

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2019
Regnskabsperiode fra 01-01-2019
Regnskabsperiode til 31-12-2019

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837	LBF's afdelingsnr.	004	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		48004 Eskemosepark Børneinst. Nørrevang 45-47 3460 Birkerød Matrikel Ravsnæs 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.	ejendoms kontor@eskemosepark.dk formand@eskemosepark.dk	E-postadr.	rudersdal@rudersdal.dk
CVR-nr.	10 02 53 70	SE-nr.	31001234		
Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder	
Øvrige lejemål:					
Institutioner	802,00	1	1 pr. påbeg. 60 m ²	14,00	
Øvrige lejemål i alt	802,00	1		14,00	
Lejemål i alt	802,00	1		14,00	

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage- areal i alt m ²	Skæringsdato, byggereg- nskabs/drifts- eller overtagelses dato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	1	802,00	1968
Byggeart:			

Lejeoplysninger for boligen

	Institutioner
Leje pr. m ² bruttoareal på balance tidspunktet	751,25

Ingen lejeændring:

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

Konto		Noter	Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	124.935	142	0
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	27.882	26	0
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	1.352	0	0
110		Forsikringer	25.946	0	0
111		Afdelingens energiforbrug: El til fællesarealer	4.346	0	0
112	2	Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark: Administrationsbidrag	237	70	0
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	59.763	96	0
Variable udgifter					
114	3	Renholdelse	64.029	0	0
116	4	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser: Afholdte udgifter	55.282	0	0
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-55.282	0	0
			0	0	0
119	5	Diverse udgifter	30	0	0
119.9		Variable udgifter i alt	64.059	0	0
124.9		Samlede ordinære udgifter i alt	248.757	238	0
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.: Afdrag (303.1)	10.464	10	0
		Renter m.v.	15.672	16	0
		Administrationsbidrag	1.102	1	0
			27.237	27	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	27.237	27	0
139		Udgifter i alt	275.994	265	0

Konto		Noter	Resultat	Urevideret	Budget
			2019	Budget	2020
Indtægter					
201		Boligafgifter og leje: Institutioner	0	227	0
202	6	Renter	14.411	0	0
		Overført fra opsamlet resultat	38.000	38	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	52.411	265	0
Ekstraordinære indtægter					
206	7	Korrektioner fra tidligere år	27.078	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	27.078	0	0
209		Indtægter i alt	79.489	265	0
210		Underskud	196.505	0	0
220		Indtægter og underskud i alt	275.994	265	0

Aktiver
Anlægsaktiver

301	8	Ejendommens anskaffelsessum	2.467.353	2.467
		Kontantværdi pr. 01-10-2019	17.400.000	
		Heraf grundværdi	10.46.000	
302.9		Anskaffelsessum	2.467.353	2.467
303		Forbedringsarbejder:		
	9	Nybyggeri	152.521	0
	10	Forbedringsarbejder m.v.	360.610	444
			513.131	444
304.9		Anlægsaktiver i alt	2.980.484	2.911
		Omsætningsaktiver		
305		Tilgodehavender:		
	11	Tilgodehavende leje inkl. varme	29.104	19
	12	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.304	1
		Andre debitorer	69.202	73
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	34.430	34
			135.040	126
307		Likvide beholdninger:		
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	831.306	1.445
			831.306	1.445
309.9		Omsætningsaktiver i alt	966.345	1.571
310		Aktiver i alt	3.946.829	4.482

Konto	Noter	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018	
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	13	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.763.728	1.819
406.9		Henlæggelser i alt	1.763.728	1.819
407	14	Opsamlet resultat	-552.352	-318
407.9		Henlæggelser og resultatkonto i alt	1.211.375	1.501
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	8	Realkredit Danmark	245.750	281
409	8	Beboerindskud	0	148
411	8	Afskrivningskonto for ejendommen	2.073.902	2.039
			<u>2.073.902</u>	<u>2.187</u>
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	2.319.653	2.467
413		Andre lån:		
	10	Forbedringsarbejder m.v.	360.606	371
414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	0	39
		Langfristet gæld i alt	2.680.258	2.877
Kortfristet gæld				
419	15	Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	51
421	16	Skyldige omkostninger	55.196	53
426		Kortfristet gæld i alt	55.196	104
430		Passiver i alt	3.946.829	4.482

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
1	Nettokapitaludgifter			
	Prioritering ved lån:			
101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	34.924	25	0
	Prioritetsrenter	16.457	17	0
	Bidrag	1.098	1	0
103	-Kreditforeningsoverskud (medtaget under 101.1)	-8.987	0	0
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:			
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	81.443	99	0
	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	124.935	142	0
2	112 Administrationsbidrag			
	Pakker og moduler			
	Grundbidrag	0	6	0
	Stor pakke	0	49	0
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	0	12	0
		0	67	0
	Obligatoriske ydelser			
	Forbrugsregnskaber - Pakke L, varme	0	3	0
	Fraflytter varme	237	0	0
		237	3	0
	Administrationsbidrag i alt	237	70	0
3	114 Renholdelse			
	Lønninger m.v.	61.920	0	0
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	665	0	0
	Drift af ejendomskontor:			
	Telefon og IT	1.428	0	0
	Personaleomkostninger	16	0	0
		1.444	0	0
	Renholdelse i alt	64.029	0	0
4	116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	Terræn	54.105	0	0
	Bygning, tekniske installationer	1.177	0	0
		55.282	0	0
	Anvendt af henlæggelser	-55.282	0	0
	Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
5	119 Diverse udgifter			
	Andre udgifter			
	Pc-Pakke afdeling	30	0	0
	Diverse udgifter i alt	30	0	0

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
6	202 Renteindtægter			
	Rente af mellemregning	-14.411	0	0
	Nettorenteindtægter	-14.411	0	0
7	206 Korrektioner fra tidligere år			
	For meget betalt aconto vand tidligere år	27.078	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	27.078	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
8	301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering		
	408-411		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	2.467.353	2.467
	408 Finansiering af anskaffelsessum		
	Realkredit Danmark	-245.750	-281
	409 Beboerindskud	0	-148
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-2.073.902	-2.039
	Underfinansiering	147.700	0
9	303.0 Nybyggeri		
	Eskemosepark Børneinstitution - Ombygning af daginstitution		
	Tilgang	152.521	0
	Underfinansiering	152.521	0
	303.0 Nybyggeri i alt	152.521	0
	Nybyggeri i alt	152.521	0
10	303.1 Forbedringsarbejder		
	Nye Gaskedler - Automatisk fordeling		
	Anskaffelsessum	629.697	630
	Akkumuleret tilskud	-188.692	-189
	Akkumuleret afdrag primo	-69.931	-60
	Årets afdrag	-10.464	-10
	Finansiering realkreditforeningslån	-360.606	-371
	Underfinansiering	4	0
	Ombygning af børneinstitution		
	Tilgang	0	73
	Underfinansiering	0	73
	Bemærkning: Der vil blive ansøgt om trækingsret på kr. 300.221 i regnskabsåret 2020		
	303.1 Forbedringer i alt	360.610	444
	413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-360.606	-371
	Forbedringer i alt	4	73
11	305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Varmeafregning lejere	29.104	19
	Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt	29.104	19
12	305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	2.304	1
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	2.304	1

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
13	401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo	1.819.010	1.634
	Årets henlæggelse	0	189
	Forbrug af henlagte midler	-55.282	-4
	Opsparing pr. m²		
	2019 2.199,16		
	2018 2.267,50		
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.763.728	1.819
14	407 Resultatkonto		
	Saldo primo	-317.847	157
	Årets underskud	-196.505	-475
	Afvikling af overskud	-38.000	0
	Resultatkonto i alt	-552.352	-318
15	419 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	0	51
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	0	51
16	421 Skyldige omkostninger		
	Kreditor samlekonto	23.879	14
	Skyldige prioritetsydelse periodisering	22.900	23
	Feriepengeforpligtigelse	8.500	16
	Indgående moms	-83	0
	Afregning moms	0	0
	Skyldige omkostninger i alt	55.196	53

Regnskab 01.01.2019 - 31.12.2019

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 196.505, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2021.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 552.352 pr. 31. december 2019.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der ingen drift er grundet ombygning. Afdelingen er i dialog med kommunen omkring kommunal godkendelse for ombygningen. Der er foreløbig ingen tidshorizont.

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.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den 24. april 2020

KAB s.m.b.a

Lone Skriver
Kundechef

Morten Madsen
Økonomimedarbejder

Regnskab 01.01.2019 - 31.12.2019**Den uafhængige revisors påtegning****Til afdelingsbestyrelsen og øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark****Revisionspåtegning på årsregnskabet****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark, afdeling Eskemosepark Børneinst., for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 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

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 15008