

Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken

c/o Niels Peter Ravn Eriksen, Kongebakken 11, 2. tv., 4000 Roskilde

CVR-nr. 26 00 84 17

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2023.

Yvonne Vesterlyng-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 22. marts 2023

Direktion

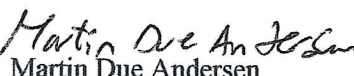


Hanne Østergaard Eriksen

Bestyrelse



Niels Peter Ravn Eriksen



Martin Due Andersen



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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 22. marts 2023

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 Martin Due Andersen 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. 1.269.952, hvoraf kr. 1.277.000 hidrører fra indtægtsført værdiregulering af ejendommen.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2022 opgjort- og indregnet i årsregnskabet til en beregnet dagsværdi på kr. 42.861.000, hvilket er en stigning på 1.277.000 fra kr. 41.584.000 sidste år.

Generalforsamlingen besluttede den 10. juni 2020 at fastfryse valuarvurderingen af 13. januar 2020, som udgør kr. 36.495.000. I note 12 foreslår bestyrelsen fortsat anvendelse af denne fastfrosne værdi som grundlag for den særlige beregning af aktiernes overdragelsespris pr. 31. december 2022.

Selskabets nøgletalsoplysninger iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26/3 2019 om oplysningspligt, i medfør af Andelsboliglovens § 6 stk. 2, fremgår af særskilt nøgleoplysningsskema side 1-10, som er vedhæftet årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Nettoomsætning	751.750	749.155
2 Andre eksterne omkostninger	-710.704	-698.921
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.277.000	5.089.000
	1.318.046	5.139.234
Bruttoresultat		
5 Øvrige finansielle omkostninger	-33.527	-36.771
	1.284.519	5.102.463
Resultat før skat		
6 Skat af årets resultat	-14.567	648
	1.269.952	5.103.111
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.269.952	5.103.111
Disponeret i alt	1.269.952	5.103.111

Balance 31. december

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
8	Ejendommens regnskabsmæssige værdi	42.861.000	41.584.000
		<u>42.861.000</u>	<u>41.584.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt		
		<u>42.861.000</u>	<u>41.584.000</u>
Anlægsaktiver i alt			
Omsætningsaktiver			
9	Udskudte skatteaktiver	0	14.567
10	Andre tilgodehavender	4.796	3.352
		<u>4.796</u>	<u>17.919</u>
	Tilgodehavender i alt		
11	Likvide beholdninger	433.313	314.154
		<u>438.109</u>	<u>332.073</u>
	Omsætningsaktiver i alt		
		<u>438.109</u>	<u>332.073</u>
	Aktiver i alt	<u>43.299.109</u>	<u>41.916.073</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
12 Virksomhedskapital	617.200	617.200
Overført resultat	40.976.264	39.706.312
	<u>41.593.464</u>	<u>40.323.512</u>
Egenkapital i alt		
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	1.418.527	1.462.172
Deposita	15.128	14.609
	<u>1.433.655</u>	<u>1.476.781</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
14 Anden gæld	271.990	115.780
	<u>271.990</u>	<u>115.780</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	<u>1.705.645</u>	<u>1.592.561</u>
Gældsforpligtelser i alt		
	<u>43.299.109</u>	<u>41.916.073</u>
Passiver i alt		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	617.200	39.706.312	40.323.512
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.269.952	1.269.952
	617.200	40.976.264	41.593.464

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Nettoomsætning		
Aktionærernes boligafgift	394.200	394.200
Aktionærernes garageafgift	61.200	61.200
Aktionærernes butiksafgift	207.240	207.240
Lejeindtægt Teleselskaber	89.110	86.515
	751.750	749.155
2. Andre eksterne omkostninger		
Ejendommens drift, jf. note 3	592.407	586.195
Administrationsomkostninger, jf. note 4	104.826	99.298
Øvrige omkostninger	13.471	13.428
	710.704	698.921
3. Ejendommens drift		
Ejendomsskat	182.613	182.626
Forsikring	38.173	36.883
Elforbrug	12.787	7.994
Møntsalg	-900	-990
Vandforbrug	66.967	67.217
Renovation	48.257	38.035
Vedligeholdelse	87.095	246.462
Anvendte aktionær-deposita	0	-150.000
Slamsugning	2.736	6.063
Småanskaffelser	2.085	1.605
Have, vej	3.065	2.611
Ejendomsservice	149.529	147.689
	592.407	586.195

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
4. Administrationsomkostninger		
Kontorartikler	655	1.301
Edb-omkostninger	4.908	4.848
Gaver	3.976	2.128
Bankomkostninger	6.269	4.570
Revisorhonorar	26.341	23.880
Økonomisk og skattemæssig rådgivning	1.312	1.500
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	9.228	8.316
Clorius, varmeregnskab	15.806	16.755
Konsulenthonorar, regnskabsfører	20.000	20.000
Telefontilskud, bestyrelse og forretningsfører	4.800	4.000
Valuarhonorar	11.531	12.000
	104.826	99.298
5. Øvrige finansielle omkostninger		
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	756	809
Prioritetsrenter	32.771	35.962
	33.527	36.771
6. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	14.567	-648
	14.567	-648

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	40.821	40.821
Kostpris ultimo	40.821	40.821
Af- og nedskrivninger primo	-40.821	-40.821
Af- og nedskrivninger ultimo	-40.821	-40.821
8. Ejendommens regnskabsmæssige værdi		
Kostpris primo	2.111.693	2.111.693
Kostpris ultimo	2.111.693	2.111.693
Regulering til dagsværdi primo	39.472.307	34.383.307
Årets regulering til dagsværdi	1.277.000	5.089.000
Regulering til dagsværdi ultimo	40.749.307	39.472.307
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.861.000	41.584.000
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2022 i henhold til vurdering af 8. december 2022 af Valuaren Erhvervsmægler v/Peter Ryaa. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 12.400.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en DCF-model, hvor valuaren har anvendt en diskonteringsrente på 5,5%, som er fordelt på et forrentningskrav på 3,5% og inflation på 2,0%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
9. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver primo	14.567	13.919
Udskudt skat af årets resultat	-14.567	648
	0	14.567

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
10. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forbrugsafgifter hos aktionærer	3.141	2.125
Tilgodehavende årsafregning, forbrugsafgifter	1.655	1.227
	<u>4.796</u>	<u>3.352</u>
11. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank A/S	433.313	314.154
	<u>433.313</u>	<u>314.154</u>

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
12. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	617.200	617.200
	617.200	617.200
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 i henhold til fastfrosset valuarvurdering af 13. januar 2020.		
Egenkapital	41.610.103	40.323.512
Ejendommens værdi i henhold til valuarvurdering	-42.861.000	-41.584.000
Fastfrosset ejendomsværdi af 13. januar 2020	36.495.000	36.495.000
Kursregulering af prioritetsgæld	358.937	55.014
	35.603.040	35.289.526
Tilsvarende aktiekurs	5.768,48	5.717,68
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit	1.443.095	1.487.496
Regulering til amortiseret kostpris	-24.568	-25.324
	1.418.527	1.462.172
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.214.120	1.260.860

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
14. Anden gæld		
Skyldig moms	4.558	4.775
Afsat revisorhonorar	27.653	25.380
Deposita aktionærer	186.300	48.060
Andre skyldige omkostninger	11.364	10.915
Afregning, varmeregnskab	30.115	14.650
Afsat valuarhonorar	12.000	12.000
	271.990	115.780

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.443.095, hvis kursværdi pr. balancetidspunktet androg kr. 1.059.590, er der givet pant på nom. kr. 1.703.000 i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 42.861.000.

16. 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.

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.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter boligafgifter og lejeindtægter 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

Selskabets ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes ejendommen til dagsværdi på balancedagen. Da selskabet er et boligaktieselskab afskrives der ikke på grund og bygning.

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 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.

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendom er formålsbestemt til aktionærernes boligret.

Selskabets ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregninger værdiansættes ejendommen til dagsværdi på balancedagen. Da selskabet er et boligaktieselskab afskrives der ikke på grund og bygning.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

NØGLEOPLYSNINGSSKEMA FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

EJENDOMSAKTIESELSKABET MATR NR. 1 IK KLOSTERMARKEN

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

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	31-12-2022
<p>Der kan være vigtige nye oplysninger, som ikke fremgår af skemaet Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. den dato, der er nævnt ovenfor. Du skal være opmærksom på, at der siden denne dato kan være sket ændringer i oplysningerne i skemaet.</p> <p>Du skal endvidere være opmærksom på, at skemaet kan anvendes ved flere salg i samme regnskabsår. <i>Sker det skal foreningens bestyrelse oplyse alle væsentlige ændringer i de nøgleoplysninger, der fremgår af dette skema (f.eks. væsentlige ændringer i finansieringen eller ejendomsvurderingen), som bestyrelsen er bekendt med, når skemaet anvendes på ny. Denne oplysning skal gives i en særskilt erklæring sammen med skemaet. Spørg bestyrelsen, hvis du er i tvivl, om du har fået oplysningerne.</i></p> <p>Søg professionel rådgivning Du kan bruge skemaet til at få et overordnet billede af foreningen – dens økonomi, vedligeholdelse, lån, mv. Det er alle faktorer, der er vigtige for det samlede indtryk af foreningen. Herudover kan du bruge skemaet til at vurdere, om din egen personlige økonomi passer til foreningens økonomi – dvs. om du har råd til at bo i andelen nu og i de kommende år.</p> <p>Din egen boligafgift og andelsværdi Hvis foreningens udgifter og formue fordeles efter m², er det relativt let at beregne den grundlæggende boligafgift (uden forbedringer mv.) og andelsværdien for de forskellige andele i foreningen – også for den andel du påtænker at købe. Skemaets forklaringer viser sammenhængen.</p> <p>Læs foreningens kommentarer til sidst i skemaet Et nøgletalsskema belyser ikke alt. Læs derfor foreningens eventuelle kommentarer til sidst i skemaet.</p>	

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr. Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr. Seneste regnskabsperiode	31-12-2022		
	31-12-2022		
	01-01-2022	-	31-12-2022

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

D1	Foreningens stiftelsesår	1956
D2	Ejendommens opførelsesår	1957

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
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"/>

	Ja	Nej	
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<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	6.366.000	2.216

	%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	17

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	233
H2	Erhvervslejeindtægter	2.376
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*(2.376+) 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*2.376 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.		

	2020	2021	2022
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)		
	8	5	3

Et overskud er en opsparing, som kan bruges, hvis foreningen f.eks. får uforudsete udgifter. Hvis tallet er positivt spares der op (en del af opsparingen kan være brugt til afdrag på gælden), og hvis tallet er negativt, har foreningen haft underskud. Der vises tal for de sidste 3 år. Underskud enkelte år er almindeligt og kan være begrundet i f.eks. ekstraordinær vedligeholdelse (se M2).
En andel på 100 m² opsparer i 2022 100*3 kr. af andelens boligafgift.

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.413
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	446
K3	Teknisk andelsværdi	14.859

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

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

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

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

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	<input type="radio"/>	<input 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).

		2020	2021	2022
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	108	85	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	108	85	30

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

O	Lån og finansielle aftaler	Restgæld (Værdi ved indfrielse)	Afdrages pt. på gælden	Påbegyn- delse af afdrag	Rentetil- pasning periode	Næste rentetil- pasning	Restlø- betid, år
	Realkreditlån, fastforrentet lån	1.059.591	Ja				28,00
	I alt	1.059.591					

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.

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
		96

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

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

4.1 Afdrag

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

		2020	2021	2022
R	Årets afdrag pr. andels-m² (sidste 3 år)	13	17	15
<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 2022 100*15 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 (estimerede værdier)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Kr./kvadrant andel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2023</td><td>20</td></tr> <tr><td>2024</td><td>25</td></tr> <tr><td>2025</td><td>30</td></tr> <tr><td>2026</td><td>35</td></tr> <tr><td>2027</td><td>40</td></tr> <tr><td>2028</td><td>45</td></tr> <tr><td>2029</td><td>50</td></tr> <tr><td>2030</td><td>55</td></tr> <tr><td>2031</td><td>60</td></tr> <tr><td>2032</td><td>65</td></tr> </tbody> </table>	År	Kr./kvadrant andel	2023	20	2024	25	2025	30	2026	35	2027	40	2028	45	2029	50	2030	55	2031	60	2032	65
År	Kr./kvadrant andel																						
2023	20																						
2024	25																						
2025	30																						
2026	35																						
2027	40																						
2028	45																						
2029	50																						
2030	55																						
2031	60																						
2032	65																						

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.

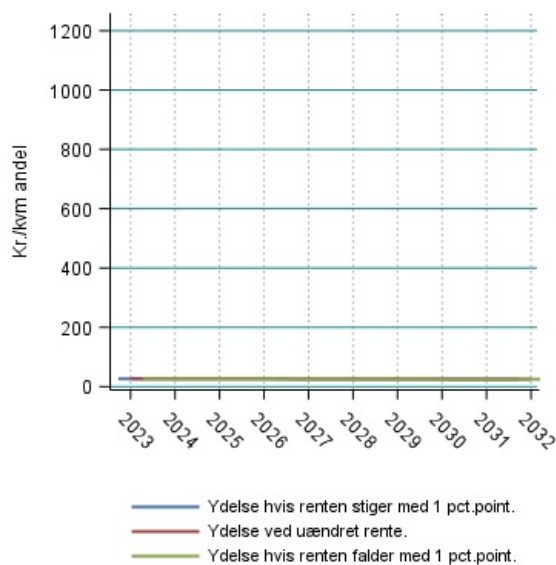
Betydningen af en rentestigning kan aflæses af den røde kurve.

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).

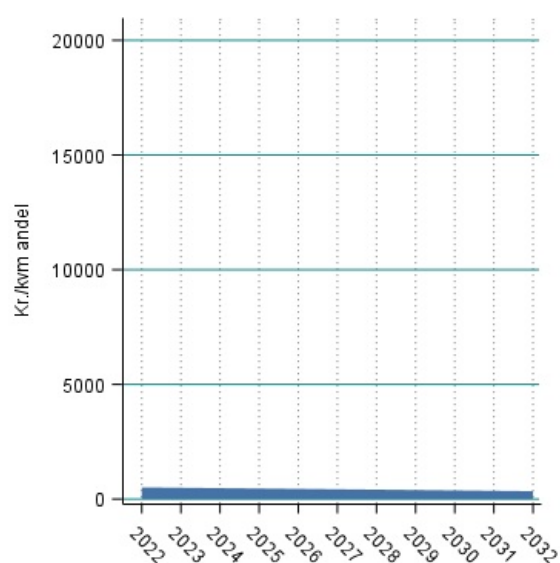
Nogle foreninger har en opsparing, der kan bruges på at betale de stigende udgifter som følge af rentestigninger. I det tilfælde vil boligafgiften ikke nødvendigvis stige ved stigende renter.



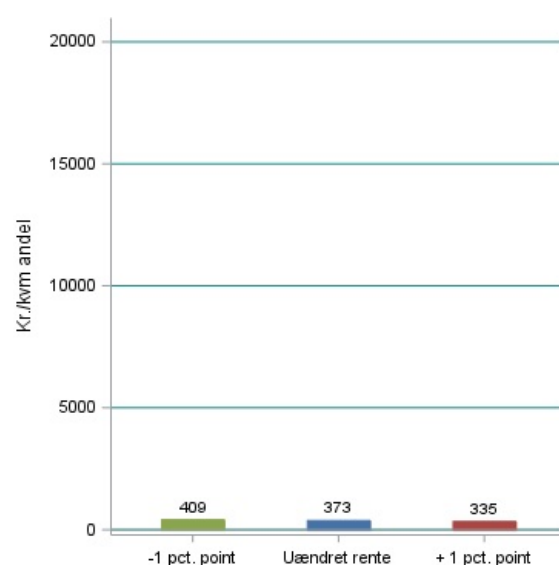
U

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 (373 kr./m²-andel).
- Den grønne søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten falder 1 pct.point (409 kr./m²-andel).
- Den røde søjle angiver foreningens gæld ved indfrielse, hvis renten stiger 1 pct.point (335 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 2022-regnskabet og har derfor først virkning, når generalforsamlingen har godkendt årregnskabet for 2022 (generalforsamling afholdes den 13. april 2023).