

# Andelsboligforeningen Klosterparken, Esrum

## Årsrapporten 2020

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den / 2021

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12
Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2020	19

## Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforening Klosterparken, Esum Klosterparken 13 3230 Græsted  Hjemstedskommune: Gribskov
Bestyrelse	Ivar Munk, formand Allan Nielsen Lasse Kardos Mona Christoffersen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Administrator	LEA Ejendomspartner Kobbervej 8 2730 Herlev

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Klosterparken, Esrum for 2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esrum den 10. februar 2021

Bestyrelsen

Ivar Munk, formand

Allan Nielsen

Lasse Kardos

Mona Christoffersen

Som administrator i Andelsboligforeningen Klosterparken, Esrum skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Herlev den 10. februar 2021

Administrator

Simon Toft

LEA Ejendomspartner

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Klosterparken, Esrum:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Klosterparken, Esrum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Helsingør, den 10. februar 2021  
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Klosterparken, Esrum for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

## Regnskabspraksis

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes §§ 32, stk. 4 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.



## Regnskabspraksis

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom det lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

## Resultatopgørelse 2020

Note	Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
Indtægter			
	888.802	904.000	871.388
1 Boligafgift			
1 Øvrige indtægter	4.700	4.000	3.500
Indtægter i alt	893.502	908.000	874.888
Omkostninger			
2 Ejendomsskat og forsikringer	161.919	167.000	158.946
3 Forbrugsafgifter	67.503	63.000	67.638
4 Vedligeholdelse, løbende	152.819	230.000	589.301
5 Administrationsomkostninger	81.460	89.500	81.429
6 Øvrige foreningsomkostninger	13.740	15.000	13.366
Omkostninger i alt	477.441	564.500	910.680
Resultat før finansielle poster	416.061	343.500	-35.792
7 Finansielle omkostninger	109.900	108.775	111.220
Finansielle poster, netto	-109.900	-108.775	-111.220
Resultat før skat	306.161	234.725	-147.012
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	306.161	234.725	-147.012

## Resultatopgørelse 2020

	Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
Forslag til resultatdisponering			
Anvendt til udbedring af vandskade	0	0	-150.008
Anvendt til vedligeholdelse	0	0	-85.880
Overført til "Overført resultat mv.":			
Betalte prioritetsafdrag	193.552	195.000	191.453
Overført restandel af årets resultat	112.609	39.725	-102.577
	<u>306.161</u>	<u>234.725</u>	<u>88.876</u>
Disponeret i alt	<u>306.161</u>	<u>234.725</u>	<u>-147.012</u>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note		2020	2019
8	Ejendommen, Klosterparken, Esrum	17.406.510	17.406.510
	Anlægsaktiver	17.406.510	17.406.510
9	Andre tilgodehavender	5.540	14.700
10	Periodeafgrænsningsposter	10.325	8.840
	Tilgodehavender	15.865	23.540
11	Likvide beholdninger	724.580	696.867
	Omsætningsaktiver	740.445	720.407
	Aktiver i alt	18.146.955	18.126.917

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2020	2019
Andelsindskud	2.959.255	2.959.255
Overført resultat mv.	8.831.366	8.525.205
Egenkapital før andre reserver	11.790.621	11.484.460
Andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	450.000	450.000
Andre reserver	450.000	450.000
12 Egenkapital	12.240.621	11.934.460
13 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	5.672.253	5.859.171
Langfristet gæld	5.672.253	5.859.171
13 Kreditinstitutter i øvrigt	195.692	193.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	6.620
Vandregnskab	1.134	0
14 Antenneregnskab	21.999	21.823
15 Anden gæld	15.256	111.292
Kortfristet gæld	234.081	333.286
Gæld i alt	5.906.334	6.192.457
Passiver i alt	18.146.955	18.126.917
16 Eventualforpligtelser		
17 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
18 Beregninger af andelsværdi		
Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2020		

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
1 Øvrige indtægter			
Venteliste	4.700	4.000	3.500
	<u>4.700</u>	<u>4.000</u>	<u>3.500</u>
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	131.159	132.000	131.159
Forsikringer	30.760	35.000	27.787
	<u>161.919</u>	<u>167.000</u>	<u>158.946</u>
3 Forbrugsafgifter			
Renovation inkl. rottebekæmpelse	66.123	60.000	65.042
EI - udendørsbelysning	1.380	3.000	2.596
	<u>67.503</u>	<u>63.000</u>	<u>67.638</u>
4 Vedligeholdelse, løbende			
Vedligeholdelse mv.	146.940	200.000	566.725
Vedligeholdelse grønt område	5.879	30.000	22.576
	<u>152.819</u>	<u>230.000</u>	<u>589.301</u>

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020	Budget 2020 (ej revideret)	Regnskab 2019
5 Administrationsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	12.625	19.500	17.875
Administrationsgebyr	60.278	60.000	58.650
Porto og gebyr	4.869	4.000	2.180
Kontorartikler	0	4.000	1.157
Møder og generalforsamling	3.688	2.000	1.567
	<u>81.460</u>	<u>89.500</u>	<u>81.429</u>
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsehonorerar	8.500	10.000	7.000
ABF kontingent	5.240	5.000	6.366
	<u>13.740</u>	<u>15.000</u>	<u>13.366</u>
7 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	98.423	100.000	101.195
Renter pengeinstitutter mv.	2.702	0	1.250
Amortisering af kurstab	8.775	8.775	8.775
	<u>109.900</u>	<u>108.775</u>	<u>111.220</u>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	<u>          </u>	<u>          </u>
8 Ejendommen, Klosterparken, Esum		
Kostpris 1. januar	17.406.510	17.406.510
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<u>17.406.510</u>	<u>17.406.510</u>
Kostpris 31. december		
Opskrivninger 1. januar	0	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>17.406.510</u>	<u>17.406.510</u>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 22.500.000

	2020	2019
	<u>          </u>	<u>          </u>
9 Andre tilgodehavender		
Vandregnskab	0	8.416
Andre tilgodehavender	5.540	6.284
	<u>5.540</u>	<u>14.700</u>

### 10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.



## Noter til årsregnskabet

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
11	Likvide beholdninger		
	Nykredit Bank kto. 1406986	724.580	696.867
		<u>724.580</u>	<u>696.867</u>
12	Egenkapital		
		Overført	
		resultat mv.	I alt
		<u>Andelsindskud</u>	<u>I alt</u>
	Saldo 1. januar	2.959.255	11.484.460
	Betalte prioritetsafdrag	193.552	193.552
	Rest af årets resultat	112.609	112.609
	Saldo 31. december	<u>2.959.255</u>	<u>11.790.621</u>
	Andre reserver		
		<u>1) Reservation</u>	<u>I alt</u>
	Saldo 1. januar	450.000	450.000
	Anvendt i året	0	0
	Saldo 31. december	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>
	1) Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom		

## Noter til årsregnskabet

### 13 Prioritetsgæld

	Kurs	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret Kurstab
Nykredit A/S, kontantlån opr. 3.522.000				
fast rente, 2,188%	103,50	83.138	88.747	0
Overført kurstab fra indfriet lån				-197.438
Nykredit A/S, tilpasningslån opr. 3.175.000				
F5 lån, 0,1751%	102,22	15.284	104.805	0
		<u>98.422</u>	<u>193.552</u>	<u>-197.438</u>
Amortiseret kurstab 1. januar				<u>-206.213</u>
Omkostningsført i året				<u>8.775</u>

## Noter til årsregnskabet

13	Prioritetsgæld, fortsat	Rest-	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
		løbetid i år				
	Nykredit A/S, kontantlån, opr. 3.522.000, pålydende rente 2,19%, Overført kurstab fra indfriet lån	26	3.220.127	3.220.127 -197.438	90.704	3.409.266
	Nykredit A/S, tilpasn.lån opr. 3.175.000 pålydende rente 0,17%	26	2.845.256	2.845.256	104.988	2.914.459
			<u>6.065.383</u>	<u>5.867.945</u>	<u>195.692</u>	<u>6.323.725</u>
					<u>2020</u>	<u>2019</u>
14	Antenneregnskab					
	Saldo primo				21.823	16.685
	Indbetalt aconto				3.905	8.640
	Udgifter				-3.729	-3.502
					<u>21.999</u>	<u>21.823</u>
15	Anden gæld					
	Afsat revision og regnskabsmæssig assistance				15.000	18.000
	Omkostningskreditorer				256	93.292
					<u>15.256</u>	<u>111.292</u>

## Noter til årsregnskabet

### 16 Eventualforpligtelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. For lån optaget i kreditforening eller pengeinstitut hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan t.kr. 10.488 jf. § 160k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

### 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter t.kr. 5.867, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 17.407.

### 18 Beregninger af andelsværdi

Metode 1: Kursværdi og ejendomsvurdering

	2020	2019
Egenkapital ifølge årsrapport	12.240.621	11.934.460
Tilbageførsel bogført værdi af prioritetsgæld	5.867.945	6.052.722
Prioritetsgæld til kursværdi	-6.323.725	-6.419.481
Ejendom til offentlig vurdering 1. oktober 2018	22.500.000	22.500.000
Tilbageførsel bogført værdi af ejendom	-17.406.510	-17.406.510
Maksimalt beregningsgrundlag for andelsværdier	16.878.331	16.661.191
Reservationer og hensættelser	-450.000	-450.000
Beregningsgrundlag for andelsværdier	16.428.331	16.211.191
Andelskapital (beboerindskud)	2.959.255	2.959.255
Andelsfaktor	5,5515	5,4781
Værdi hustype A, andelsbevis 99.575	552.792	545.485
Værdi hustype B, andelsbevis 133.804	742.814	732.996
Værdi hustype C, andelsbevis 144.695	803.276	792.658
Værdi hustype D, andelsbevis 140.028	777.367	767.092

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2020

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 31. december 2020  
 Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr. 31. december 2020  
 Seneste regnskabsperiode er 1. januar til 31. december 2020

#### Felt

A1	Navn	Andelsboligforeningen Klosterparken, Esrum
A2	Adresse	Klosterparken 13, 3230 Græsted
A3	CVR-nr.	30 42 67 89

		Antal	BBR areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	24	1.926
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6	I alt	24	1.926

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?			
			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			
	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1985

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2020

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen (fortsat)

Felt

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		x
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
		Anskaffelses- sum	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x
		Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	22.500.000	11.682
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	450.000	234
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2,00%	
		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	x	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2020

### 2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Felt

		Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	888.802	461
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	202	0
			Indeværende år
			159
			Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi		8.530
K2	Gæld - omsætningsaktiver		2.682
K3	Teknisk andelsværdi		11.212

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 31. december 2020

### 3 Byggeteknik og vedligeholdelse

Felt

		Forrige år	Sidste år	Indeværende år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	22	306	79
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	22	306	79

### 4 Finansielle forhold

Felt

P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			66%
---	---	--	--	-----

Felt

		Forrige år	Sidste år	Indeværende år
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	99	100	102