

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.	002	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		48002 Eskemosepark II Nørrevang 2, 20-34, 29-43, 49-59		Rudersdal Kommune Øverødvej 2	
		3460 Birkerød Matrikel Ravnsnæs By, Birkerød 1 ib m.fl.		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				

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	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	1.955,00	23		
5 rum	1.445,00	17		
I alt	7.480,00	92		

Øvrige lejemål:

Erhvervslejemål	461,00	2	1 pr. påbeg. 60 m ²	8,00
Garager	0,00	15	1/5	3,00
Pulterrum	0,00	12	1/5	2,40
Øvrige lejemål i alt	461,00	29		13,40
Lejemål i alt	7.941,00	121		105,40

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, bygge-regnskabs/drifts- eller overtagelses dato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	121	7.941,00	22.03.1962	1964
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	92	7.480,00		

Erhverv:

Erhverv - butik 2 461,00

Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Varmeforsyning

Centralvarme eget anlæg, fast brændsel/olie

Lejeoplysninger for boligen

	Familieboliger
Leje pr. m ² bruttoareal på balance tidspunktet	792,74

Ingen lejeændring:

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

Konto	Noter		Resultat	Urevideret	Budget
			2019	Budget	2019
					2020
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	583.247	505	547
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	540.437	554	571
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	494.468	549	473
109	2	Renovation	179.142	163	180
110		Forsikringer	161.235	176	183
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	109.744	140	145
		Målerpasning	36.559	37	37
			<u>146.303</u>	<u>177</u>	<u>182</u>
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	3	Administrationsbidrag	529.359	548	557
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		G - indskud	489.192	486	489
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.540.137	2.653	2.635
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	799.165	1.036	852
115	5	Almindelig vedligeholdelse	0	63	63
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	2.406.728	3.252	3.159
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.406.728	-3.252	-3.159
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	50.154	0	69
		Heraf dækket af henlæggelser	-50.154	0	-69
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	30.329	13	20
	8	Drift af beboerlokaler fælles	0	2	2
	9	Drift af andre lokaler fælles	0	3	1
	10	Fælles faciliteters drift	5.309	0	0
			<u>35.638</u>	<u>18</u>	<u>23</u>
119	11	Diverse udgifter	17.326	50	57
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	40	29
119.9		Variable udgifter i alt	852.129	1.207	1.024

Konto	Noter		Resultat 2019	Urevideret	
				Budget 2019	Budget 2020
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.850.000	1.850	2.200
121	13	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	90.000	90	90
123	14	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0	16
124.8		Henlæggelser i alt	1.940.000	1.940	2.306
124.9		Samlede ordinære udgifter i alt	5.915.513	6.305	6.512
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	550.942	623	554
		Renter m.v.	145.013	282	145
		Administrationsbidrag	44.482	44	44
			<u>740.438</u>	<u>949</u>	<u>743</u>
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		Lejers godtgjorte forbedring	2.088	0	0
129		Tab ved lejeledighed m.v.	22.806	0	2
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-22.806	0	-2
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		Tab ved fraflytninger	41.864	0	14
		Dækket af tidligere henlæggelser	-34.196	0	-14
		Dækket af dispositionsfonden	-7.668	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	16	Korrektioner fra tidligere år	6.398	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	748.924	949	743
139		Udgifter i alt	6.664.437	7.254	7.255
140		Årets overskud:			
		Afvikling af underfinansiering	65.966	0	0
		Overført til opsamlet resultat	611.343	0	0
		Årets overskud i alt	<u>677.309</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
150		Udgifter og overskud i alt	7.341.746	7.254	7.255

Konto		Noter	Resultat	Urevideret	
			2019	Budget 2019	Budget 2020
Indtægter					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	5.929.728	5.930	5.930
		Afdelingens kollektive råderet	114.519	102	0
		Erhverv	975.372	947	975
		Kældre m.v.	48.516	61	49
		Garager m.v.	81.840	81	83
		Forbedringsarbejder	9.257	7	126
		Merleje	-6.858	-7	-7
			7.152.374	7.121	7.156
202	15	Renter	30.279	16	11
203		Andre ordinære indtægter:			
		Leje af antenneplads	50.676	49	49
	7	Drift af vaskeri	3.788	3	6
		Diverse indtægter	16.435	0	0
		Overført fra opsamlet resultat	65.000	65	33
			135.899	117	88
203.9		Ordinære indtægter i alt	7.318.552	7.254	7.255
Ekstraordinære indtægter					
206	17	Korrektioner fra tidligere år	23.194	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	23.194	0	0
209		Indtægter i alt	7.341.746	7.254	7.255

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	11.578.109	11.578
		Kontantværdi pr. 01-10-2019	58.000.000	
		Heraf grundværdi	24.173.300	
302.9		Anskaffelsessum	11.578.109	11.578
303		Forbedringsarbejder:		
	19	Forbedringsarbejder m.v.	13.105.494	13.711
	20	Kollektiv individuel råderet	369.706	394
	22	Igangværende arbejder	7.764.268	7.607
	21	Godtgjorte forbedringer af lejemål	19.962	22
			21.259.431	21.735
304.9		Anlægsaktiver i alt	32.837.540	33.313
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	23	Tilgodehavende leje inkl. varme	14.323	82
		Beboerindskud	24.000	26
	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	46.315	46
	25	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso	193.859	27
	26	Afsluttede forbrugsregnskaber	1.024	1
		Andre debitorer	444.632	451
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	434.890	889
			1.159.044	1.522
307		Likvide beholdninger:		
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	1.597.078	1.571
			1.597.078	1.571
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.756.123	3.093
310		Aktiver i alt	35.593.662	36.406

Konto	Noter	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018	
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.196.028	6.753
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	247.366	208
405	29	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	279.741	314
406	30	Andre henlæggelser	87.860	107
406.9		Henlæggelser i alt	6.810.994	7.382
407	31	Opsamlet resultat	1.156.501	610
407.9		Henlæggelser og resultatkonto i alt	7.967.495	7.992
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	18	Realkredit Danmark	757.621	920
409	18	Beboerindskud	462.800	463
410	18	Kapitaltilskud, mindrebedemlede	99.900	100
411	18	Afskrivningskonto for ejendommen	10.257.788	10.096
			<u>10.820.488</u>	<u>10.658</u>
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	11.578.109	11.578
413		Andre lån:		
	19	Forbedringsarbejder m.v.	13.105.494	13.644
	20	Kollektiv individuel råderet	369.706	394
			<u>13.475.200</u>	<u>14.038</u>
414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	248.977	237
		Ekstra indskud, lejl. m. kapitaltilskud	5.225	21
		Forudbetalt boligafgift	27.749	28
		Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	2.500	3
			<u>284.451</u>	<u>289</u>
		Langfristet gæld i alt	25.337.760	25.905
Kortfristet gæld				
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.166.451	1.102
421	33	Skyldige omkostninger	774.387	1.072
423		Deposita og forudbetalt leje m.v.	347.569	336
426		Kortfristet gæld i alt	2.288.407	2.509
430		Passiver i alt	35.593.662	36.406

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret		
			Budget 2019	Budget 2020	
1	Nettokapitaludgifter				
	Prioritering ved lån:				
101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	161.996	162	164	
	Prioritetsrenter	14.003	14	12	
	Bidrag	3.947	4	4	
	-Ydelsessikring fra staten	77.832	0	42	
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	108.489	325	325	
	Andel til Landsbyggefonden	216.980	0	0	
	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	583.247	505	547	
2	109 Renovation				
	Faste renovationsudgifter	179.142	117	133	
	Andet, renovation	0	46	47	
	Renovation i alt	179.142	163	180	
3	112 Administrationsbidrag				
	Pakker og moduler	Sats pr. lejemålsenhed			
	Grundbidrag	474	48.822	50	45
	Stor pakke	3.600	370.800	385	371
	Kældre/loftrum		0	0	9
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	839	86.417	88	108
			506.039	523	533
	Obligatoriske ydelser				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	212	21.836	22	22
	Fraflytter varme	212	1.484	2	2
	Varmecentraler og antennepositioner		0	1	0
			23.320	25	24
	Administrationsbidrag i alt	529.359	548	557	
4	114 Renholdelse				
	Lønninger m.v.	735.984	964	795	
	Rengøring og vinduespolering	9.964	16	9	
	Drift af maskiner	12.896	20	17	
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	12.830	4	5	
	Drift af ejendomskontor:				
	Rengøring	0	0	1	
	Telefon og IT	22.893	18	17	
	Kontorhold m.v.	4.407	8	4	
	Personaleomkostninger	191	0	0	
	Diverse	0	6	4	
		27.491	32	26	
	Renholdelse i alt	799.165	1.036	852	

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
5	115	Almindelig vedligeholdelse		
	Terræn	0	18	18
	Bygning, klimaskærm	0	17	17
	Bygning, fælles	0	8	8
	Bygning, tekniske installationer	0	8	8
	Materiel	0	12	12
	Almindelig vedligeholdelse i alt	0	63	63
6	116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Terræn	373.628	446	1.166
	Bygning, klimaskærm	1.126.896	1.475	616
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	493.395	551	486
	Bygning, fælles	22.810	42	42
	Bygning, tekniske installationer	270.210	561	756
	Materiel	119.788	177	93
		<u>2.406.728</u>	<u>3.252</u>	<u>3.159</u>
	Anvendt af henlæggelser	-2.406.728	-3.252	-3.159
	Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
7	118	Drift af vaskeri		
	Udgifter			
	Drift af fællesvaskeri	1.725	0	2
	Varme	28.604	10	18
	Vaskemiddel m.v.	0	3	0
		<u>30.329</u>	<u>13</u>	<u>20</u>
	203 Indtægter			
	Vaskeafgift	-3.788	-3	-6
	Drift af vaskeri nettoudgifter	26.542	10	14
8	118	Drift af ejendomskontor		
	Udgifter			
	Varmeudgifter	0	2	2
	Drift af ejendomskontor - fælles nettoudgifter	0	2	2

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
9	118			
	Drift af garager			
	Udgifter			
	Primære bygningsdele	0	3	1
	Drift af garager	0	3	1
10	118			
	Fælles faciliteter			
	Andel i fællesudgifter	5.309	0	0
	Fælles faciliteter i alt	5.309	0	0
11	119			
	Diverse udgifter			
	Kontingent til BL	12.334	12	12
	Tilskud til fester	0	0	1
		12.334	12	13
	Afdelingsbestyrelsen:			
	Rådighedsbeløb	3.336	10	4
	Mødeudgifter	707	0	0
	Kontorhold	522	3	1
	Diverse	142	5	5
		4.707	18	10
	Egen beboerrådgiver			
	Kontorhold og IT	0	0	14
	Andre udgifter			
	Inventar, vedligeholdelse	0	18	0
	Pc-Pakke afdeling	285	0	0
	Diverse	0	2	20
		285	20	20
	Diverse udgifter i alt	17.326	50	57
12	120			
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	Årets henlæggelser	1.850.000	1.850	2.200
	Henlæggelser kr./m²			
	Resultat 2019	232,97		
	Budget 2020	277,04		
	Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt	1.850.000	1.850	2.200
13	121			
	Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning			
	Årets henlæggelser	90.000	90	90
	Henlæggelser kr./m²			
	Resultat 2019	12,03		
	Budget 2020	12,03		
	Henlæggelser i alt	90.000	90	90

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
14	123 Tab ved lejeledighed og fraflytninger			
	Årets henlæggelser	0	0	16
	Henlæggelser kr./m²			
	Resultat 2019	0,00		
	Budget 2020	2,14		
	Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt	0	0	16
15	202 Renteindtægter			
	Rente af mellemregning	-29.088	-16	-11
	Diverse renter, frivilligt forlig.	-982	0	0
	Renter, råderetslån	-210	0	0
	Nettorenteindtægter	-30.279	-16	-11
16	134 Korrektioner fra tidligere år			
	Regulering depotrum 2017	6.398	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	6.398	0	0
17	206 Korrektioner fra tidligere år			
	Regulering depotrum 2017	7.571	0	0
	Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr.	285	0	0
	Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	261	0	0
	Indtægter vedr. fraflytterarbejde	-4.350	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	23.194	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
18	301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering 408-411		
	Anskaffelsessum primo	11.528.557	11.529
	Årets tilgang	49.552	50
	301 Ejendommens anskaffelsessum	11.578.109	11.578
	408 Finansiering af anskaffelsessum Realkredit Danmark	-757.621	-920
	409 Beboerindskud	-462.800	-475
	410 Kapitalindskud, mindrebemidlede	-99.900	-100
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-10.257.788	-10.096
	I alt	0	-12
19	303.1 Forbedringsarbejder		
	Nye Gaskedler - Automatisk fordeling		
	Anskaffelsessum	5.640.254	5.640
	Akkumuleret dækket af overskud	-43	0
	Akkumuleret tilskud	-1.824.211	-1.824
	Akkumuleret afdrag primo	-640.055	-550
	Årets afdrag	-93.725	-90
	Finansiering realkreditforeningslån	-3.082.220	-3.176
	I alt	0	0
	Tagreoveringssag		
	Anskaffelsessum	12.639.717	12.640
	Akkumuleret dækket af overskud	-23.252	-23
	Akkumuleret afdrag primo	-2.413.499	-1.991
	Årets afdrag	-432.821	-423
	Dækket af årets overskud	-59.466	0
	Finansiering realkreditforeningslån	-9.710.680	-10.144
	Overfinansiering	0	59
	IT projekt		
	Anskaffelsessum	499.034	499
	Akkumuleret tilskud	4.966	5
	Akkumuleret afdrag primo	-178.720	-156
	Årets afdrag	-24.227	-23
	Finansiering realkreditforeningslån	-301.053	-325
	I alt	0	0
	Omlægning af affaldshåndtering		
	Anskaffelsessum	418.738	419
	Akkumuleret afdrag primo	-423.780	-424
	Årets afdrag	0	0
	Dækket af årets overskud	5.042	0
	Overfinansiering	0	-5
	Renovering af garagetage		
	Anskaffelsessum	11.542	12
	Dækket af overskud	-11.542	0
	I alt	0	12
	303.1 Forbedringer i alt	13.105.494	13.711
	413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-13.105.494	-13.645
	413 Finansiering - banklån i alt	0	0
	Forbedringer i alt	0	66

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
20	303.1 Kollektiv individuel råderet		
	Køkken (0157)		
	Anskaffelsessum	96.631	97
	Akkumuleret afdrag primo	-26.754	-23
	Årets afdrag	-4.325	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-65.552	-70
	I alt	0	0
	Køkken (0155)		
	Anskaffelsessum	91.558	92
	Akkumuleret afdrag primo	-25.351	-21
	Årets afdrag	-4.099	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-62.109	-66
	I alt	0	0
	Køkken (131)		
	Anskaffelsessum	121.801	122
	Akkumuleret afdrag primo	-33.726	-28
	Årets afdrag	-5.453	-5
	Finansiering realkreditforeningslån	-82.623	-88
	I alt	0	0
	Badeværelse (97,122)		
	Anskaffelsessum	165.421	165
	Akkumuleret afdrag primo	-45.798	-39
	Årets afdrag	-7.404	-7
	Finansiering realkreditforeningslån	-112.220	-120
	I alt	0	0
	Badeværelse (0175)		
	Anskaffelsessum	69.588	70
	Akkumuleret afdrag primo	-19.270	-16
	Årets afdrag	-3.115	-3
	Finansiering realkreditforeningslån	-47.203	-50
	I alt	0	0
	303.1 Kollektiv individuel råderet i alt	369.706	394
	413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-369.706	-394
	Kollektiv individuel råderet i alt	0	0
21	303.4 Godtgjorte forbedringer i lejemål		
	Saldo primo	21.841	24
	Til-/afgang	-1.878	-2
	Saldo ultimo	19.962	22
22	303.1/2 Igangværende arbejder		
	303.1 Forbedringsarbejder		
	Udskiftning af tage Kiwi og Pizzeria		
	Anskaffelsessum	6.563.404	6.563
	Akkumuleret dækket af overskud	-85.135	-86
	Akkumuleret tilskud	2.500	3
	Underfinansiering	6.480.769	6.480

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
303.1	Kollektiv individuel råderet		
	Køkken 2. etape		
	Anskaffelsessum	525.137	525
	Underfinansiering	525.137	525
	Køkken og Bad 3. etape kollektiv råderet		
	Anskaffelsessum	452.572	453
	Underfinansiering	452.572	453
	Køkken og Bad 4. etape kollektiv råderet		
	Anskaffelsessum	150.009	67
	Tilgang	0	83
	Underfinansiering	150.009	150
	Køkken - Bolig 175		
	Tilgang	64.242	0
	Underfinansiering	64.242	0
	Køkken - 140		
	Tilgang	91.539	0
	Underfinansiering	91.539	0
	Bemærkning:		
	Der vil blive ansøgt om trækingsret på kr. 7.764.268 i regnskabsåret 2020		
303.1/2	Igangværende arbejder i alt	7.764.268	7.607
	Igangværende arbejder i alt	7.764.268	7.607
23	305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	-12.982	46
	Varmeafregning lejere	408	0
	Aftaler tilflyttere	26.897	36
	Versur fraflyttere til inkasso	0	0
	Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt	14.323	82
24	305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Fælles antenne- og kommunikationstjenester	46.315	46
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	46.315	46
25	305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso		
	Mellemværende fraflyttede lejere	193.859	27
	Mellemværende fraflyttede lejere til inkasso	0	0
	Antal fraflyttere i 2019	4	
	Antal fraflyttere i 2018	7	
	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt	193.859	27

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
26	305.5 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskaber	1.024	1
	Afsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.024	1
27	401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo	6.752.756	7.750
	Årets henlæggelse	1.850.000	1.850
	Forbrug af henlagte midler	-2.406.728	-2.847
	Opsparing pr. m²		
	2019 780,26		
	2018 850,34		
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	6.196.028	6.753
28	402 Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)		
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger		
	Saldo primo	207.520	196
	Årets henlæggelse	90.000	90
	Istandsættelse A-ordning	-50.154	-78
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt	247.366	208
	Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt	247.366	208
29	405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed		
	Saldo primo	313.937	304
	Årets henlæggelse	0	10
	Forbrug tab ved fraflytning	-34.196	0
	Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt	279.741	314
30	406 Andre henlæggelser		
	5 års eftersyn		
	Nye Gaskedler - Automatisk fordeling	0	17
	Tagrenoveringssag	87.860	88
	IT projekt	0	3
		87.860	107
	Andre henlæggelser i alt	87.860	107
31	407 Resultatkonto		
	Saldo primo	610.158	131
	Årets overskud	611.343	553
	Afvikling af overskud	-65.000	-74
	Resultatkonto i alt	1.156.501	610

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
32	419 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	1.119.725	1.055
	Fællesantenne og kommunikationstjenester	46.726	47
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	1.166.451	1.102
33	421 Skyldige omkostninger		
	Kreditor samlekonto	536.539	882
	Skyldige prioritetsydelse periodisering	80.100	80
	Byggesagshonorar	0	20
	Stempelomkostninger	18.462	0
	Revisionshonorar	0	0
	Feriepengeforpligtigelse	101.467	79
	Diverse reservationer.	1.015	1
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	36.805	10
	Skyldige omkostninger i alt	774.387	1.072
305/419	Særskilt note til regnskab for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester		
	Antenne		
419.4	Indtægter:		
	Antennebidrag	-46.368	-46
305.3	Udgifter:		
	Administrationsbidrag	4.784	5
	Låneydelse nyt anlæg	41.532	42
	Udgifter i alt	46.315	46
305/419	Årets resultat antenne - overskud	-53	0
	Saldo antenne forrige år	-358	0
	Årets resultat antenne	-53	0
	Saldo antenne pr. 31-12-2019 overskud	-411	0
	<i>Antenne overskud for tiden 01-01-2019 - 31-12-2019 vil blive indregnet i antennebudgettet pr. 01-01-2021</i>		
	Fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester i alt	-411	0

Regnskab 01.01.2019 - 31.12.2019

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 677.309. Der er anvendt kr. 65.966 til at dække en del af underfinansiering på byggesagen, mens kr. 611.343 er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2021.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 1.156.501 pr. 31. december 2019.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at omkostningerne til renholdelse, diverse udgifter og renter har været lavere end budgetteret.

Henlæggelser

Alle afdelingens opsparede henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2019.

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 II, 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

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet moms til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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