

**Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik
Klostermarken**
Kongebakken 5-11, 4000 Roskilde

CVR-nr. 26 00 84 17

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2020.

Mogens Koppel-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 12. marts 2020

Direktion

Hanne Østergaard Eriksen

Bestyrelse

Niels Peter Ravn Eriksen

Mogens Koppel-Hansen

Arne Frederik Beyer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 revisionspåtegning

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 revisionspåtegning

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 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken c/o Niels Peter Ravn Eriksen Kongebakken 11, 2. tv. 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 Arne Frederik Beyer
Direktion	Hanne Østergaard Eriksen
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. 4.000.176. Heri indgår ejendommens værdiregulering med kr. 4.009.000.

Pr. 31. december 2019 er ejendommen valuarvurderet til kr. 36.495.000, baseret på beregnet handelspris som udlejningsejendom. I note 11 foreslår bestyrelsen, at lægge valuarvurderingen på kr. 36.495.000 til grund for den særlige beregning af aktiernes overdragelsespris pr. 31. december 2019, hvilken kursværdi er identitisk med den indregnede regnskabsmæssige værdi, korrigeret for kursregulering af prioritetsgæld.

Selskabets nøgletalsoplysninger iht. Andelsboliglovens § 6 stk. 2, fremgår af særskilt nøgletalsoplysningsskema 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter ændring af ejendommens dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Egenkapital

Regnskabsmæssig egenkapital og aktivernes overdragelsesværdi.

Der henvises til opgørelserne i note 11.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
1 Nettoomsætning	740.110	725.979
2 Andre eksterne omkostninger	-684.941	-675.157
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.009.000	1.735.830
Bruttoresultat	4.064.169	1.786.652
5 Øvrige finansielle omkostninger	-70.567	-72.193
Resultat før skat	3.993.602	1.714.459
6 Skat af årets resultat	6.574	8.437
Årets resultat	4.000.176	1.722.896
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.000.176	1.722.896
Disponeret i alt	4.000.176	1.722.896

Balance 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
7 Grunde og bygninger	36.495.000	32.486.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.495.000</u>	<u>32.486.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.495.000</u>	<u>32.486.000</u>
Omsætningsaktiver		
8 Udskudte skatteaktiver	15.000	8.426
9 Andre tilgodehavender	17.394	16.265
Tilgodehavender i alt	<u>32.394</u>	<u>24.691</u>
10 Likvide beholdninger	<u>315.098</u>	<u>556.107</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>347.492</u>	<u>580.798</u>
Aktiver i alt	<u>36.842.492</u>	<u>33.066.798</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
11 Virksomhedskapital	617.200	617.200
Overført resultat	34.580.984	30.580.808
Egenkapital i alt	<u>35.198.184</u>	<u>31.198.008</u>
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	1.461.012	1.499.970
Deposita	13.615	13.141
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.474.627</u>	<u>1.513.111</u>
13 Anden gæld	169.681	355.679
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>169.681</u>	<u>355.679</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.644.308</u>	<u>1.868.790</u>
Passiver i alt	<u>36.842.492</u>	<u>33.066.798</u>
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Eventualposter		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Nettoomsætning		
Aktionærernes boligafgift	394.199	394.201
Aktionærernes garageafgift	61.200	61.200
Aktionærernes butiksafgift	207.240	207.240
Lejeindtægt Teleselskaber	77.471	63.338
	<u>740.110</u>	<u>725.979</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Ejendommens drift, jf. note 3	559.073	577.293
Administrationsomkostninger, jf. note 4	118.397	97.864
Øvrige omkostninger	7.471	0
	<u>684.941</u>	<u>675.157</u>
3. Ejendommens drift		
Ejendomsskat	172.838	172.763
Forsikring	38.612	37.206
Elforbrug	8.348	5.510
Møntsalg	-1.450	-1.100
Vandforbrug	73.907	63.453
Renovation	30.153	33.050
Vedligeholdelse	85.724	115.512
Slamsugning	5.469	2.139
Småanskaffelser	4.655	11.331
Have, vej	14.496	1.482
Ejendomsservice	126.321	135.947
	<u>559.073</u>	<u>577.293</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
4. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler	1.557	544
Edb-omkostninger	4.758	4.682
Gaver	2.268	3.279
Bankomkostninger	4.002	4.313
Revisorhonorar	23.333	23.125
Økonomisk og skattemæssig rådgivning	2.500	0
Advokat	0	7.500
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	11.718	7.586
Clorius, varmeregnskab	15.711	15.410
Konsulenthonorar, regnskabsfører	20.000	15.000
Telefontilskud, bestyrelse og forretningsfører	4.800	4.800
Valuarhonorar	12.125	11.625
Honorar for energimærkning	15.625	0
	118.397	97.864
5. Øvrige finansielle omkostninger		
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	445	430
Prioritetsrenter	70.122	71.763
	70.567	72.193
6. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-6.574	-8.426
Regulering af tidligere års skat	0	-11
	-6.574	-8.437

Noter

7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	2.111.693	40.821
Kostpris ultimo	2.111.693	40.821
Opskrivninger primo	30.374.307	0
Årets opskrivninger	4.009.000	0
Opskrivninger ultimo	34.383.307	0
Af- og nedskrivninger primo	0	40.821
Af- og nedskrivninger ultimo	0	40.821
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.495.000	0
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	12.400.000	

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 13. januar 2020 udført af Valuaren ved ejendomsmægler og diplom valuar, MDE Peter Ryaa/Valuaren Erhvervsmægler. Valuaren har vurderet ejendommen til 36.495 t.kr. Denne værdi lægges til grund for den særlige beregning af aktiernes overdragelsespris, jf. note 11. Den af valuaren anvendte værdiansættelsesmetode er med baggrund i en DFC-beregning (Discounted Cash Flow).

Ved valuarens fastsættelse af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Afkastprocent 4,00 %.

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 forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 2.995 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 35.198 t.kr. til 32.200 t.kr.

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
8. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver primo	8.426	0
Udskudt skat af årets resultat	6.574	8.426
	15.000	8.426
9. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms	683	0
Tilgodehavende forbrugsafgifter hos aktionærer	6.033	4.358
Tilgodehavende årsafregning, forbrugsafgifter	10.678	11.907
	17.394	16.265

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
10. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank A/S	315.098	556.107
	315.098	556.107

11. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	617.200	30.580.808	31.198.008
Årets overførte overskud eller underskud	0	4.000.176	4.000.176
Egenkapital ultimo	617.200	34.580.984	35.198.184

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

Opgørelse af aktiernes overdragelsværdi:

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 b) og stk. 4, opgøres aktiernes overdragelsværdi på grundlag af ejendommens dagsværdi, som i henhold til valuarvurdering er indregnet med kr. 36.495.000. Aktiernes overdragelsværdi pr. 31. december 2019 beregnes som regnskabsmæssig egenkapital kr. 35.198.184 med fradrag af kursregulering af prioritetsgæld kr. 92.210, eller kr. 35.105.974, svarende til en aktiekurs på 5.687,94.

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit	1.477.710	1.517.113
Regulering til amortiseret kostpris	-16.698	-17.143
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.461.012	1.499.970
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.258.856	1.305.711
13. Anden gæld		
Afsat revisorhonorar	23.333	23.125
Deposita aktionærer	101.580	293.340
Andre skyldige omkostninger	11.493	1.700
Afregning, varmeregnskab	22.025	26.514
Afsat valuarhonorar	11.250	11.000
	169.681	355.679

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.477.710, hvis kursværdi pr. balancetidspunktet androg kr. 1.553.222, er der givet pant på nom. kr. 1.703.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 36.495.000.

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

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.	29-02-2020
<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	29-02-2020		
	31-12-2019		
	01-01-2019	-	31-12-2019

A1	Navn	EJENDOMSAKTIESELSKABET MATR NR. 1 IK KLOSTERMARKEN
A2	Adresse	c/o Hanne Eriksen Kongebakken 11, 2. tv., 4000 Roskilde
A3	CVR-nr.	26008417

	Antal	BBR Areal, m ²	Det samlede areal af alle <i>andelshavernes boliger</i> benyttes til beregning af en lang række nøgletal i skemaet. Nøgletallene viser, hvad andelshaverne i <i>gennemsnit</i> betaler i boligafgift pr. m ² 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.	
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	Fordeling sker ud fra nominal aktiestørrelse				
	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	36.495.000	12.703
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	34.580.984	12.037
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	%	
		95	
<p>Andelsboligforeningen kan anvende tre forskellige <i>vurderingsprincipper</i> når den skal opgøre <i>ejendommens værdi</i>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Værdien kan sættes lig den oprindelige købspris for hele ejendommen, 2. en valuarvurdering eller 3. den seneste offentlige ejendomsværdi <p>Ejendommens værdi, indgår i beregningen af <i>andelsværdien</i>. (For at komme frem til andelsværdien (se K1) skal man blandt andet fratække gældsposterne).</p> <p>Når foreningen skal beregne andelsværdien vælger den i nogle tilfælde at afsætte "reserver" til at imødegå tab, mv. Det kaldes for <i>Generalforsamlingsbestemte reserver</i>. Disse reserver er ikke direkte penge (likvider), men kan for eksempel være en belåningsmulig.</p> <p>Foreningen kan bruge reserverne som en "<i>buffer</i>", 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).</p> <p>Jo større "<i>buffer</i>" i procent, jo mere stabil vil andelskronen kunne være.</p>			

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	233
H2	Erhvervslejeindtægter	2.582
H3	Boliglejeindtægter	

Dette er andelshavernes gennemsnitlige årlige betaling pr. m² areal til foreningens fælles udgifter. En andel på 100 m² 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 m² modtager i gennemsnit 100*(2.582+) 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*2.582 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.		

	2017	2018	2019
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)		
	16	606	1.407
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 ² opsparer i 2019 100*1.407 kr. af andelens boligafgift.			

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	12.702
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	461
K3	Teknisk andelsværdi	13.163

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 checked="" type="radio"/>	<input 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).

		2017	2018	2019
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	16	40	78
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)			114
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	16	40	192

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
---	---	---

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

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	1.553.222	Ja				23,75	●
I alt	1.553.222						

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.

	%
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96
<p>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.</p> <p>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.</p>	

4.1 Afdrag

		%
Q	Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på:	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>		

		2017	2018	2019
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	13	13	14
<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 m² brugte i 2019 100*14 kr. af andelens boligafgift til afdrag på gælden (opsparing, der gør andelen mere værd).</p>				

Figur 1. Ydelsesprofil																							
<p>S</p> <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 - 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> <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>	<table border="1"> <caption>Data for Figur 1. Ydelsesprofil</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Kr./kvm andel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2020</td><td>50</td></tr> <tr><td>2021</td><td>50</td></tr> <tr><td>2022</td><td>50</td></tr> <tr><td>2023</td><td>50</td></tr> <tr><td>2024</td><td>50</td></tr> <tr><td>2025</td><td>50</td></tr> <tr><td>2026</td><td>50</td></tr> <tr><td>2027</td><td>50</td></tr> <tr><td>2028</td><td>50</td></tr> <tr><td>2029</td><td>60</td></tr> </tbody> </table>	År	Kr./kvm andel	2020	50	2021	50	2022	50	2023	50	2024	50	2025	50	2026	50	2027	50	2028	50	2029	60
År	Kr./kvm andel																						
2020	50																						
2021	50																						
2022	50																						
2023	50																						
2024	50																						
2025	50																						
2026	50																						
2027	50																						
2028	50																						
2029	60																						

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.

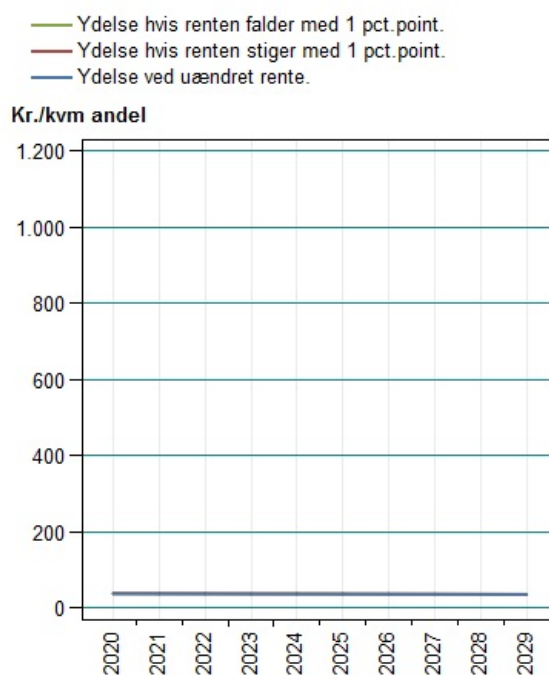
Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

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).

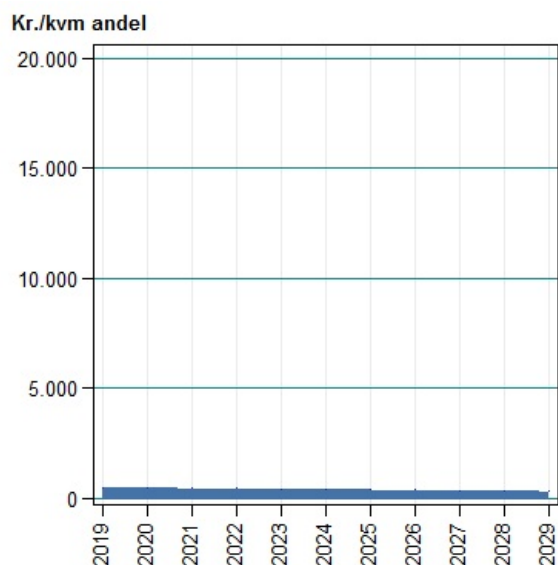
Nogle foreninger har en opsparing, der kan bruges på at betale de stigende udgifter som følge af rentestigninger. I det tilfælde vil boligafgiften ikke nødvendigvis stige ved stigende renter.



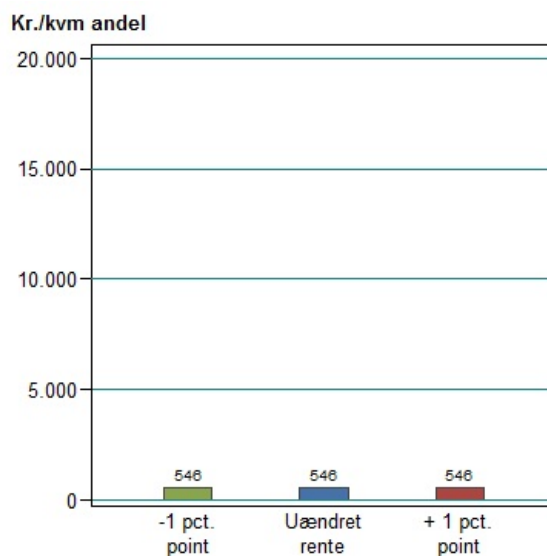
U

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. 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 (546 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (546 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (546 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

Oplysningerne i nærværende skema er indberettet på baggrund af 2019-regnskabet og har derfor først virkning, når generalforsamlingen har godkendt årsregnskabet for 2019 (generalforsamling afholdes den 31. marts 2020).