



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

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *22-3-2023*

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials, positioned above a horizontal line.

Dirigent
Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af Revisorgruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. februar 2023

Direktion



Carsten Colfach

Bestyrelse



Lone Neel Chrisander
Formand



Torben Bøje Cortild
Næstformand



Carsten Colfach

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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, ejendommens og renteswappens dagsværdi.

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 regnskabsbrugerne 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 15. februar 2023

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	Lone Neel Chrisander, Formand Torben Boje Cortild, Næstformand Carsten Colfach
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.

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. 10.681.703 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. 36.425.042 i stedet for kr. 47.106.745.

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 2021, 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 2022.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 513.237 mod 952.819 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -487.148 mod 150.851 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende. En forklaring på underskuddet er, at obligationsbeholdningen er faldet i værdi.

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. 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 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. 53.235 (-7.504), kr. 8.060 (76.310) og kr. -106.470 (15.007).

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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 eksklusiv 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 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.

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 posteringer 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser

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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste	513.237	952.819
Andre finansielle indtægter	101.757	43.344
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.239.913	-816.462
Resultat før skat	-624.919	179.701
Skat af årets resultat	137.771	-28.850
Årets resultat	-487.148	150.851
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	150.851
Disponeret fra overført resultat	-487.148	0
Disponeret i alt	-487.148	150.851

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
Note	kr.	kr.
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	59.750.000	59.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>59.750.000</u>	<u>59.250.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>59.750.000</u>	<u>59.250.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.901	0
Periodeafgrænsningsposter	18.931	17.299
Tilgodehavender i alt	<u>21.832</u>	<u>17.299</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.996.747	2.958.238
Værdipapirer i alt	<u>1.996.747</u>	<u>2.958.238</u>
Likvide beholdninger	576.388	1.250.908
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.594.967</u>	<u>4.226.445</u>
Aktiver i alt	<u>62.344.967</u>	<u>63.476.445</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	991.652	991.652
Reserve for opskrivninger	38.133.316	38.550.226
Reserve for sikringstransaktioner	3.996.478	-715.001
Overført resultat	-6.696.404	-6.209.256
Egenkapital i alt	36.425.042	32.617.621
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	10.681.703	9.608.185
Hensatte forpligtelser i alt	10.681.703	9.608.185
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	13.008.060	13.076.310
7 Kreditinstitutter i øvrigt	1.625.577	7.665.935
8 Anden gæld	251.924	287.391
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.885.561	21.029.636
Anden gæld	352.661	221.003
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	352.661	221.003
Gældsforpligtelser i alt	15.238.222	21.250.639
Passiver i alt	62.344.967	63.476.445
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
2 Oplysninger om dagsværdi		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Reserve for sikringstransaktioner t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1.					
januar 2021	992	35.974	-2.344	-6.360	28.262
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	151	151
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	1.629	0	1.629
Årets opskrivning	0	3.303	0	0	3.303
Udskudt skat af opskrivning, ejendom	0	-727	0	0	-727
Egenkapital 1.					
januar 2022	992	38.550	-715	-6.209	32.618
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	-487	-487
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	4.711	0	4.711
Årets opskrivning	0	-535	0	0	-535
Udskudt skat af opskrivning, ejendom	0	118	0	0	118
	992	38.133	3.996	-6.696	36.425

Noter

2022	2021
kr.	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. 10.681.703 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. 36.425.042 i stedet for kr. 47.106.745.

Derudover er der en generel usikkerhed tilknyttet valuarvurderingen, som følge af de forudsætninger, der ligger i DCF-modellen jf. note 4. Det er valuarens opfattelse, at de generelle rentestigninger i samfundet ikke helt er slået igennem på ejendomsmarkedet.

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 2021, 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 2022

Noter

2. 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 2022	59.750.000	-14.633.637	1.996.750
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	53.235	-590.305
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	416.911	-4.711.479	0
		2022 kr.	2021 kr.
3. Øvrige finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger		1.239.913	816.462
		1.239.913	816.462

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	9.826.536	9.779.061
Tilgang i årets løb	1.034.501	47.475
Kostpris 31. december 2022	10.861.037	9.826.536
Opskrivninger 1. januar 2022	49.423.464	46.120.939
Årets opskrivning	-534.501	3.302.525
Opskrivninger 31. december 2022	48.888.963	49.423.464
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	59.750.000	59.250.000
Ejendomsvurdering	17.100.000	17.100.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til valuarvurdering af 17. januar 2023 af Byensbolig.dk - Ejendomsmægler & Valuar Morten Ristock-Poulsen.

Valuaren oplyster, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et DCF afkast på 4,6%. Afkastprocenteten svarer til det forretningskrav, 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 4,6% til 5,1% - det vil sige en stigning på 0,5%-point - vil medføre et fald i ejendomsværdien med kr. 10.850.000. Ved et fald i afkastgraden med 0,5%-point vil værdien blive forøget med kr. 16.200.000.

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 2022 kr.	31/12 2021 kr.
5. 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. Selskabet har ikke erhvervet eller afhændet aktier i året.		
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	13.008.060	13.076.310
	13.008.060	13.076.310
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	13.008.060	13.076.310
Prioritetsgælden er afdragsfri indtil 2040, hvorefter gælden skal afvikles over 5 kvartårlige ydelser.		
7. Kreditinstitutter i øvrigt		
Afledte finansielle instrumenter	1.625.577	7.665.935
	1.625.577	7.665.935
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.625.577	7.665.935
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 0,9% p.a.. Dertil kommer 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. Renteswappen er indregnet til dagsværdi jf. note 1.		

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
8. Anden gæld		
Anden gæld (aktionærernes deposita)	251.924	287.391
	251.924	287.391
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	251.924	287.391

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. 59,75 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

Feltnr.	Boligtype	31/12 2022	
		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

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 (ekskl. egen aktie, jf. note 12) 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"/>

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

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.750.000	17.304

Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

Feltnr.	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
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	137.589	* 12 /	521
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	19.365	* 12 /	73

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	135	48	-154

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)

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Aktieværdi	14.850
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.986
K3	Teknisk andelsværdi	18.836

Feltnr.	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)

Feltnr.		År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²	År 2022 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	49	98	204
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	49	98	204

Noter**Forklaring på udregning:****(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100****Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen**

Feltnr.	%
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74

Forklaring på udregning:**Årets afdrag****m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)**

Feltnr.	År 2020	År 2021	År 2022
	kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Noter

12. Beregning af aktieværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	36.425.042
Udskudt skat tilbageføres	<u>10.681.703</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	14.633.637
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	<u>-14.633.637</u>
	<u>47.106.745</u>
Fordelingstal er	<u>969.656</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>4.858,0883</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. april 2022)	<u>4.354,72</u>

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

Aktieværdien er baseret på renteswappens basisværdi 31/12-2022, 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. aktiestype (kr.)	Aktieværdi inkl. indskud (kr.)
9	14.664	131.976	712.390	6.411.511
4	21.996	87.984	1.068.585	4.274.340
1	23.124	23.124	1.123.384	1.123.384
4	24.252	97.008	1.178.184	4.712.734
5	25.380	126.900	1.232.983	6.164.914
1	25.944	25.944	1.260.382	1.260.382
1	26.508	26.508	1.287.782	1.287.782
5	28.764	143.820	1.397.381	6.986.903
6	32.148	192.888	1.561.778	9.370.669
1	36.660	36.660	1.780.975	1.780.975
1	37.224	37.224	1.808.375	1.808.375
1	39.620	39.620	1.924.775	1.924.775
39	336.284	969.656	16.336.974	47.106.744

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

Ledelsen har besluttet, at værdien af udlejningslejligheden 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 peger på en lavere værdi på handelstidspunktet. F.eks. hvis udlejningslejligheden afhændes.