

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søndergade 7  
4130 Viby Sjælland  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 46 49 85 01

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

**Ejendomsaktieselskabet  
'Klostermarksgården', Roskilde**  
Kongebakken 18-26, 4000 Roskilde

**CVR-nr. 15 46 33 17**

**Årsrapport**

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

3/6-2021



Medlem af Grant Thornton International Ltd  
Medlem af Revisorgruppen Danmark

**Dirigent**

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Ejendomsaktieselskabet 'Klostermarksgården', Roskilde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

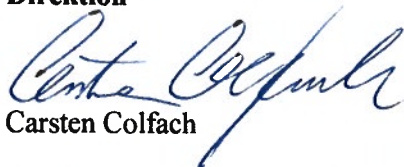
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. april 2021

### Direktion



Carsten Colfach


### Bestyrelse



Torben Boje Cortild  
Formand



Carsten Colfach



Lone Neel Chrisander

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet 'Klostermarksgården', Roskilde**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet 'Klostermarksgården', Roskilde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, med de afvigelser, der fremgår af anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, med de afvigelser, der fremgår af anvendt regnskabspraksis.

#### **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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsrapportens note 1, hvoraf fremgår usikkerhed ved opgørelse af aktiekronens værdi, samt anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at selskabets årsrapport afviger fra årsregnskabsloven på visse områder.

#### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

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.

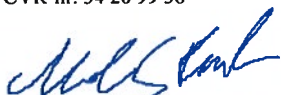
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Viby Sj., den 28. april 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Morten Skovbjerg Kristiansen  
statsautoriseret revisor  
mne31448

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet 'Klostermarksgården', Roskilde Kongebakken 18-26 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 15 46 33 17
	Stiftet: 16. november 1953
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Torben Boje Cortild, Formand Carsten Colfach Lone Neel Chrisander
<b>Direktion</b>	Carsten Colfach
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.
<b>Advokatforbindelse</b>	enp-advokater I/S, Advokat Mikael Erntoft Krüger, Elisagårdsvej 5, 3., 4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og administrere ejendommen Kongebakken 18 til 26, der bebos af aktionærerne.

### Usikkerhed ved beregning af aktieværdi

Ledelsen foreslår, at aktieværdien pr. 31. december fastsættes i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering). Beregningen er vist i note 12. I beregningen er udskudt skat kr. 8.393.213 tilbageført og indgår derfor ikke som en forpligtelse. Baggrunden herfor er, at ledelsen ikke forventer, at selskabet på noget tidspunkt vil sælge selskabets ejendom, hvorfor udskudt skat af opskrivningen til valuarvurdering ikke forventes at blive aktuel.

Der er imidlertid tilknyttet en usikkerhed til denne beregningsforudsætning, idet forudsatte hændelser (eller udeblivelse af hændelser) ikke altid indtræffer (eller udebliver) som forventet.

Herudover er lovgivningen og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskaber uklar med hensyn til, om der i den givne situation kan ses bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, ville denne udgøre i alt kr. 28.261.441 i stedet for kr. 36.654.654.

### Usikkerhed ved måling

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet nyt fortolkningsbidrag til måling af renteswapaftaler i årsregnskabet. Det præciseres, at bankens opgørelse ikke i alle tilfælde kan anvendes som indikation af dagsværdien. Ledelsen har ved udøvelse af det regnskabsmæssige skøn over dagsværdien af den indgåede renteswapaftale anvendt det nye fortolkningsbidrag fra Erhvervsstyrelsen, herunder beslutningstræet i vejledningen. Ledelsen har vurderet, at selskabets kreditværdighed ikke er forringet siden indgåelsen af aftalen, ligesom der ikke er andre indikationer for, at Nykredit's kapitalværdiberegning ikke afspejler de aktuelle forhold på rentemarkedet. I henhold til beslutningstræet fra Erhvervsstyrelsen har ledelsen derfor vurderet, at Nykredit's opgørelse afspejler dagsværdien 31. december 2020.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.134.284 mod 1.023.555 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 429.630 mod 320.221 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Oplysning om egne aktier

Selskabets beholdning af egne aktier udgør 1 stk. med pålydende værdi kr. 21.996 svarende til 2,22% af den samlede aktiekapital.

Selskabet har ikke erhvervet eller afhændet aktier i året.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsregnskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet 'Klostermarksgården', Roskilde er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder. Derudover er selskabet, grundet dets særlige karakteristika som boligaktieselskab omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. dennes lov §§ 8 - 11a.

Som følge af, at selskabet er omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, fraviges årsregnskabsloven på følgende området, jf. kravet om at årsregnskabet skal give et retvisende billede:

Der afskrives ikke på selskabets ejendom. Den beløbsmæssige indvirkning heraf kan ikke oplyses, idet ledelsen ikke har udøvet regnskabsmæssige skøn over brugstid, og

Selskabets prioritetsgæld indregnes i balancen til kursværdi og ikke som foreskrevet i årsregnskabsloven til amortiseret kostpris. Den beløbsmæssige indvirkning på resultat, gæld og egenkapital er henholdsvis kr. -13.081, kr. 66.690 og kr. 26.161.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommen drifts- og administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Skat af årets resultat**

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

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

### 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 gældsmetode 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 nettorealisationstværdi.

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 nettorealisationstværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes til kursværdi (lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2, litra b).

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.134.284</b>	<b>1.023.555</b>
Andre finansielle indtægter	79.629	64.624
3 Øvrige finansielle omkostninger	-663.122	-677.802
<b>Resultat før skat</b>	<b>550.791</b>	<b>410.377</b>
Skat af årets resultat	-121.161	-90.156
<b>Årets resultat</b>	<b>429.630</b>	<b>320.221</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	429.630	320.221
<b>Disponeret i alt</b>	<b>429.630</b>	<b>320.221</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	55.900.000	54.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.900.000</u>	<u>54.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>55.900.000</u></b>	<b><u>54.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	7.500	2.500
Periodeafgrænsningsposter	31.756	45.974
Tilgodehavender i alt	<u>39.256</u>	<u>48.474</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.660.968	3.100.556
Værdipapirer i alt	<u>3.660.968</u>	<u>3.100.556</u>
Likvide beholdninger	<u>2.030.917</u>	<u>357.031</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.731.141</u></b>	<b><u>3.506.061</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>61.631.141</u></b>	<b><u>57.506.061</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2020	2019
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	991.652	991.652
Reserve for opskrivninger	35.974.257	34.492.257
Reserve for sikringstransaktioner	-2.344.363	0
Overført resultat	-6.360.107	-8.487.662
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>28.261.439</b>	<b>26.996.247</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	8.393.215	8.036.382
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.393.215</b>	<b>8.036.382</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	13.066.690	13.049.920
7 Kreditinstitutter i øvrigt	9.754.861	8.926.095
8 Anden gæld	261.419	260.334
Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.082.970	22.236.349
Anden gæld	1.893.517	237.083
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.893.517	237.083
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.976.487</b>	<b>22.473.432</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>61.631.141</b>	<b>57.506.061</b>
<p>1 Usikkerhed ved indregning eller måling</p> <p>2 Oplysninger om dagsværdi</p> <p>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</p> <p>10 Eventualposter</p> <p>11 Nøgleoplysninger</p> <p>12 Beregning af aktieværdi</p>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital t.kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger t.kr.</b>	<b>Reserve for sikringstransaktioner t.kr.</b>	<b>Overført resultat t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2019	992	33.712	0	-7.110	27.594
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	320	320
Årets opskrivning	0	1.000	0	0	1.000
Udskudt skat af opskrivning, ejendom	0	-220	0	0	-220
Dagsværdiregulering, renteswap	0	0	0	-2.177	-2.177
Skat af dagsværdiregulering, renteswap	0	0	0	479	479
Egenkapital 1. januar 2020	992	34.492	0	-8.488	26.996
Korrektion primo, reserve sikringstransaktioner	0	0	-1.698	1.698	0
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	430	430
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-646	0	-646
Årets opskrivning	0	1.900	0	0	1.900
Udskudt skat af opskrivning, ejendom	0	-418	0	0	-418
	<b>992</b>	<b>35.974</b>	<b>-2.344</b>	<b>-6.360</b>	<b>28.262</b>



## Noter

---

2020  
kr.

2019  
kr.

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

#### Usikkerhed ved beregning af aktieværdi

Ledelsen foreslår, at aktieværdien pr. 31. december fastsættes i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering). Beregningen er vist i note 12. I beregningen er udskudt skat kr. 8.393.213 tilbageført og indgår derfor ikke som en forpligtelse. Baggrunden herfor er, at ledelsen ikke forventer, at selskabet på noget tidspunkt vil sælge selskabets ejendom, hvorfor udskudt skat af opskrivningen til valuarvurdering ikke forventes at blive aktuel.

Der er imidlertid tilknyttet en usikkerhed til denne beregningsforudsætning, idet forudsatte hændelser (eller udeblivelse af hændelser) ikke altid indtræffer (eller udebliver) som forventet.

Herudover er lovgivningen og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskaber uklar med hensyn til, om der i den givne situation kan ses bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, ville denne udgøre i alt kr. 28.261.441 i stedet for kr. 36.654.654.

Derudover er der en generel usikkerhed tilknyttet valuarvurderingen, som følge af de forudsætninger, der ligger i DCF-modellen jf. note 4, samt regeringsindgrebet mod ejendomsspekulanter.

#### Usikkerhed ved måling

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet nyt fortolkningsbidrag til måling af renteswapaftaler i årsregnskabet. Det præciseres, at bankens opgørelse ikke i alle tilfælde kan anvendes som indikation af dagsværdien. Ledelsen har ved udøvelse af det regnskabsmæssige skøn over dagsværdien af den indgåede renteswapaftale anvendt det nye fortolkningsbidrag fra Erhvervsstyrelsen, herunder beslutningstræet i vejledningen. Ledelsen har vurderet, at selskabets kreditværdighed ikke er forringet siden indgåelsen af aftalen, ligesom der ikke er andre indikationer for, at Nykredits kapitalværdiberegning ikke afspejler de aktuelle forhold på rentemarkedet. I henhold til beslutningstræet fra Erhvervsstyrelsen har ledelsen derfor vurderet, at Nykredits opgørelse afspejler dagsværdien 31. december 2020.

**Noter****2. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>	<b>Forpligtelser, der er effektivt sikret (finan- sielt instru- ment måles til dagsværdi) kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2020	55.900.000	-22.821.551
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	-13.081
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	-1.482.000	646.438

**3. Øvrige finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	663.122	677.802
	<b>663.122</b>	<b>677.802</b>

## Noter

---

### 4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2020	9.779.061	9.779.061
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>9.779.061</b>	<b>9.779.061</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	44.220.939	43.220.939
Årets opskrivning	1.900.000	1.000.000
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>46.120.939</b>	<b>44.220.939</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>55.900.000</b>	<b>54.000.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	17.100.000	17.100.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 i henhold til valuarvurdering af 20. januar 2021 af ejendomsmægler og valuar, Morten Ristock-Poulsen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et DCF afkast på 3,60%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i renten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF afkastprocenten med 0,5% point fra 3,60% til 4,1% vil medføre et fald i ejendomsværdien med kr. 9.800.000. Ved et fald i afkastgraden med 0,5%-point vil værdien blive forøget med kr. 14.300.000.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

**Noter**

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Oplysning om egne aktier:		
Beholdningen af egne aktier udgør 1. stk. med pålydende værdi kr. 21.996 svarende til 2,22% af den samlede aktiekapital. Selskabet har ikke erhvervet eller afhændet aktier i året.		
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	13.066.690	13.049.920
	<b>13.066.690</b>	<b>13.049.920</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	13.066.690	13.049.920
Prioritetsgælden er afdragsfri indtil 2040, hvorefter gælden skal afvikles over 5 kvartårlige ydelser.		
<b>7. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Afledte finansielle instrumenter	9.754.861	8.926.095
	<b>9.754.861</b>	<b>8.926.095</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	9.754.861	8.926.095
Andel af gæld vedr. renteswappen, der forfalder efter 5 år, kan ikke opgøres pålideligt, da det afhænger af renten om 5 år.		
Selskabet har med renteswap sikret rentebetalingerne på selskabets variabelt forrentede prioritetslån på kr. 13.000.000, således at der betales en fast rente på 4,15%, samt bidrag på 0,7% p.a.. Dertil komme et rentetillæg på 0,07%-point gældende frem til 1. april 2023. Renteswappen udløber i 2039, og har på balancedagen en negativ markedsværdi jf. ovenstående. Modparten er Nykredit.		
Ledelsen har ved udøvelse af det regnskabsmæssige skøn over dagsværdien af den indgåede renteswapaftale anvendt de nye fortolkningsbidrag fra Erhvervsstyrelsen, herunder beslutningstræet i vejledningen. Ledelsen har vurderet, at selskabets kreditværdighed ikke er forringet siden indgåelse af aftalen, ligesom der ikke er andre indikationer for, at Nykredits kapitalværdiberegning ikke afspejler de aktuelle forhold på rentemarkedet. I henhold til beslutningstræet fra Erhvervsstyrelsen har ledelsen derfor vurderet, at Nykredits opgørelse afspejler dagsværdien 31. december 2020.		

**Noter**

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>8. Anden gæld</b>		
Anden gæld (aktionæernes deposita)	261.419	260.334
	<u>261.419</u>	<u>260.334</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	261.419	0

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt kr. 13 mio. er der tinglyst pant i ejendommen Klostermarken, Roskilde Jorder, matr nr. 0001fh. Der er ikke stillet sikkerhed for renteswappen.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør på balancedagen kr. 55,9 mio.

**10. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**11. Nøgleoplysninger**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Ejendomsaktieselskabet 'Klostermarksgården', Roskilde anvendes aktieindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for aktieværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

**Lovkrævede nøgleoplysninger**

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

## Noter

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	
		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Aktieboliger	39	3.172
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	4	206
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	6	75
B6	I alt	49	3.453

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C3	C1: Aktiestørrelse (ekskl. egen aktie, jf. note 12) C2: Oprindelig husleje reguleret gennem årene				

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1953
D2	Ejendommens opførelsesår	1955

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	55.900.000	16.189

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

## Noter

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

### Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	137.589	* 12 /	521
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	17.469	* 12 /	66

### Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	91	101	132

### Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

### Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Aktieværdi	11.556
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.067
K3	Teknisk andelsværdi	17.623

### Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	101	78	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	101	78	49

## Noter

---

**Forklaring på udregning:**

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} * 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	55

**Forklaring på udregning:**

$$\frac{\text{Årets afdrag}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	0	0	0



**Noter**

---

**12. Beregning af aktieværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	28.261.441
Udskudt skat tilbageføres	<u>8.393.213</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	22.821.551
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-22.821.551</u>
	<b><u>36.654.654</u></b>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2020.	
Fordelingstal er	<u>969.656</u>
Værdi pr. fordelingstal	<b><u>3.780,1709</u></b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22. april 2020)	<b><u>3.612,89</u></b>

**Noter**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal aktier</b>	<b>Indskud pr. aktiestype (kr.)</b>	<b>Indskud i alt (kr.)</b>	<b>Aktieværdi pr. aktiestype (kr.)</b>	<b>Aktieværdi inkl. indskud (kr.)</b>
9	14.664	131.976	554.324	4.988.918
4	21.996	87.984	831.486	3.325.946
1	23.124	23.124	874.127	874.127
4	24.252	97.008	916.767	3.667.068
5	25.380	126.900	959.407	4.797.037
1	25.944	25.944	980.728	980.728
1	26.508	26.508	1.002.048	1.002.048
5	28.764	143.820	1.087.328	5.436.642
6	32.148	192.888	1.215.249	7.291.496
1	36.660	36.660	1.385.811	1.385.811
1	37.224	37.224	1.407.131	1.407.131
1	39.620	39.620	1.497.704	1.497.704
<b>39</b>	<b>336.284</b>	<b>969.656</b>	<b>12.712.110</b>	<b>36.654.656</b>

Derudover er der én funktionærlejlighed på nom. 21.996, som ikke er medregnet i ovenstående.

Ledelsen har besluttet, at værdien af funktionærlejligheden fra og med 2009 fordeles som merværdi på de øvrige lejligheder.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at den vedtagne værdiansættelse (aktieværdi) skal nedsættes, såfremt der inden næste generalforsamling fremkommer en ny valuarvurdering, hvor ejendommens værdi er lavere end den værdi, som ejendommen er opført til i nærværende årsregnskab. Den vedtagne værdiansættelse skal endvidere nedsættes, hvor forudsætningerne for værdiansættelsen i øvrigt betinger det, eller hvis der i øvrigt foreligger oplysninger, som peget på en lavere værdi på handelstidspunktet.