Almene boligorganisationer

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

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		**Afdeling**		**Tilsynsførende kommune**	
Boligorganisationsnr.	0837	LBF's afdelingsnr.	004	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemose v/KAB Enghavevej 81 2450 København SV		48004 Eskemosepark Børneinst. Nørrevang 45-47 Afdeling: 48-4 3460 Birkerød Matrikel: Ravnsnæs By, Birkerød 1 IT		Rudersdal Kommune Øverødvej 2	2840 Holte
Telefon	33 63 10 00	Telefon	40 48 96 69	Telefon	46 11 00 00
E-postadr. kab@kab-bolig.dk		E-postadr. 4802-7@kab-bolig.dk		E-postadr. rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	10 02 53 70	BBR-ejendomsnr. 16558			

Lejemål:	**Bruttoetageareal i alt m²**	**Antal Lejemål**	**Á Lejemålsenheder**	**Antal lejemålsenheder**
Lejemål i alt	0,00	0		0,00

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregn-skabs/drifts- eller overtagelses dato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	0	0,00	0	1968

Byggeart:

Lejeoplysninger for boligen

Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet

Ingen lejeændring:

Regnskabet vises i hele kroner, hvorfor der kan være afvigelser i sammenlægningen.

Konto	Noter		Resultat 2025	Urevideret Budget 2025	Budget 2026
		Ordinære udgifter			
105.9	**1**	**Nettokapitaludgifter**	**43.492**	**0**	**0**
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter	194.743	0	0
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	67.735	0	0
110		Forsikringer	17.898	0	0
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	3.569	0	0
			3.569	0	0
112		Bidrag til boligselskabet			
	2	Administrationsbidrag	1.781	0	0
			1.781	0	0
113.9		**Offentlige og andre faste udgifter i alt**	**285.725**	**0**	**0**
		Variable udgifter			
114	**3**	Renholdelse	365	0	0
115	**4**	Almindelig vedligeholdelse	44.100	0	0
119	**5**	Diverse udgifter	2.950	0	0
119.9		**Variable udgifter i alt**	**47.415**	**0**	**0**
124.9		**Samlede ordinære udgifter i alt**	**376.632**	**0**	**0**
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	13.499	0	0
		Renter m.v.	12.636	0	0
		Administrationsbidrag	888	0	0
			27.023	0	0
131	**6**	Andre renter	67.332	0	0
137		**Ekstraordinære udgifter i alt**	**94.355**	**0**	**0**
139		**Udgifter i alt**	**470.988**	**0**	**0**

Resultatopgørelse

48004 Eskemosepark Børneinst.

1.000 kr.

Konto	Noter		Resultat 2025	Urevideret Budget 2025	Budget 2026
210		Underskud	470.988	0	0
220		**Indtægter og underskud i alt**	**470.988**	**0**	**0**

Konto	Noter			Balance pr. 31-12-2025	Balance pr. 31-12-2024
		Aktiver			
		Anlægsaktiver			
301	7	Ejendommens anskaffelsessum		2.467.353	2.467
		Grundværdi pr. 01.10.2023	19.356.000		
302.9		**Ejendommens anskaffelsessum**		**2.467.353**	**2.467**
303		**Forbedringsarbejder**			
	8	Forbedringsarbejder m.v.		287.575	301
	9	Igangværende arbejder		2.006.623	1.748
				2.294.198	2.049
304.9		**Anlægsaktiver**		**4.761.551**	**4.517**
		Omsætningsaktiver			
305		**Tilgodehavender**			
		Forudbetalte udgifter. tilgodehavende indtægter		11.748	15
				11.748	15
309.9		**Omsætningsaktiver**		**11.748**	**15**
310		**Aktiver**		**4.773.299**	**4.531**

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2025	Balance pr. 31-12-2024
		Passiver		
		Henlæggelser (afdelings opsparing)		
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.763.285	1.763
406.9		**Henlæggelser i alt**	**1.763.285**	**1.763**
		Opsamlet resultat		
407	11	Opsamlet resultat	-2.681.653	-2.211
407.9		**Henlæggelser og resultatkonto**	**-918.367**	**-447**
		Langfristet gæld		
		Finansiering af anskaffelsessum		
408		**Oprindelig prioritetsgæld**		
	7	Realkredit Danmark	26.086	65
		Oprindelig prioritetslån	26.086	65
411	7	Afskrivningskonto for ejendommen	2.293.567	2.255
			2.293.567	2.255
412.9		**Finansiering af anskaffelsessum**	**2.319.653**	**2.320**
413		**Andre lån**		
	8	Forbedringsarbejder	287.575	301
			287.575	301
		Anden langfristet gæld	287.575	301
		Langfristet gæld i alt	**2.607.228**	**2.621**
		Kortfristet gæld		
418		Gæld til boligorganisationen	2.698.225	2.091
421	12	Skyldige omkostninger	386.213	267
			3.084.438	2.358
426		**Kortfristet gæld i alt**	**3.084.438**	**2.358**
430		**Passiver**	**4.773.299**	**4.531**

1.000 kr.

Note	Konto		Resultat 2025	Urevideret Budget 2025	Budget 2026
1		**Nettokapitaludgifter**			
		Prioritering ved lån:			
	101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	39.063	0	0
		Prioritetsrenter	3.332	0	0
		Bidrag	1.098	0	0
		Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	**43.492**	**0**	**0**
2	112	**Administrationsbidrag**			
		Valgfrie ydelser			
		Driftsbetjening	1.781	0	0
			1.781	0	0
		Administrationsbidrag i alt	**1.781**	**0**	**0**
3	114	**Renholdelse**			
		Udryddelse af skadedyr	365	0	0
		Renholdelse i alt	**365**	**0**	**0**
4	115	**Almindelig vedligeholdelse**			
		Bygning, klimaskærm	44.100	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	**44.100**	**0**	**0**
5	119	**Diverse udgifter**			
		Andre udgifter			
		Advokatbistand	2.563	0	0
		Indkøbsportalen - Gebyr	388	0	0
			2.950	0	0
		Diverse udgifter i alt	**2.950**	**0**	**0**
6		**Renter**			
	131	**Renteudgifter**			
		Renteudgifter af mellemregning	67.332	0	0
			67.332	0	0
		Renteudgifter/-indtægter i alt	**67.332**	**0**	**0**

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2025	Balance pr. 31-12-2024
7	301/302	**Ejendommens anskaffelsessum og indeksering**		
	408-411			
	301	Ejendommens anskaffelsessum	2.467.353	2.467
	408	**Finansiering af anskaffelsessum**		
		Realkredit Danmark	-26.086	-65
			-26.086	-65
	411	Afskrivningskonto for ejendommen	-2.293.567	-2.255
		Kommunen har fået tilbagebetalt indskud.		
		I alt	**147.700**	**148**
8	303.1	**Forbedringsarbejder**		
		Nye Gaskedler - Automatisk fordeling		
		Anskaffelsessum	629.692	630
		Akkumuleret tilskud	-188.692	-189
		Akkumuleret afdrag primo	-139.926	-127
		Årets afdrag	-13.499	-13
		Finansiering realkreditforeningslån	-287.575	-301
			0	0
	303.1	Forbedringsarbejder I alt	287.575	301
	413	Finansiering realkreditforeningslån I alt	-287.575	-301
		Forbedringsarbejder I alt	**0**	**0**
9	303.1/2	**Igangværende arbejder**		
	303.1	**Forbedringsarbejder**		
		Eskemosepark Børneinstitution - Ombygningn af daginstitut		
		Anskaffelsessum	1.575.729	1.472
		Tilgang	258.327	104
			1.834.056	1.576
		Afventer dialog med kommunen om rammerne i lokalplanen.		
		Fælles Hus		
		Anskaffelsessum	172.567	0
		Tilgang	0	173
			172.567	173
		Afventer dialog med kommunen om rammerne i lokalplanen.		

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2025	Balance pr. 31-12-2024
	303.1/2	Igangværende arbejder i alt	2.006.623	1.748
		Igangværende arbejder i alt	**2.006.623**	**1.748**
10	**401**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**		
		Saldo primo	1.763.285	1.763
		Opsparing pr. m2		
		2025:		
		2024:		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	**1.763.285**	**1.763**
11	**407**	**Resultatkonto**		
		Saldo primo	-2.210.665	-1.904
		Årets underskud (konto 210)	-470.988	-307
		Resultatkonto i alt	**-2.681.653**	**-2.211**
12	**421**	**Skyldige omkostninger**		
		Kreditor samlekonto	5.938	0
		Skyldige prioritetsydelser periodisering	22.900	23
		Skyldige ejd.skatter og afgifter	92.125	44
		Afsatte tilskud fra boligorganisationen	200.000	200
		Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	65.250	0
		Skyldige omkostninger i alt	**386.213**	**267**

Regnskab 01.01.2025 - 31.12.2025

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 470.988, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2027.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 2.681.653 pr. 31. december 2025.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at Ruderdals kommune er fraflyttet lejemålet og der kommer ikke lejeindtægter. Der kommer derfor et underskud. Afdelingen skal likvideres og ombygges til familieboliger. Det opsamlede underskud vil indgå i likvidationsopgørelsen.

Henlæggelser

Alle afdelingens opsparede henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2025.

Likviditet

For at afdelingens likviditet kan betegnes som god, skal mellemregningen med Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark være lige så stor, som afdelingens samlede henlæggelser i alt inklusiv det opsamlede resultat.

Dette er ikke tilfældet, da afdelingens mellemregning pr. 31. december 2025 er lavere end de samlede henlæggelser og resultatkonto. Dette skyldes, at der er underfinansiering på byggesager.

Øvrige væsentlige områder

Der er anført teksten "Urevideret budget" over budgetkolonnerne. Dette betyder, at budgettet ikke er revideret af revisor, og at revisor som sådan ikke kan udtale sig eller foretage eventuelle konklusioner på budgettet. Budgettet er godkendt på afdelingsmødet, og budgettet er forelagt for, og godkendt af boligforeningens bestyrelse, i henhold til gældende regler for almene boligafdelinger.

Årsregnskabet er aflagt i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Regnskab 01.01.2025 - 31.12.2025

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.

København, den 05. maj 2026

KAB s.m.b.a

Kundeansvarlig

Aiste Geguzyte
Kundeøkonom

Organisationsbestyrelsen

Foranstående regnskab har været forelagt organisationsbestyrelsen.

København, den 05. maj 2026

Regnskab 01.01.2025 - 31.12.2025

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 Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark, afdelingen Eskemosepark Børneinst., 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.

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse i note til konto 406.9 præsenteret den planlagte tidsmæssige anvendelse af dels akkumulerede henlæggelser vedrørende finansiering af planlagte og periodiske vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder i henhold til godkendte vedligeholdelsesplan m.v. (konto 401) dels øvrige akkumulerede henlagte midler (konto 402-406). Oplysningerne i noten til konto 406.9 er baseret på forventninger til fremtiden, som ikke har 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 forvaltnings-revision i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.
Ved en juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det ud-valgte emne, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af afdelingen og forvaltnin-gen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

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