

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søndergade 7
4130 Viby Sjælland
CVR-nr. 34209936

T (+45) 46 49 85 01

www.grantthornton.dk

Ejendomsaktieselskabet 'Klostermarksgården', Roskilde

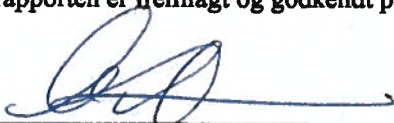
Kongebakken 18-26, 4000 Roskilde

CVR-nr. 15 46 33 17

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *22-4-20*



Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af Revisorgruppen Danmark

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	12
Balance	13
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 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. februar 2020

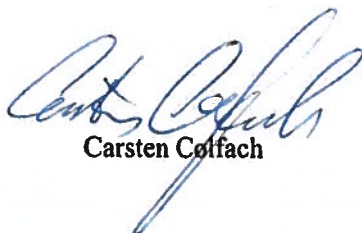
Direktion


Carsten Colfach

Bestyrelse

Torben Bøje 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 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 12. februar 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Morten Skovbjerg Kristiansen
statsautoriseret revisor
mne31448

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Torben Boje Cortild, Formand Carsten Colfach Lone Neel Chrisander
Direktion	Carsten Colfach
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.
Advokatforbindelse	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.

Selskabet drives uden gevinst for øje.

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. 8.036.382 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. 26.996.247 i stedet for kr. 35.032.629.

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. 6.692, kr. 49.920 og kr. -13.385.

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.

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 beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for 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 opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

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.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 grunde og bygninger værdiansættes til dagsværdi (den kontante handelsværdi som en udlejningsejendom, jf. tillige lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b). Værdiansættelsen er foretaget af en ejendomsmægler og valuar, den 21. januar 2020.

Grunde og bygninger opskrives således 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.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger, jf. selskabets særlige karakteristika som boligaktieselskab omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber jf. dennes lov §§ 8 - 11b.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-10 %

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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.
Bruttofortjeneste	1.023.555	952.920
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-23.315
Driftsresultat	1.023.555	929.605
Andre finansielle indtægter	64.624	57.251
Øvrige finansielle omkostninger	-677.802	-616.989
Resultat før skat	410.377	369.867
Skat af årets resultat	-90.156	-81.418
Årets resultat	320.221	288.449
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	320.221	288.449
Disponeret i alt	320.221	288.449

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	54.000.000	53.000.000
3 Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.000.000</u>	<u>53.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>54.000.000</u>	<u>53.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.500	2.500
Periodeafgrænsningsposter	45.974	45.488
Tilgodehavender i alt	<u>48.474</u>	<u>47.988</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.100.556	2.782.488
Værdipapirer i alt	<u>3.100.556</u>	<u>2.782.488</u>
Likvide beholdninger	<u>357.031</u>	<u>297.299</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.506.061</u>	<u>3.127.775</u>
Aktiver i alt	<u>57.506.061</u>	<u>56.127.775</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	991.652	991.652
5 Reserve for opskrivninger	34.492.257	33.712.257
6 Overført resultat	-8.487.662	-7.110.038
Egenkapital i alt	26.996.247	27.593.871
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.036.382	8.205.106
Hensatte forpligtelser i alt	8.036.382	8.205.106
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	13.049.920	13.058.500
8 Kreditinstitutter i øvrigt	8.926.095	6.749.370
9 Anden gæld	260.334	252.146
Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.236.349	20.060.016
Anden gæld	237.083	268.782
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	237.083	268.782
Gældsforpligtelser i alt	22.473.432	20.328.798
Passiver i alt	57.506.061	56.127.775

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 11 Eventualposter**
- 12 Nøgleoplysninger**
- 13 Beregning af aktieværdi**

Noter

2019	2018
kr.	kr.

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

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. 8.036.382 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. 26.996.247 i stedet for kr. 35.032.629.

Derudover er der en generel usikkerhed knyttet til valuarvurderingen som følge af de forudsætninger, der ligger i DCF-modellen jf. note 2, samt regeringsindgrebet mod ejendomsspekulanter.

Noter

2. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2019	9.779.061	9.532.849
Tilgang i årets løb	0	246.212
Kostpris 31. december 2019	9.779.061	9.779.061
Opskrivninger 1. januar 2019	43.220.939	42.467.151
Årets opskrivning	1.000.000	753.788
Opskrivninger 31. december 2019	44.220.939	43.220.939
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	54.000.000	53.000.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	17.100.000	17.100.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til valuarvurdering af 21. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar, Morten Ristock-Poulsen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et DCF afkast på 3,65%. 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 3,65% til 4,15% vil medføre et fald i ejendomsværdien med kr. 9.000.000. Ved et fald i afkastgraden med 0,5%-point vil værdien blive forøget med kr. 13.000.000.

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

3. Produktionsanlæg og maskiner

Kostpris 1. januar 2019	270.215	270.215
Kostpris 31. december 2019	270.215	270.215
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-270.215	-246.900
Årets afskrivninger	0	-23.315
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-270.215	-270.215

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	991.652	991.652
	991.652	991.652
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.		
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	33.712.257	33.124.302
Årets opskrivning	1.000.000	753.788
Udskudt skat af opskrivning, ejendom	-220.000	-165.833
	34.492.257	33.712.257
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	-7.110.038	-7.266.174
Årets overførte overskud eller underskud	320.221	288.449
Dagsværdiregulering, renteswap	-2.176.725	-169.632
Skat af dagsværdiregulering, renteswap	478.880	37.319
	-8.487.662	-7.110.038
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	13.049.920	13.058.500
	13.049.920	13.058.500
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	13.049.920	13.058.500

Prioritetsgælden er afdragsfri indtil 2040, hvorefter gælden skal afvikles over 5 kvartårlige ydelser.

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
8. Kreditinstitutter i øvrigt		
Afledte finansielle instrumenter	<u>8.926.095</u>	<u>6.749.370</u>
	8.926.095	6.749.370
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.926.095</u>	<u>6.749.370</u>

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.

9. Anden gæld

Anden gæld (aktionærernes deposita)	<u>260.334</u>	<u>252.146</u>
	260.334	252.146

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør på balancedagen kr. 54 mio.

11. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

12. 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2019	
		Antal	BBR Areal m ²
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: Oprindeligt 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"/>

Noter

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.000.000	15.639	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0		
Felt nr.	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 ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	137.589 * 12 /	3.172	521
H2	Erhvervslejeindtægter	0 * 12 /	3.172	0
H3	Boliglejeindtægter	17.332 * 12 /	3.172	66
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	80	91	101

Noter

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m²		
K1	Aktieværdi	11.044		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.980		
K3	Teknisk andelsværdi	17.024		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	107	101	78
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	107	101	78
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Felt nr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	58		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017	År 2018	År 2019
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

13. Beregning af aktieværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	26.996.247
Udskudt skat tilbageføres	<u>8.036.382</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	21.976.015
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-21.976.015</u>
	<u>35.032.629</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2019.	
Fordelingstal er	<u>969.656</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>3.612,8925</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. marts 2019)	<u>3.691,93</u>

Noter

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal aktier	Indskud pr. aktiestype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Aktieværdi pr. aktietype (kr.)	Aktieværdi inkl. indskud (kr.)
9	14.664	131.976	529.795	4.768.151
4	21.996	87.984	794.692	3.178.767
1	23.124	23.124	835.445	835.445
4	24.252	97.008	876.199	3.504.795
5	25.380	126.900	916.952	4.584.761
1	25.944	25.944	937.329	937.329
1	26.508	26.508	957.706	957.706
5	28.764	143.820	1.039.212	5.196.062
6	32.148	192.888	1.161.473	6.968.836
1	36.660	36.660	1.324.486	1.324.486
1	37.224	37.224	1.344.863	1.344.863
1	39.620	39.620	1.431.428	1.431.428
39	336.284	969.656	12.149.580	35.032.629

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 (aktiværdi) 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.