592 kr./m<sup>2</sup>-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point ( 592 kr./m<sup>2</sup>-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point ( 592 kr./m<sup>2</sup>-andel).

Ved at gange op med din boligs m<sup>2</sup> kan du se den *gennemsnitlige betydning* for værdien af andelshavernes gæld.

Hvis fordelingen af foreningens formue og gæld sker efter m<sup>2</sup> andel, kan du se den umiddelbare betydning for din del af gælden ved at gange op med din boligs m<sup>2</sup>. Stiger gælden f.eks. med 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup> andel, ved et rentefald på 1 pct.point, vil det umiddelbart betyde, at gælden for en andelsbolig på 100 m<sup>2</sup> i *gennemsnit* stiger med 100.000 kr.

## 5. FORENINGENS BEMÆRKNINGER TIL SKEMAET

### V **Bemærkninger**

Oplysningerne i nærværende skema er indberettet på baggrund af 2016regnskabet og har derfor først virkning, når generalforsamlingen har godkendt årsregnskabet for 2016 (generalforsamling afholdes den 6. april 2017)