

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2022  
Regnskabsperiode fra 01-01-2022  
Regnskabsperiode til 31-12-2022

### Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837	LBF's afdelingsnr.	002	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Enghavevej 81		48002 Eskemosepark II Nørrevang 2, 20-34, 29-43, 49-59		Rudersdal Kommune Øverødvej 2	
		Afdeling: 48-2			
2450 København SV		3460 Birkerød		2840 Holte	
		Matrikel Ravsnæs By, Birkerød 1 ib m.fl.			
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.	16557		

Lejemål:	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	7.480,00	92	1	92,00
I alt	7.480,00	92		92,00

#### Boliger fordelt på antal rum

1 rum	140,00	4		
2 rum	285,00	5		
3 rum	3.655,00	43		
4 rum	2.040,00	24		
5 rum	1.360,00	16		
I alt	7.480,00	92		

#### Øvrige lejemål:

Erhvervslejemål	461,00	2	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	8,00
Garager/Carporte m.v.	0,00	15	1/5	3,00
Kældre/lagerrum m.v.	0,00	21	1/20	1,05
Øvrige lejemål i alt	461,00	38		12,05

Lejemål i alt	7.941,00	130		104,05
---------------	----------	-----	--	--------

<b>Støtteart:</b>	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, bygge-regnskabs/drifts- eller overtagelses dato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	130	7.941,00	22.03.1962	1964
<b>Byggeart:</b>				
Boliger i etagebyggeri	92	7.480,00		

**Erhverv:**

Erhverv - butik 2 461,00

**Vaskeri**

Vaskeinstallation, fælles

**Varmeforsyning**

Fjernvarme

**Lejeoplysninger for boligen**

	<b>Familieboliger</b>
Leje pr. m <sup>2</sup> bruttoareal på balance tidspunktet	792,74

**Ingen lejeændring:**

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

Konto		Noter	Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Udgifter</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>607.719</b>	<b>632</b>	<b>627</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	540.437	541	540
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	430.106	510	490
109	2	Renovation	264.792	183	268
110		Forsikringer	107.662	170	103
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	210.230	101	150
		Målerpasning	38.054	35	34
			<u>248.284</u>	<u>136</u>	<u>184</u>
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	3	Administrationsbidrag	512.369	499	522
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		G - indskud	512.380	493	528
113.9		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>2.616.030</b>	<b>2.532</b>	<b>2.635</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	4	Renholdelse	1.022.702	928	1.017
115	5	Almindelig vedligeholdelse	0	63	49
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	2.187.946	2.720	2.734
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.187.946	-2.720	-2.734
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	67.420	125	100
		Heraf dækket af henlæggelser	-67.420	-125	-100
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	10.594	10	15
	8	Fælles faciliteters drift	0	0	47
			<u>10.594</u>	<u>10</u>	<u>62</u>
119	9	Diverse udgifter	14.930	51	28
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	101	0
119.9		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>1.048.226</b>	<b>1.153</b>	<b>1.156</b>

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Henlæggelser</b>					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.460.297	2.400	2.400
121	11	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	90.000	90	90
123	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	16.000	16	16
124.8		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>2.566.297</b>	<b>2.506</b>	<b>2.506</b>
124.9		<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>	<b>6.838.272</b>	<b>6.823</b>	<b>6.924</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	619.696	649	622
		Renter m.v.	41.062	72	38
		Administrationsbidrag	43.920	45	43
			704.679	766	703
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		Forbedringsarbejder	380.008	0	178
		Lejers godtgjorte forbedring	8.796	3	9
			388.804	3	187
129		Tab ved lejeledighed m.v.	628	25	17
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-628	-25	-17
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger	-43.109	135	64
		Dækket af tidligere henlæggelser	43.109	-34	-36
		Dækket af dispositionsfonden	0	-101	-28
			0	0	0
131	13	Andre renter	132.735	0	0
134	14	Korrektioner fra tidligere år	5.643	0	0
137		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>1.231.861</b>	<b>769</b>	<b>890</b>
139		<b>Udgifter i alt</b>	<b>8.070.132</b>	<b>7.592</b>	<b>7.814</b>

Konto		Noter	Resultat 2022	Urevideret	
				Budget 2022	Budget 2023
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	5.929.728	5.930	6.441
		Afdelingens kollektive råderet	140.328	140	140
		Erhverv	1.065.816	1.035	1.066
		Kældre m.v.	66.558	50	62
		Garager m.v.	45.210	89	36
		Forbedringsarbejder	16.210	16	16
		Merleje	-6.858	-7	-7
			<b>7.256.991</b>	<b>7.253</b>	<b>7.754</b>
202	13	Renter	147.104	22	5
203		Andre ordinære indtægter:			
		Leje af antenneplads	55.380	53	52
	7	Drift af vaskeri	3.945	4	3
		Overført fra opsamlet resultat	197.792	260	0
			<b>257.117</b>	<b>317</b>	<b>55</b>
203.9		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>7.661.213</b>	<b>7.592</b>	<b>7.814</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	15	Korrektioner fra tidligere år	392	0	0
208		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>392</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
209		<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.661.604</b>	<b>7.592</b>	<b>7.814</b>
210		Underskud	408.528	0	0
220		<b>Indtægter og underskud i alt</b>	<b>8.070.132</b>	<b>7.592</b>	<b>7.814</b>

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
<b>Aktiver</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	11.578.109	11.578
		Kontantværdi pr. 01-10-2022	58.000.000	
		Heraf grundværdi	23.569.000	
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>11.578.109</b>	<b>11.578</b>
303		Forbedringsarbejder:		
	17	Forbedringsarbejder m.v.	11.567.689	12.188
	19	Igangværende arbejder	7.316.361	7.865
	18	Godtgjorte forbedringer af lejemål	56.098	63
			18.940.148	20.116
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.518.257</b>	<b>31.694</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
	20	Tilgodehavende leje inkl. varme	5.945	32
		Beboerindskud	24.000	24
	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber	57.070	46
	22	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso	43.649	46
		Andre debitorer	31.578	34
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	80.295	104
			242.537	286
307		Likvide beholdninger:		
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	1.137.393	764
			1.137.393	764
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.379.930</b>	<b>1.050</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>31.898.188</b>	<b>32.745</b>

## Passiver

### Henlæggelser (afdelingens opsparing)

401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.260.368	6.027
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	36.304	14
405	25	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	312.081	253
406	26	Andre henlæggelser	0	88
406.9		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>6.608.753</b>	<b>6.381</b>

407	27	Opsamlet resultat	-408.528	198
407.9		<b>Henlæggelser og resultatkonto i alt</b>	<b>6.200.225</b>	<b>6.579</b>

### Langfristet gæld

#### Finansiering af anskaffelsessum

408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	16	Realkredit Danmark	256.947	426
409	16	Beboerindskud	462.800	463
410	16	Kapitaltilskud, mindrebemidlede	99.900	100
411	16	Afskrivningskonto for ejendommen	10.758.462	10.589
			11.321.162	11.152
412.9		<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>	<b>11.578.109</b>	<b>11.578</b>

413		Andre lån:		
	17	Forbedringsarbejder m.v.	11.567.689	12.188
	19	Igangværende arbejder	290.729	318
			11.858.418	12.506

414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	287.003	273
		Ekstra indskud, lejl m. kapitaltilskud	5.225	5
		Forudbetalt boligafgift	26.111	26
		Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	2.500	3
			320.839	306

		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>23.757.366</b>	<b>24.391</b>
--	--	-------------------------------	-------------------	---------------

### Kortfristet gæld

419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.176.072	1.063
421	29	Skyldige omkostninger	387.153	336
423		Forudbetalt leje m.v.	10.623	13
423.7		Deposita	366.749	362

426		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>1.940.597</b>	<b>1.775</b>
-----	--	-------------------------------	------------------	--------------

430		<b>Passiver i alt</b>	<b>31.898.188</b>	<b>32.745</b>
-----	--	-----------------------	-------------------	---------------

Note	Konto	Resultat 2022	Urevideret		
			Budget 2022	Budget 2023	
<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>				
	Prioritering ved lån:				
<b>101</b>	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	169.403	169	172	
	Prioritetsrenter	6.596	12	4	
	Bidrag	1.089	1	1	
	-Ydelsessikring fra staten	105.162	125	125	
<b>105</b>	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	108.489	108	108	
	Andel til Landsbyggefonden	216.980	217	217	
	<b>Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)</b>	<b>607.719</b>	<b>632</b>	<b>627</b>	
<b>2</b>	<b>109 Renovation</b>				
	Faste renovationsudgifter	262.675	183	265	
	Andet, renovation	2.117	0	3	
	<b>Renovation i alt</b>	<b>264.792</b>	<b>183</b>	<b>268</b>	
<b>3</b>	<b>112 Administrationsbidrag</b>				
	<b>Pakker og moduler</b>	<b>Sats pr. lejemålsenhed</b>			
	Grundbidrag	325	33.743	50	34
	Stor pakke	3.636	374.508	375	382
	Kældre/loftrum	3.636	2.182	0	2
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	800	83.060	52	86
			493.493	477	504
	<b>Obligatoriske ydelser</b>				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	174	18.007	22	18
	Fraflytter varme	174	869	0	0
			18.876	22	18
	<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>512.369</b>	<b>499</b>	<b>522</b>	
<b>4</b>	<b>114 Renholdelse</b>				
	Lønninger m.v.	846.603	844	943	
	Rengøring og vinduespolering	63.359	13	14	
	Drift af maskiner	12.901	15	16	
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	20.037	9	10	
	Drift af ejendomskontor:				
	Husleje og forbrug	29.324	0	0	
	Rengøring	0	0	1	
	Telefon og IT	39.304	36	27	
	Kontorhold m.v.	9.023	7	6	
	Personaleomkostninger	2.151	1	0	
	Diverse	0	3	0	
		79.803	47	34	
	<b>Renholdelse i alt</b>	<b>1.022.702</b>	<b>928</b>	<b>1.017</b>	



Note	Konto	Urevideret		
		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>5</b>	<b>115</b>	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
	Terræn	0	18	4
	Bygning, klimaskærm	0	17	24
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	0	2
	Bygning, fælles	0	8	6
	Bygning, tekniske installationer	0	8	7
	Materiel	0	12	6
	<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>49</b>
<b>6</b>	<b>116</b>	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Terræn	227.340	247	1.159
	Bygning, klimaskærm	708.613	816	185
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	235.377	426	384
	Bygning, fælles	212.976	206	22
	Bygning, tekniske installationer	585.344	729	668
	Materiel	218.296	296	316
		<u>2.187.946</u>	<u>2.720</u>	<u>2.734</u>
	Anvendt af henlæggelser	-2.187.946	-2.720	-2.734
	<b>Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7</b>	<b>118</b>	<b>Drift af vaskeri</b>		
	<b>Udgifter</b>			
	Drift af fællesvaskeri	1.804	2	2
	Varme	8.790	8	13
		<u>10.594</u>	<u>10</u>	<u>15</u>
	<b>203</b>	<b>Indtægter</b>		
	Vaskeafgift	-3.945	-4	-3
	<b>Drift af vaskeri nettoudgifter</b>	<b>6.649</b>	<b>6</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>118</b>	<b>Fælles faciliteter</b>		
	Omkostninger pulterrum	0	0	11
	Omkostninger Garage	0	0	36
	<b>Fælles faciliteter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47</b>

Note	Konto	Urevideret			
		Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023	
9	119	<b>Diverse udgifter</b>			
		Kontingent til BL	13.760	13	14
		<b>Afdelingsbestyrelsen:</b>			
		Mødeudgifter	0	1	1
		Kontorhold	530	1	1
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
			530	2	2
		<b>Andre udgifter</b>			
		Support IT-anlæg	0	0	12
		Pc-Pakke afdeling	156	0	0
		Web/Hjemmeside	484	0	0
		Diverse	0	36	0
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
			640	36	12
		<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b>14.930</b>	<b>51</b>	<b>28</b>
10	120	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
		Årets henlæggelser	2.400.000	2.400	2.400
		Henl.rep.garager	45.210	0	0
		Henl.rep.pulterrum	15.087	0	0
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2022	<b>309,82</b>		
		Budget 2023	<b>302,23</b>		
		<b>Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt</b>	<b>2.460.297</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>
11	121	<b>Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning</b>			
		Henl.istands.frafl. almene lejligheder	90.000	90	90
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2022	<b>12,03</b>		
		Budget 2023	<b>12,03</b>		
		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>90.000</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
12	123	<b>Tab ved lejeledighed og fraflytninger</b>			
		Årets henlæggelser	16.000	16	16
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2022	<b>2,14</b>		
		Budget 2023	<b>2,14</b>		
		<b>Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt</b>	<b>16.000</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

Note	Konto	Resultat 2022	Urevideret	
			Budget 2022	Budget 2023
<b>13</b>	<b>131 Renteudgifter</b>			
	Kursregulering vedr. investerede midler	132.731	0	0
	Renteudgifter af mellemregning	4	0	0
		<u>132.735</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>202 Renteindtægter</b>			
	Rente af mellemregning	-12.004	-21	-3
	Kursregulering vedr. investerede midler	-132.731	0	0
	Diverse renter, frivilligt forlig.	0	-1	-1
	Renter, råderetslån	-2.369	0	-1
		<u>-147.104</u>	<u>-22</u>	<u>-5</u>
	<b>Nettorenteindtægter</b>	<b>-14.369</b>	<b>-22</b>	<b>-5</b>
<b>14</b>	<b>134 Korrektioner fra tidligere år</b>			
	TDC 2021	600	0	0
	Varmecentralen 2018-2020	5.044	0	0
	<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>5.643</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15</b>	<b>206 Korrektioner fra tidligere år</b>			
	Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	392	0	0
	<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>392</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
<b>16</b>	<b>301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering</b>		
	<b>408-411</b>		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	11.578.109	11.578
	408 Finansiering af anskaffelsessum		
	Realkredit Danmark	-256.947	-426
	409 Beboerindskud	-462.800	-463
	410 Kapitalindskud, mindrebemidlede	-99.900	-100
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-10.758.462	-10.589
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17</b>	<b>303.1 Forbedringsarbejder</b>		
	<b>Nye Gaskedler - Automatisk fordeling</b>		
	Anskaffelsessum	5.952.044	5.952
	Akkumuleret dækket af overskud	-43	0
	Akkumuleret tilskud	-1.824.211	-1.824
	Akkumuleret afdrag primo	-1.036.773	-877
	Årets afdrag	-160.527	-160
	Finansiering realkreditforeningslån	-2.930.490	-3.091
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tagrenoveringssag</b>		
	Anskaffelsessum	12.639.717	12.640
	Akkumuleret dækket af overskud	-82.718	-83
	Akkumuleret afdrag primo	-3.708.419	-3.277
	Årets afdrag	-431.842	-431
	Finansiering realkreditforeningslån	-8.416.740	-8.849
	Overfinansiering	0	0
	<b>IT projekt</b>		
	Anskaffelsessum	499.034	499
	Akkumuleret tilskud	4.966	5
	Akkumuleret afdrag primo	-255.289	-228
	Årets afdrag	-28.251	-27
	Finansiering realkreditforeningslån	-220.460	-249
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Omlægning af affaldshåndtering</b>		
	Anskaffelsessum	418.738	419
	Tilgang	0	21
	Afgang	0	-21
	Akkumuleret dækket af overskud	5.042	5
	Akkumuleret afskrivninger primo	-423.780	-424
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Renovering af garagetage</b>		
	Anskaffelsessum	471.017	471
	Tilgang	0	34
	Afgang	0	-34
	Akkumuleret dækket af overskud	-11.542	-12
	Akkumuleret tilskud	-297.475	-297
	Akkumuleret afskrivninger primo	-162.000	-162
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>303.1</b>	<b>Forbedringer i alt</b>	<b>11.567.689</b>	<b>12.188</b>
<b>413</b>	<b>Finansiering - realkreditforeningslån i alt</b>	<b>-11.567.689</b>	<b>-12.188</b>
	<b>Forbedringer i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
18	<b>303.4 Godtgjorte forbedringer i lejemål</b>		
	Saldo primo	62.525	69
	Til-/afgang	-6.427	-6
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>56.098</b>	<b>63</b>
19	<b>303.1/2 Igangværende arbejder</b>		
	<b>303.1 Forbedringsarbejder</b>		
	<b>Fiberforbindelse</b>		
	Anskaffelsessum	778.037	778
	Underfinansiering	778.037	778
	Bemærkning: afvikling bliver indregnet i antennebudget		
	<b>Udskiftning af tage Kiwi og Pizzeria</b>		
	Anskaffelsessum	6.555.971	6.553
	Tilgang	0	3.065
	Afgang	0	-3.062
	Akkumuleret dækket af overskud	-85.135	-85
	Akkumuleret dækket af henlæggelser	-440.000	-220
	Akkumuleret afskrivninger primo	-900.000	0
	Årets afskrivninger	0	-900
	Underfinansiering	5.130.836	5.351
	Bemærkning: Bliver afskrevet over 30 år.		
	<b>303.1 Kollektiv individuel råderet</b>		
	<b>Køkken</b>		
	Anskaffelsessum	309.991	310
	Tilgang	0	31
	Afgang	0	-31
	Akkumuleret afdrag primo	-129.086	-114
	Årets afdrag	-15.544	-15
	Finansiering realkreditforeningslån	-165.361	-181
	I alt	0	0
	<b>Badeværelse</b>		
	Anskaffelsessum	235.009	235
	Tilgang	0	24
	Afgang	0	-24
	Akkumuleret afdrag primo	-97.858	-87
	Årets afdrag	-11.784	-11
	Finansiering realkreditforeningslån	-125.368	-137
	I alt	0	0
	<b>Køkken 2.etape</b>		
	Anskaffelsessum	525.137	525
	Årets afskrivninger	-143.100	0
	Underfinansiering	382.037	525
	Bemærkning: Finansieres med realkreditlån og individuelle lejestigninger.		

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
	<b>Køkken og Bad 4. etape kollektiv råderet</b>		
	Anskaffelsessum	893.381	808
	Tilgang	0	86
	Afgang	-23.031	0
	Årets afskrivninger	-202.915	0
	Underfinansiering	667.435	893
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     Bemærkning: Finansieres med realkreditlån og individuelle lejestigninger.                 </div>		
	<b>Køkken - Bolig 134</b>		
	Tilgang	67.288	0
	Underfinansiering	67.288	0
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     Bemærkning: Finansieres med realkreditlån og individuelle lejestigninger.                 </div>		
303.1/2	Igangværende arbejder i alt	7.316.361	7.865
413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-290.729	-318
	<b>Igangværende arbejder i alt</b>	<b>7.025.633</b>	<b>7.547</b>
20	<b>305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme</b>		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	-6.404	18
	Aftaler tilflyttere	12.349	15
	<b>Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt</b>	<b>5.945</b>	<b>32</b>
21	<b>305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Fælles antenne- og kommunikationstjenester	57.070	46
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>57.070</b>	<b>46</b>
22	<b>305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso</b>		
	Mellemværende fraflyttede lejere	6.460	9
	Mellemværende fraflyttede lejere til inkasso	37.189	37
	<b>Antal fraflyttere i 2022</b>	<b>3</b>	
	<b>Antal fraflyttere i 2021</b>	<b>5</b>	
	<b>Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt</b>	<b>43.649</b>	<b>46</b>
23	<b>401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Saldo primo	6.026.622	5.663
	Henlæggelser garager	94.125	0
	Årets henlæggelser garager	45.210	0
	Årets henlæggelse pulterrum	15.087	0
	Årets henlæggelse	2.400.000	2.400
	Forbrug af henlagte midler	-2.187.946	-2.037
	Kursregulering investerede midler	-132.731	0
	<b>Opsparing pr. m<sup>2</sup></b>		
	<b>2022</b>	<b>788,36</b>	
	<b>2021</b>	<b>758,92</b>	
	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>6.260.368</b>	<b>6.027</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
24	<b>402 Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)</b>		
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger</b>		
	Saldo primo	13.724	246
	Årets henlæggelse	90.000	90
	Istandsættelse A-ordning	-67.420	-322
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt</b>	<b>36.304</b>	<b>14</b>
	<b>Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt</b>	<b>36.304</b>	<b>14</b>
25	<b>405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed</b>		
	Saldo primo	252.971	261
	Årets henlæggelse	16.000	7
	Forbrug tab ved fraflytning	43.109	-15
	<b>Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt</b>	<b>312.081</b>	<b>253</b>
26	<b>406 Andre henlæggelser</b>		
	<b>Reguleringskonto, Fælles garager</b>		
	Saldo primo	88.047	0
	Anvendt af henlæggelser	-88.047	88
		0	88
	<b>Andre henlæggelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>88</b>
27	<b>407 Resultatkonto</b>		
	Saldo primo	197.792	1.278
	Årets underskud	-408.528	-705
	Afvikling af overskud	-197.792	-375
	<b>Resultatkonto i alt</b>	<b>-408.528</b>	<b>198</b>
28	<b>419 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varmeregnskab	1.128.885	1.016
	Fællesantenne og kommunikationstjenester	47.188	47
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>1.176.072</b>	<b>1.063</b>
29	<b>421 Skyldige omkostninger</b>		
	Kreditor samlekonto	147.014	86
	Skyldige prioritetsydelse periodisering	80.100	80
	Stempelomkostninger	18.462	18
	Kommune forskud indskud	600	1
	Feriepengeforpligtigelse	27.919	44
	Udgående moms	10.379	3
	Afregning moms	-3.498	0
	Diverse reservationer.	1.015	1
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	105.162	102
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>387.153</b>	<b>336</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
<b>305/419</b>	<b>Særskilt note til regnskab for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester</b>		
	<b>Antenne</b>		
<b>419.4</b>	<b>Indtægter:</b>		
	Antennebidrag	-46.368	-46
<b>305.3</b>	<b>Udgifter:</b>		
	Administrationsbidrag	4.784	5
	Diverse antenneudgifter	11.040	0
	Låneydelser nyt anlæg	41.246	41
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>57.070</b>	<b>46</b>
<b>305/419</b>	<b>Årets resultat antenne - underskud</b>	<b>10.702</b>	<b>0</b>
	Saldo antenne forrige år	-820	-1
	Årets resultat antenne	10.702	0
	Saldo antenne pr. 31-12-2022 underskud	9.882	-1
	<i>Antenne underskud for tiden 01-01-2022 - 31-12-2022 vil blive indregnet i antennebudgettet pr. 01-01-2024</i>		
	<b>Fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester i alt</b>	<b>9.882</b>	<b>-1</b>



## Regnskabspåtegninger

### Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 408.528, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2024.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 408.528 pr. 31. december 2022.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der er afskrevet på køkken og bad moderniseringer svarende til de indtægter der har været siden arbejdet startede. Derudover har udgifter til renovation og rengøring af fælles områder været større.

### **Henlæggelser**

I 2022 var det planlagt, at udføre vedligeholdelsesarbejder vedrørende reparation af synlige afskalninger og armeringsskader på overlægger og fuger. Disse arbejder forventes, at blive udført i 2023.

Alle afdelingens opsparede henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2022.

### **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 2022 er lavere end de samlede henlæggelser og resultatkonto. Dette skyldes, at der er midertidig 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.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den 5. april 2023

**KAB s.m.b.a**

**Sussi Cohn**  
Kundechef

**Aiste Geguzyte**  
Kundeøkonom

## Afdelingsbestyrelse

Foranstående regnskab har været forelagt organisationsbestyrelsen.

Birkerød, den

**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, afdeling Eskemosepark II, for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisoreres 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 5. april 2023

#### **Albjerg**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 15008

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Pia Søndergaard

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Pia Søndergaard

Revisor

ID: 99801389

Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 14:31:18

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).