



## KLOKKERGÅRDEN Sorø ApS

Ro's Torv 1, 2.  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 39141108

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.06.2024

---

**Jens Juel Ulrich**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

KLOKKERGÅRDEN Sorø ApS

Rø's Torv 1, 2.

4000 Roskilde

CVR-nr.: 39141108

Stiftelsesdato: 01.12.2017

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Jens Juel Ulrich, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for KLOKKERGÅRDEN Sorø ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 10.06.2024

**Direktion**

**Jens Juel Ulrich**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i KLOKKERGÅRDEN Sorø ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLOKKERGÅRDEN Sorø ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10.06.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Anders Houmann**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne46265

**Christian Camilo Porsborg**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne50635

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage ejendomsinvesteringer.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2023 udviser et underskud på 383 t.kr. efter skat.

Den samlede egenkapital i selskabet udgør pr. 31. december 2023 4.687 t.kr.

Ledelsen vurderer at resultatet er tilfredsstillende.

Årsregnskabet for regnskabsåret 2023 omfatter 12 måneder og sammenligningsperioden omfatter 18 måneder, som følge af der ved sidste regnskab var omlægningsperiode og er som følge heraf ikke sammenligneligt.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 20.270 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 3 mio.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Som af de nuværende makroøkonomiske forhold, herunder usikkerheden knyttet til kort- og langsigtet inflations- og renteniveauer, er værdiansættelsen i sagens natur forbundet med større usikkerhed end i tidligere år, hvor der var mere stabilitet i makroøkonomien.

Selskabets eksterne lån er både fastforrentet og variabelt. Selskabets likviditet ikke er påvirket af kortsigtede rentestigninger på de fastforrentede lån, men der kan være en større usikkerhed forbundet med effekten af kortsigtede rentestigninger på selskabets variabelt forrentede lån. Der er endvidere ikke nogle "loan-to-value"-covenants i selskabets låneaftaler, hvorfor den nuværende finanseringspakke alene er betinget af, at løbende ydelser betales rettidigt.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>662.480</b>	<b>1.696.529</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(375.957)	5.699.675
<b>Driftsresultat</b>		<b>286.523</b>	<b>7.396.204</b>
Andre finansielle indtægter	1	3.608	939
Andre finansielle omkostninger	2	(672.768)	(1.232.320)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(382.637)</b>	<b>6.164.823</b>
Skat af årets resultat		34.307	(1.289.218)
<b>Årets resultat</b>		<b>(348.330)</b>	<b>4.875.605</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(348.330)	4.875.605
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(348.330)</b>	<b>4.875.605</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		20.270.000	20.645.953
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>20.270.000</b>	<b>20.645.953</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.115.456	2.795.626
Andre tilgodehavender		0	21.783
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>2.115.456</b>	<b>2.817.409</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.385.456</b>	<b>23.463.362</b>
Tilgodehavende skat		1.470	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.470</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>35.638</b>	<b>301.267</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>37.108</b>	<b>301.267</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.422.564</b>	<b>23.764.629</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		4.654.573	5.002.903
<b>Egenkapital</b>		<b>4.704.573</b>	<b>5.052.903</b>
Udskudt skat		1.171.248	1.186.885
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.171.248</b>	<b>1.186.885</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.106.516	15.265.473
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>15.106.516</b>	<b>15.265.473</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	181.967	177.558
Deposita		281.690	270.854
Modtagne forudbetalinger fra kunder		213.188	112.241
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	609.969
Skyldig skat		0	211.788
Anden gæld		763.382	876.958
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.440.227</b>	<b>2.259.368</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.546.743</b>	<b>17.524.841</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.422.564</b>	<b>23.764.629</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	5.002.903	5.052.903
Årets resultat	0	(348.330)	(348.330)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>4.654.573</b>	<b>4.704.573</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2021/22 kr.
Renteindtægter i øvrigt	3.608	939
	<b>3.608</b>	<b>939</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2021/22 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	672.768	1.232.320
	<b>672.768</b>	<b>1.232.320</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	14.946.282
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.946.282</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.699.675
Årets dagsværdireguleringer	(375.957)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.323.718</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.270.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 880 m2 beliggende i Sorø.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Et afkastkrav på 4,4 % pr. 31.12.2023
- En udlejningsprocent på mellem 96 – 98% for ejendommens boliger
- En markedsleje på 989 pr. m2

Ejendommen er værdiansat til gennemsnitligt 23.034 kr./m2.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 2 mio. kr.

Der er sædvanlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved værdiansættelse af ejendommen.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	181.967	177.558	15.106.516	14.324.415
	<b>181.967</b>	<b>177.558</b>	<b>15.106.516</b>	<b>14.324.415</b>

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

Direktøren har ikke modtaget vederlag

#### 6 Eventualforpligtelser

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning med StockRate Ejendomme II A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Årsregnskabet for regnskabsåret 2023 omfatter 12 måneder og sammenligningsperioden omfatter 18 måneder, som følge af der ved sidste regnskab var omlægningsperiode og er som følge heraf ikke sammenligneligt.

## Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2 mio. kr., jf. omtale heraf i note 1.

Som af de nuværende markøkonomiske forhold, herunder usikkerheden knyttet til kort- og langsigtede inflations- og renteniveauer, er værdiansættelsen i sagens natur forbundet med større usikkerhed end i år, hvor der er mere stabilitet i makroøkonomien.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

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

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.



**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.