

Grant Thornton
Godkendt
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

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af Revisorgruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 21. marts 2024

Direktion

Carsten Colfach

Bestyrelse

Lone Neel Chrisander
Formand

Torben Boje Cortild
Næstformand

Carsten Colfach

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet 'Klostermarksgården', Roskilde

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet 'Klostermarksgården', Roskilde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 usikkerhed ved opgørelse af aktiekronens værdi, ejendommens og renteswappens dagsværdi omtales.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 21. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt 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	Lone Neel Chrisander, Formand Torben Boje Cortild, Næstformand Carsten Colfach
Direktion	Carsten Colfach
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.
Advokatforbindelser	BXP Advokater ApS, Vesterbrogade 12, 2. sal, 1620 København V Advokat Per Skelbæk

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 13. I beregningen er udskudt skat kr. 10.469.727 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. 36.715.608 i stedet for kr. 47.185.335.

Usikkerhed ved måling

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet et 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 fortolkningsbidraget. Ledelsen har vurderet, at selskabets kreditværdighed ikke er forringet siden indgåelsen af aftalen eller siden 2022, ligesom der ikke er andre indikationer for, at Nykredit's kapitalværdiberegning ikke afspejler de aktuelle forhold på rentemarkedet. I henhold hertil har ledelsen derfor vurderet, at Nykredit's opgørelse (basisværdi) afspejler dagsværdien 31. december 2023.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.131.103 mod 513.237 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 484.242 mod -487.148 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af stigning i værdi af selskabets obligationsbeholdning, samt salg af egne aktier (lejlighed).

Oplysning om egne aktier

Selskabets beholdning af egne aktier som primo udgjorde 1 stk. med pålydende værdi kr. 21.996 svarende til 2,22% af den samlede aktiekapital, er afhændet i regnskabsåret.

Selskabet har ikke erhvervet aktier i året, men afhændet egen aktie (1 stk) til en salgssum på kr. 1.068.585.

Ledelsesberetning

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. Dertil 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 områder, jf. kravet om årsregnskabet skal give et retvisende billede:

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

Selskabets prioritetsgæld indregnes i balance til kursværdi, og ikke som foreskrevet i årsregnskabsloven til amortiseret kostpris. Den beløbsmæssig indvirkning på resultat, gæld og egenkapital er henholdsvis kr. -21.091 (kr. 53.235), kr. 35.100 (kr. 8.060), og kr. 42.182 (kr. -106.470).

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 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 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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommen drifts- og administrationsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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.

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

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

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

Egenkapital

Egne aktier

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i overført resultat under egenkapitalen.

Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

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.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

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>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	1.131.103	513.237
Andre finansielle indtægter	181.030	101.757
4 Øvrige finansielle omkostninger	-683.845	-1.239.913
Resultat før skat	628.288	-624.919
Skat af årets resultat	-144.046	137.771
Årets resultat	484.242	-487.148
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	484.242	0
Disponeret fra overført resultat	0	-487.148
Disponeret i alt	484.242	-487.148

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	59.375.000	59.750.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>59.375.000</u>	<u>59.750.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>59.375.000</u>	<u>59.750.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	5.854	2.901
	Periodeafgrænsningsposter	21.008	18.931
	Tilgodehavender i alt	<u>26.862</u>	<u>21.832</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.059.063	1.996.747
	Værdipapirer i alt	<u>2.059.063</u>	<u>1.996.747</u>
	Likvide beholdninger	1.605.083	576.388
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.691.008</u>	<u>2.594.967</u>
	Aktiver i alt	<u>63.066.008</u>	<u>62.344.967</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	991.652	991.652
Reserve for opskrivninger	37.437.442	38.133.316
Reserve for sikringstransaktioner	3.430.091	3.996.478
Overført resultat	-5.143.577	-6.696.404
Egenkapital i alt	<u>36.715.608</u>	<u>36.425.042</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	10.469.727	10.681.703
Hensatte forpligtelser i alt	<u>10.469.727</u>	<u>10.681.703</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	13.035.100	13.008.060
8 Kreditinstitutter i øvrigt	2.351.714	1.625.577
9 Anden gæld	262.516	251.924
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.649.330</u>	<u>14.885.561</u>
Anden gæld	231.343	352.661
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>231.343</u>	<u>352.661</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>15.880.673</u>	<u>15.238.222</u>
Passiver i alt	<u>63.066.008</u>	<u>62.344.967</u>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
2 Særlige poster		
3 Oplysninger om dagsværdi		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Reserve for sikringstransaktioner kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	991.652	38.550.227	-715.001	-6.209.256	32.617.622
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	-487.148	-487.148
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	4.711.479	0	4.711.479
Årets opskrivning	0	-534.501	0	0	-534.501
Udskudt skat af opskrivning, ejendom	0	117.590	0	0	117.590
Egenkapital 1. januar 2023	991.652	38.133.316	3.996.478	-6.696.404	36.425.042
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	484.242	484.242
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-566.387	0	-566.387
Årets opskrivning	0	-892.146	0	0	-892.146
Udskudt skat af opskrivning, ejendom	0	196.272	0	0	196.272
Egne aktier	0	0	0	1.068.585	1.068.585
	991.652	37.437.442	3.430.091	-5.143.577	36.715.608

Noter

2023
kr.

2022
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 13. I beregningen er udskudt skat kr. 10.469.727 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. 36.715.608 i stedet for kr. 47.185.335.

Ejendommen er indregnet til tkr. 59.375 på baggrund af valuarvurdering. Værdien er forbundet med generel usikkerhed, som følge af de forudsætninger, der anvendes ved vurderingen. Der henvises til note 5, hvor yderligere redegørelse for værdiansættelsen fremgår.

Usikkerhed ved måling

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet et 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 fortolkningsbidraget. Ledelsen har vurderet, at selskabets kreditværdighed ikke er forringet siden indgåelsen af aftalen eller siden 2022, ligesom der ikke er andre indikationer for, at Nykredit's kapitalværdiberegning ikke afspejler de aktuelle forhold på rentemarkedet. Renteswappen har fast rente på 4,15%. I henhold hertil har ledelsen derfor vurderet, at Nykredit's opgørelse (basisværdi) afspejler dagsværdien 31. december 2023

Ejendommen er indregnet til tkr. 59.375 på baggrund af valuarvurdering. Værdien er forbundet med generel usikkerhed, som følge af de forudsætninger, der anvendes ved vurderingen. Der henvises til note 5, hvor yderligere redegørelse for værdiansættelsen fremgår.

Noter

2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Indtægter:

Tilskud fra Ladestanderpulje (Social- og Boligstyrelsen)	38.484	0
	<u>38.484</u>	<u>0</u>

Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:

Bruttofortjeneste	38.484	0
Resultat af særlige poster netto	<u>38.484</u>	<u>0</u>

3. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Forpligtelser, der er effektivt sikret (finan- sielt instru- ment måles til dagsværdi) kr.	Børsnoterede obligationer kr.
Dagsværdi 31. december 2023	59.375.000	-15.386.814	2.059.063
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	-21.091	141.226
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	-892.146	-726.137	0

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	683.845	1.239.913
	683.845	1.239.913

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	10.861.037	9.826.536
Tilgang i årets løb	517.146	1.034.501
Kostpris 31. december 2023	11.378.183	10.861.037
Opskrivninger 1. januar 2023	48.888.963	49.423.464
Årets opskrivning	-892.146	-534.501
Opskrivninger 31. december 2023	47.996.817	48.888.963
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	59.375.000	59.750.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til valuarvurdering af 23. januar 2024 af Byensbolig.dk - Ejendomsmægler & Valuar Morten Ristock-Poulsen.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et DCF afkast på 4,7%. 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 fra 4,7% til 5,2% - det vil sige en stigning på 0,5%-point - vil medføre et fald i ejendomsværdien med tkr. 11.241. Ved et fald i afkastgraden med 0,5%-point vil værdien blive forøget med tkr.16.455.

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

6. Virksomhedskapital

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, er afhændet i regnskabsåret.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.035.100</u>	<u>13.008.060</u>
	13.035.100	13.008.060
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.035.100</u>	<u>13.008.060</u>
<p>Prioritetsgælden er afdragsfri indtil 2040, hvorefter gælden skal afvikles over 5 kvartårlige ydelser.</p>		
8. Kreditinstitutter i øvrigt		
Afledte finansielle instrumenter	<u>2.351.714</u>	<u>1.625.577</u>
	2.351.714	1.625.577
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.351.714</u>	<u>1.625.577</u>
<p>Andel af gæld vedr. renteswappen, der forfalder efter 5 år, kan ikke opgøres pålideligt, da det afhænger af renten om 5 år.</p> <p>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 0,9% p.a.. Dertil kommer et rentetillæg på 0,18%-point gældende frem til 1. april 2026. Renteswappen udløber i 2039, og har på balancedagen en negativ markedsværdi jf. ovenstående. Modparten er Nykredit. Renteswappen er indregnet til dagsværdi jf. note 1.</p>		
9. Anden gæld		
Anden gæld (aktionærernes deposita)	<u>262.516</u>	<u>251.924</u>
	262.516	251.924
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>262.516</u>	<u>251.924</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.000 t.kr., er der tinglyst pant i ejendommen Klostermarken, Roskilde Jorder, matr. nr. 0001fh. Der er ikke stillet sikkerhed for renteswappen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 31. december 2023 udgør 59.375 t.kr.</p>		

Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2023	
		Antal	BBR Areal m ²
B1	Aktieboliger	40	3.240
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	3	138
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	6	75
B6	I alt	49	3.453

Feltnr.	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 C2: Oprindelig husleje reguleret gennem årene				

Feltnr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1953
D2	Ejendommens opførelsesår	1955

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

Noter

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"/>
		Ejendomsværdi (F2)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.375.000	17.195	
		Andre reserver (F3)		
		m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²		
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2023 kr.		
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		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m²	
H1	Boligafgift	161.935	* 12 /	3.240
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	3.240
H3	Boliglejeindtægter	14.349	* 12 /	3.240
				53
Forklaring på udregning:		Årets resultat		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	48	-154	149

Noter

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		kr. pr. m²		
K1	Aktieværdi	14.563		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.762		
K3	Teknisk andelsværdi	18.325		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2021	År 2022	År 2023
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	98	204	84
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	98	204	84
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)	73		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2021	År 2022	År 2023
		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 b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	36.715.608
Udskudt skat tilbageføres	10.469.727
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	15.386.814
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-15.386.814
	47.185.335
Fordelingstal er	991.652
Værdi pr. fordelingstal	4.758,2554
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. april 2022)	4.858,0883

Det skal bemærkes, at jf. Boligministeriets regler optages renteswapaftalen til basisværdi ved opgørelse af aktiekronen.

Aktieværdien er baseret på renteswappens basisværdi 31/12-2023, ændres værdien af renteswappen væsentlig i negativ retning efter 31/12 skal der opgøres en ny aktieværdi.

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	697.751	6.279.755
5	21.996	109.980	1.046.626	5.233.129
1	23.124	23.124	1.100.299	1.100.299
4	24.252	97.008	1.153.972	4.615.888
5	25.380	126.900	1.207.645	6.038.226
1	25.944	25.944	1.234.482	1.234.482
1	26.508	26.508	1.261.318	1.261.318
5	28.764	143.820	1.368.665	6.843.323
6	32.148	192.888	1.529.684	9.178.104
1	36.660	36.660	1.744.376	1.744.376
1	37.224	37.224	1.771.213	1.771.213
1	39.620	39.620	1.885.221	1.885.221
40	336.284	991.652	16.001.252	47.185.334

Tidligere udlejningslejlighed på nom. 21.996 (1 stk. egen aktie) er solgt, og dermed medregnet i ovenstående.

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 peger på en lavere værdi på handelstidspunktet.

Torben Cortild

Navnet returneret af dansk MitID var:
Torben Boje Cortild
Næstformand
På vegne af EA/S Klostermarksgården (678)
ID: e7b98226-c446-4a10-b999-48822abcd0d2
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 16:34:07
Underskrevet med MitID



Lone Chrisander

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lone Neel Chrisander
Bestyrelsesformand
På vegne af EA/S Klostermarksgården (678)
ID: 5e1a8400-15af-415a-9988-1ab15466989a
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 16:44:31
Underskrevet med MitID



Carsten Colfach

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Colfach
Bestyrelsesmedlem
På vegne af EA/S Klostermarksgården (678)
ID: 168549e1-3f97-4103-80ac-fb632a01a0d5
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 16:31:36
Underskrevet med MitID



Emil Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Emil Lundegaard Mortensen
Administrator
ID: 1d5df16c-e716-4e08-97e9-a12b05bdc083
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 16:19:19
Underskrevet med MitID



Morten Kristiansen - Reviso

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Skovbjerg Kristiansen
Statsautoriseret revisor
ID: ab3b0ea4-90c8-4ca9-9c38-edea9b8ee6a3
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 19:39:47
Underskrevet med MitID



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Colfach

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Colfach

Direktør

På vegne af EA/S Klostermarksgården (678)

ID: 168549e1-3f97-4103-80ac-fb632a01a0d5

Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 14:11:54

Underskrevet med MitID



Emil Lundegaard mortensen - Administr...

Navnet returneret af dansk MitID var:

Emil Lundegaard Mortensen

Dirigent

ID: 1d5df16c-e716-4e08-97e9-a12b05bdc083

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 08:56:10

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: fdfbe6YsKMz251751211

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.