Almene boligorganisationer

Regnskabsår	2025
Regnskabsperiode fra	01-01-2025
Regnskabsperiode til	31-12-2025

Regnskab for boligorganisation

Boligorganisation		**Forretningsfører**		**Tilsynsførende kommune**	
Boligorganisationsnr.	0837			Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark		KAB		Rudersdal Kommune	
		Enghavevej 81		Øverødvej	
2450 København SV		2450 København SV		2840 Holte	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	33 63 10 00	Telefon	46 11 00 00
E-postadr.		E-postadr.		E-postadr.	
kab@kab-bolig.dk		kab@kab-bolig.dk		rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	10 02 53 70	CVR-nr.	56 81 59 10		

Lejemål:	**Bruttoetageareal i alt m²**	**Antal Lejemål**	**Á Lejemålsenheder**	**Antal lejemålsenheder**
Almene familieboliger	19.838,40	248	1	248,00
I alt	19.838,40	248		248,00
Boliger fordelt på antal rum				
1 rum	608,00	16		
2 rum	1.767,00	27		
3 rum	11.173,40	131		
4 rum	3.740,00	44		
5 rum	2.550,00	30		
I alt	19.838,40	248		
Øvrige lejemål:				
Erhvervslejemål	461,00	2	1 pr. påbeg. 60 m²	8,00
Garager/Carporte	0,00	39	1/5	7,80
Kældre/lagerrum m.v	0,00	33	1/20	1,65
Øvrige lejemål i alt	461,00	74		17,45
Lejemål i alt	20.299,40	322		265,45

Resultatopgørelse

48000 Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

1.000 kr.

Konto	Noter		Resultat 2025	Urevideret Budget 2025	Budget 2026
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
501		Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	20.663	32	33
502	**1**	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	62.339	100	60
511	**2**	Personaleudgifter	16.781	36	41
512	**3**	Forretningsførelse:			
		Grundydelse	1.186.276	1.180	1.211
		Tillægsydelse	54.855	160	56
		Lovmæssige gebyrer	12.896	14	14
513	**4**	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	26.441	25	25
521	**5**	Revision	52.624	56	57
530		Bruttoadministrationsudgifter	1.432.874	1.603	1.497
532	**6**	Renteudgifter	922.329	437	354
533	**7**	Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	2.763.737	2.719	2.775
540		**Ordinære udgifter i alt**	**5.118.939**	**4.759**	**4.626**
541		**Ekstraordinære udgifter**			
	8	Ekstraordinære udgifter	159.769	235	205
541		**Ekstraordinære udgifter i alt**	**159.769**	**235**	**205**
550		**Udgifter i alt**	**5.278.709**	**4.994**	**4.831**
551		Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	195.181	120	88
560		**Udgifter og overskud i alt**	**5.473.890**	**5.114**	**4.919**

Resultatopgørelse

48000 Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

1.000 kr.

Konto	Noter		Resultat 2025	Urevideret Budget 2025	Budget 2026
		Indtægter			
		Ordinære Indtægter			
601	**9**	Administrationsbidrag	1.489.346	1.589	1.483
602	**10**	Lovmæssige gebyrer m.v.	12.896	14	14
603	**6**	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	1.048.141	557	442
604	**7**	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	2.763.737	2.719	2.775
610		**Ordinære indtægter i alt**	**5.314.120**	**4.879**	**4.714**
		Ekstraordinære indtægter			
611	**11**	Ekstraordinære indtægter	159.770	235	205
		Ekstraordinære indtægter i alt	**159.770**	**235**	**205**
620		**Indtægter i alt**	**5.473.890**	**5.114**	**4.919**

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2025	Balance pr. 31-12-2024
		Aktiver		
		Anlægsaktiver		
715	**12**	Kapitalindskud, sideaktiviteter	20.000	20
716	**13**	Indskud i landsbyggefonden	13.163.942	11.997
		Anlægsaktiver i alt	**13.183.942**	**12.017**
		Omsætningsaktiver		
		Tilgodehavender		
721	**14**	Afdelinger i drift	2.698.225	2.091
723		Mellemregning, selskab/KAB	27.598	51
725	**15**	Debitorer	0	3
727		Forudbetalte udgifter	6.179	23
		Tilgodehavender i alt	2.732.003	2.168
731		Værdipapirer	30.957.262	24.549
732		**Likvide beholdninger**		
	16	Bankbeholdning	2.356.592	3.909
740		**Omsætningsaktiver i alt**	**36.045.856**	**30.626**
750		**Aktiver i alt**	**49.229.799**	**42.643**

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2025	Balance pr. 31-12-2024
		Passiver		
		Egenkapital		
801	**17**	Boligorganisaitionsandele	199.955	200
803	**18**	Dispositionsfond	18.345.735	16.785
805	**19**	Arbejdskapital	2.830.353	2.635
810		**Egenkapital i alt**	**21.376.043**	**19.621**
		Kortfristet gæld		
821	**20**	Afdelinger i drift	27.147.057	22.324
825		Leverandører	4.993	4
826	**21**	Skyldige omkostninger	559.885	549
830	**22**	Anden kortfristet gæld	141.820	145
840		**Kortfristet gæld i alt**	**27.853.756**	**23.022**
850		**Passiver i alt**	**49.229.799**	**42.643**

1.000 kr.

Note	Konto		Resultat 2025	Urevideret Budget 2025	Budget 2026
1	502	**Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.**			
		Gaver og blomster	1.091	0	0
		Mødeudgifter	29.998	40	40
		Kurser, organisationsbestyrelse	27.750	50	20
		Tilskud boligorganisations aktiviteter	3.500	10	0
		Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt	**62.339**	**100**	**60**
2	511	**Personaleudgifter**			
		Barselsfond, AER, ATP m.v.	16.537	19	19
		Forsikring tab v/afskedigelse, sygdom	0	12	12
		Fortæring overarbejde	244	0	0
		Øvrige personaleomkostninger	0	5	10
		Personaleudgifter i alt	**16.781**	**36**	**41**
3	512	**Forretningsførelse**			
		Pakker og moduler			
		Administrationsbidrag, grundbidrag Sats 23.312	139.872	139	143
		Administrationsbidrag, Stor Pakke Sats 3.942	1.039.900	1.035	1.061
		Administrationsbidrag kældre/loftrum Sats 3.942	6.505	6	7
			1.186.276	1.180	1.211
		Obligatoriske ydelser			
		Honorar varmeregnskab - Pakke C Sats 197	52.294	48	53
		Fraflytter varme Sats 129	2.561	3	3
		Antenneregnskabsgebyr	12.896	14	14
			67.750	65	70
		Valgfrie ydelser energi			
		Varmeteknisk bistand, Normalpakken	0	33	0
		Honorar varmeregnskab - individuelt Sats 0	0	40	0
		Fraflyttere varmeregnskab - individuelt Sats 0	0	2	0
		Ressourceadministration	0	34	0
			0	109	0
		Forretningsførelse i alt	**1.254.027**	**1.354**	**1.281**

Note	Konto		Resultat 2025	Urevideret Budget 2025	Budget 2026
4	513	**Kontorholdsudgifter**			
		Kontorholdsudgifter/IT-drift	25	0	0
		Porto og gebyrer inklusiv refusion	25.441	24	24
		PC-A pakke	975	1	1
		Kontorholdsudgifter i alt	**26.441**	**25**	**25**
5	521	**Revision**			
		Revision	52.624	56	57
		Revision i alt	**52.624**	**56**	**57**
6	532	**Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift**			
		Renteudgifter			
		Renteudgifter, Dispositionsfond	28.732	26	5
		Renteudgifter, Afdelinger	513.252	411	299
		Renteudgift af mellemregning forretnings	69	0	0
		Kapitalforvaltningsgebyr	50.000	0	50
		Egen trækningsret	330.277	0	0
			922.329	437	354
	603	**Renteindtægter**			
		Renteindtægt af mellemregning afdelinger	-67.332	-19	-68
		Bankbeholdning	-41.781	-94	-16
		Udbytte - investeringsforening og aktier	-608.752	-444	-358
		Renter fra LBF, egen trækningsret	-330.277	0	0
			-1.048.141	-557	-442
		Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed			
		Resultat dette år: -474			
		Budget dette år: -452			
		Budget næste år: -332			
		Nettorenteindtægt/-udgift i alt	**125.812**	**120**	**88**
7	533 /604	**Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden**			
		Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lå	524.197	524	535
		Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf.	844.750	822	845
		Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	1.394.790	1.373	1.395
		Henlæggelser i alt	**2.763.737**	**2.719**	**2.775**
8	541	**Ekstraordinære udgifter**			

Note	Konto		Resultat 2025	Urevideret Budget 2025	Budget 2026
		Ekstraordinære udgifter	0	5	25
		Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	21.968	30	30
		Tilskud til afdelingerne v/fraflytninger	24.736	100	50
		Tilskud m.v. disp.fond (803.210)	113.065	100	100
		Ekstraordinære udgifter i alt	**159.769**	**235**	**205**
9	**601**	**Oversigt over administrationsomkostninger**			
		Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet			
		Bruttoadministrationsudgifter (530)	1.432.874	1.603	1.497
		-lovmæssige gebyrer (602)	-12.896	-14	-14
		Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	1.419.978	1.589	1.483
		Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	5.349	5.986	5.587
		Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægsydelsessats			
		Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse: 3942	1.046.404	1.041	1.068
		Obligatoriske ydelser	54.855	51	56
		Valgfrie energiydelser	0	109	0
		Administrationsbidrag fra afdelinger	388.088	388	359
		Egne afdelinger i drift i alt	**1.489.346**	**1.589**	**1.483**
10	**602**	**Lovmæssige gebyrer m.v.**			
		Antenneregnskabsgebyr	12.896	14	14
		Lovmæssige gebyrer m.v. i alt	**12.896**	**14**	**14**
11	**611**	**Ekstraordinære indtægter**			
		Ekstraordinære indtægter	0	5	25
		Dækket af disp.fonden v/lejeledighed	21.968	30	30
		Dækket af disp.fonden v/fraflytninger	24.736	100	50
		Tilskud m.v. disp.fond (803.210)	113.065	100	100
		Ekstraordinære indtægter i alt	**159.770**	**235**	**205**

Note	Konto				Balance pr. 31-12-2025	Balance pr. 31-12-2024
12	**715**	**Kapitalindskud, sideaktiviteter**				
		KAB			20.000	20
		Kapitalindskud, sideaktiviteter				
		Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt			**20.000**	**20**
13	**716**	**Indskud i Landsbyggefonden**				
		Bundne A- og G-indskud			1.291.479	1.291
		Egen trækningsret				
		Primo saldo			10.705.313	9.630
		Årets tilgang			836.874	824
		Tilskrevne renter			330.277	251
		Ultimo I alt			11.872.463	10.705
		Indskud i Landsbyggefonden i alt			**13.163.942**	**11.997**
14	**721.1**	**Afdelinger i drift**				
		Mlr. afd. 48004 Eskemosepark Børneinst.			2.698.225	2.091
		Afdelinger i drift			**2.698.225**	**2.091**
15	**725**	**Debitorer**				
		Forudbetalt løn			0	3
		Debitorer i alt			**0**	**3**
		Specialforeningen SEB (2 KAB)	7.180.600	120,83	8.510.935	7.280
		Tilgang i året			165.247	1.231
					8.676.183	8.511
		Dansk Capital (1 KAB)	6.654.986	122,81	7.981.079	6.760
		Tilgang i året			191.757	1.221
					8.172.835	7.981
		Nykredit Portefølje (3 KAB)	6.597.300	124,55	8.056.649	6.212
		Tilgang i året			160.037	1.845
					8.216.686	8.057
		Jyske Capital (4 KAB)	5.749.000	102,48	0	0
		Tilgang i året			5.891.558	0
					5.891.558	0
16	**732**	**Bankbeholdning**				
		DB 4001 253174			915.714	3.888
		NYK 8117 1875064 - CIBOR3			1.419.252	0
		DB 4001 200 3880			21.626	21

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2025	Balance pr. 31-12-2024
		Bankbeholdning i alt	**2.356.592**	**3.909**
17	801	**Boligorganisationsandel**		
		Boligforeningsandele	199.955	200
		Boligorganisationsandel i alt	**199.955**	**200**
18	803	**Disponibel likvid del til disposition**		
		Dispositionsfond - saldo primo	16.785.426	15.246
		Tilgang		
		Rentetilskrivning	28.732	93
		Ydelser (beboerbet.), udamortiserede lån	1.368.947	1.346
		Pligtmæss. bidrag fra afd. jf. §79 & 80	1.394.790	1.373
		Renter af egen trækningsret fra LBF	330.277	251
		Tilgang i alt	3.122.745	3.064
		Afgang		
		Tilskud mv. jf. spec.	113.065	113
		Tilskud, tab v. lejeledighed jf. spec.	21.968	17
		Tilskud fraflytningstab afdelinger	24.736	23
		Indbetalinger til Landsbyggefonden	844.750	822
		Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag	557.916	549
		Afgang i alt	1.562.435	1.525
		Saldo ultimo	18.345.735	16.785
		Bunden del		
		Indskud i Landsbyggefonden (konto 716)	13.163.942	11.997
		Bunden del i alt	13.163.942	11.997
		Disponibel del (K-indberetning)	5.181.793	4.789
		Disponibel likvid del pr. lejemålsenhed	19.521	18.040
		Disponibel likvid del til disposition i alt	**5.181.793**	**4.789**
19	805	**Arbejdskapital**		
		Arbejdskapital - saldo primo	2.635.171	2.448
		Tilgang		
		Årets overskud, afvikl. af undersk (517)	195.181	187
		Tilgang i alt	195.181	187
		Saldo ultimo	2.830.353	2.635
		Bunden del		
		Indskud i KAB	20.000	20
		Bunden del i alt	20.000	20

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2025	Balance pr. 31-12-2024
		Disponibel del (K-indberetning)	2.810.353	2.615
		Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed	10.587	9.852
		Til organisationens fri disposition	**2.810.353**	**2.615**
20	**821.1**	**Afdelinger i drift (indsat)**		
		Mlr. afd. 48001 Eskemosepark I	6.931.530	5.576
		Mlr. afd. 48002 Eskemosepark II	7.138.298	4.872
		Mlr. afd. 48003 Eskemosepark III	8.451.072	7.612
		Mlr. afd. 48006 Eskemosepark V	4.626.157	4.264
		Afdelinger i drift i alt	**27.147.057**	**22.324**
21	**826**	**Skyldige omkostninger**		
		Skyldige omkostninger	559.885	549
		Skyldige omkostninger i alt	**559.885**	**549**
22	**830**	**Anden kortfristet gæld**		
		A-skat	41.176	47
		AMB	12.335	13
		ATP	3.564	4
		Pensionsbidrag	27.488	27
		Barselsfond	228	1
		Skyldig ATP	-1.485	0
		Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	58.514	53
		Anden kortfristet gæld i alt	**141.820**	**145**

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af selskabets årsregnskab udviser et overskud på kr. 195.181, der er overført til selskabets arbejdskapital. Resultatet skyldes at der har været positivt afkast på investeringsforeningerne.

København den 05. maj 2026

KAB
s.m.b.a

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Hadi Rafi Mehdi
Kundeansvarlig

Aiste Geguzyte
Kundeøkonom

Den uafhængige revisors påtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation , afdelingen Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark, for regnskabsåret 01. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet, af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. 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 afdelingens 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 afdelingen, 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, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, 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, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, 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 boligorganisationens 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 afdelingens 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 afdelingen 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

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen 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 årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltnings-revision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København den 05. maj 2026

Albjerg
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 32774

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskab for:
48001 Eskemosepark I
48002 Eskemosepark II
48003 Eskemosepark III
48004 Eskemosepark Børneinst.
48006 Eskemosepark V

Har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

København den 05. maj 2026

I bestyrelsen:

Bjarke Christensen Formand	Sanne Asbøg Næstformand	Bernt Harry Olofsson
Bjarne Magnusson	Carsten Wolff	Hanne Blom
Ulla Hansen		

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber har været forelagt på repræsentantskabet til godkendelse.

København den

Bjarke Christensen

Dirigent | Formand

Noter		Ja	Nej	Irrelevant
	Boligorganisation			
1.	Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		Nej	
2.	Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		Nej	
3	Er der foretaget opskrivning på aktiver?		Nej	
4.	Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditets- problemer som følge af:			
	a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter).		Nej	
	b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garantistillelse til afdelinger.		Nej	
	c. Løbende retssager.		Nej	
	d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.		Nej	
	e. Andre forhold?		Nej	
5.	Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelses- kontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	Ja		
6.	Er forfaldne ydelser betalt for sent?		Nej	
7.	Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		Nej	
8.	Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		Nej	
			Nej	
	Afdelinger			
9.	Er der afdelinger:			
	a. Hvor årets regnskabsresultat sammeholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgettet med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		Nej	
	b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	Ja		
10.	Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		Nej	
11.	Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditets- problemer som følge af:			
	a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		Nej	
	b. Løbende retssager		Nej	
	c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		Nej	
	d. Aktiverede projekteringsudgifter?		Nej	
	e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		Nej	
	f. Andre forhold ?		Nej	
12.	Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
	a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		Nej	
	b. Istandsættelse ved fraflytning?		Nej	
	c. Tab ved fraflytning		Nej	
13.	Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		Nej	

Noter til spørgeskema

5

	Tab ved lejeledighed
48001 Eskemosepark I	-17.888
48002 Eskemosepark II	152
48003 Eskemosepark III	-4.047
48006 Eskemosepark V	-186
	-21.968

9 b.

	Underskuds saldi	Underfinan-siering
48001 Eskemosepark I	480.350	1.996.343
48002 Eskemosepark II	8.707	5.970.703
48003 Eskemosepark III	0	791.688
48004 Eskemosepark Børneinst.	2.681.653	2.154.323
	3.170.710	10.913.057

Alle afdelingernes underskud afskrives som udgangspunkt over 3 år, startende i budgetåret 2027
Afdelinger markeret med * har fået godkendt at afvike underskuddet i op til 10 år.

Forretningsførerens påtegning:

København den 05. maj 2026

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Hadi Rafi Mehdi
Kundeansvarlig

Aiste Geguzyte
Kundeøkonom

Bestyrelsens påtegning:

København den 05. maj 2026

Bjarke Christensen
Formand

Den uafhængige revisors erklæring

Til øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark, for regnskabsåret 01. januar 2025 - 31. december 2025 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 01. januar 2025 - 31. december 2025 som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

Albjerg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accoun-tants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 01. januar 2025 – 31. december 2025, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

København den 05. maj 2026

Albjerg
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 32774

Resultatopgørelse for sideaktivitetsafdelinger

48000 Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

1.000 kr.

Konto	Note		Resultat 2025	Urevideret Budget 2025	Budget 2026
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
516		**Administrationsomkostninger**			
		Administrationsbidrag boligorganisation	0	0	0
		Udgifter og overskud i alt	**0**	**0**	**0**
		Indtægter			
		Ordinære indtægter			
601		**Bruttoomsætning (før fradrag af moms)**	**0**	**0**	**0**
		Indtægter og underskud i alt	**0**	**0**	**0**

Balance for sideaktivitetsafdelinger

48000 Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

1.000 kr.

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2025	Balance pr. 31-12-2024
		Aktiver		
		Anlægsaktiver		
		Finansielle anlægsaktiver		
		Kapitalindskud, sideaktiviteter	20.000	20
		Finansielle anlægsaktiver i alt	**20.000**	**20**
		Anlægsaktiver i alt	**20.000**	**20**
		Aktiver i alt	**20.000**	**20**
		Passiver		
		Indskud, driftskapital, sideaktivitet	20.000	20
		Egenkapital i alt	**20.000**	**20**
		Passiver i alt	**20.000**	**20**

Forretningsførerens påtegning:

København den 05. maj 2026

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Hadi Rafi Mehdi
Kundeansvarlig

Aiste Geguzyte
Kundeøkonom

Bestyrelsens påtegning:

København den 05. maj 2026

Bjarke Christensen
Formand

Den uafhængige revisors påtegning

Til øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark, sideaktivitetsafdeling for indskud mv. i andre virksomheder, for regnskabsåret01. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet, af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. 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 afdelingens 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 afdelingen, 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, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, 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, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, 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 boligorganisationens 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 afdelingens 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 afdelingen 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København den 05. maj 2026

Albjerg
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 32774