

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.	005	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB		48006 Eskemosepark V		Rudersdal Kommune	
Vester Voldgade 17		Nørrevang 60-66		Øverødvej 2	
1552 København V		3460 Birkerød		2840 Holte	
		Matrikel Ravnsnæs By, Birkerød 1 LK			
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	E-postadr.	rudersdal@rudersdal.dk
CVR-nr.	10 02 53 70		formand@eskemosepark.dk		

Lejemål:	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	1.510,40	24	1	24,00
I alt	1.510,40	24		24,00
Boliger fordelt på antal rum				
1 rum	328,00	8		
2 rum	464,00	8		
3 rum	718,40	8		
I alt	1.510,40	24		
Lejemål i alt	1.510,40	24		24,00

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	24	1.510,40	06.05.1981	1982
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	24	1.510,40		

Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Varmeforsyning

Centralvarme eget anlæg, fast brændsel/olie

Lejeoplysninger for boligen

Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet

Familieboliger

1.068,62

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	454.414	452	452
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	89.191	89	89
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	63.823	61	61
109	2	Renovation	45.824	41	47
110		Forsikringer	29.675	32	32
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	28.094	32	31
		Målerpasning	15.575	17	17
			43.669	49	48
112	3	Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark: Administrationsbidrag	123.424	127	127
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	395.606	399	404
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	146.282	190	165
115	5	Almindelig vedligeholdelse	0	25	25
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	244.967	613	667
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-244.967	-613	-667
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	27.186	0	24
		Heraf dækket af henlæggelser	-27.186	0	-24
			0	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	50	12	18
	9	Drift af beboerlokaler fælles	0	1	0
	8	Drift af vaskeri fælles	17.486	0	0
	10	Fælles faciliteters drift	953	0	0
			18.489	13	18
119	11	Diverse udgifter	4.482	10	9
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	6	16
119.9		Variable udgifter i alt	169.253	244	233
Henlæggelser					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	450.000	450	505
121	13	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	30.000	30	30
124.8		Henlæggelser i alt	480.000	480	535

Konto	Noter	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	1.499.273	1.575	1.624
	Ekstraordinære udgifter			
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
	Afdrag (303.1)	91.613	92	79
	Renter m.v.	53.373	50	48
	Administrationsbidrag	6.949	5	5
	Ydelsesstøtte fra dispositionsfond	-113.065	-113	-113
		<u>38.870</u>	<u>34</u>	<u>19</u>
127	Ydelser vedr. lån til bygningskader:			
	Afdrag (303.2)	75.810	72	76
	Renter m.v.	502	8	1
	Administrationsbidrag	5.416	5	5
	Afdragsbidrag, byggeskadelån	0	-2	0
		<u>81.728</u>	<u>83</u>	<u>82</u>
129	Tab ved lejeledighed m.v.	0	0	1
	Dækket af dispositionsfond m.v.	0	0	-1
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130	Tab ved fraflytninger	-415	0	0
	Dækket af tidligere henlæggelser	415	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131	14 Andre renter	39.027	0	0
137	Ekstraordinære udgifter i alt	159.624	117	101
139	Udgifter i alt	1.658.897	1.692	1.725
140	Årets overskud:			
	Overført til opsamlet resultat	87.961	0	0
150	Udgifter og overskud i alt	1.746.858	1.692	1.725

Konto	Noter	Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
Indtægter				
Ordinære indtægter				
201	Boligafgifter og leje:			
	Almene familieboliger	1.614.048	1.614	1.614
	Afdelingens kollektive råderet	7.482	0	0
	Kældre m.v.	0	2	2
	Garager m.v.	0	2	2
	Forbedringsarbejder	7.482	15	15
		1.629.012	1.633	1.633
202	14 Renter	60.028	15	42
203	Andre ordinære indtægter:			
	7 Drift af vaskeri	160	0	0
	Diverse indtægter	11.895	0	0
	Overført fra opsamlet resultat	44.000	44	50
		56.055	44	50
203.9	Ordinære indtægter i alt	1.745.095	1.692	1.725
Ekstraordinære indtægter				
206	15 Korrektioner fra tidligere år	1.763	0	0
208	Ekstraordinære indtægter i alt	1.763	0	0
209	Indtægter i alt	1.746.858	1.692	1.725

Konto		Noter	Balance pr. 31. 12-2019	Balance pr. 31-12-2018
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	9.134.264	9.134
		Kontantværdi pr. 01-10-2018	15.100.000	
		Heraf grundværdi	3.889.700	
302	16	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	3.142.369	3.142
302.9		Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	12.276.634	12.277
303		Forbedringsarbejder:		
	17	Forbedringsarbejder m.v.	6.809.517	7.180
	18	Igangværende arbejder	220.775	221
			<u>7.030.292</u>	<u>7.401</u>
304.9		Anlægsaktiver i alt	19.306.926	19.678
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
	19	Tilgodehavende leje inkl. varme	14.370	-24
		Beboerindskud	9.020	9
	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber	12.883	-170
	21	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso	231.218	145
		Andre debitorer	85.602	70
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	80.404	17
			<u>433.498</u>	<u>47</u>
307		Likvide beholdninger:		
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2.755.363	3.631
			<u>2.755.363</u>	<u>3.631</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.188.860	3.678
310		Aktiver i alt	22.495.786	23.356

Konto		Noter	Balance pr. 31. 12-2019	Balance pr. 31-12-2018
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.012.905	2.808
402	23	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	133.829	131
405	24	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	237.111	237
406	25	Andre henlæggelser	3.950	4
406.9		Henlæggelser i alt	3.387.794	3.179
407	26	Opsamlet resultat	253.161	209
407.9		Henlæggelser og resultatkonto i alt	3.640.955	3.388
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	16	Landsbyggefonden	2.018.721	2.019
409	16	Beboerindskud	175.536	176
411	16	Afskrivningskonto for ejendommen	10.082.377	10.082
			10.257.913	10.258
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	12.276.634	12.277
413		Andre lån:		
	17	Forbedringsarbejder m.v.	5.189.969	3.223
		Andre lån	148.075	148
			5.338.044	3.371
414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	80.870	67
		Langfristet gæld i alt	17.695.548	15.715
Kortfristet gæld				
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	205.928	195
421	28	Skyldige omkostninger	953.355	708
424		Byggelån, driftskredit	0	3.350
426		Kortfristet gæld i alt	1.159.283	4.253
430		Passiver i alt	22.495.786	23.356

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret		
			Budget 2019	Budget 2020	
1	Nettokapitaludgifter				
	-Ydelsessikring fra staten	2.155	0	0	
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	226.129	226	226	
	Andel til Landsbyggefonden	226.130	226	226	
	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	454.414	452	452	
2	109 Renovation				
	Faste renovationsudgifter	45.824	33	38	
	Andet, renovation	0	8	9	
	Renovation i alt	45.824	41	47	
3	112 Administrationsbidrag				
	Pakker og moduler	Sats pr. lejemålsenhed			
	Grundbidrag	474	11.376	12	10
	Stor pakke	3.600	86.400	89	86
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	839	20.136	20	25
			117.912	121	121
	Obligatoriske ydelser				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	212	5.088	5	5
	Fraflytter varme	212	424	1	1
			5.512	6	6
	Administrationsbidrag i alt	123.424	127	127	
4	114 Renholdelse				
	Lønninger m.v.	134.877	176	152	
	Rengøring og vinduespolering	1.788	3	2	
	Drift af maskiner	2.314	4	3	
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	2.303	1	1	
	Drift af ejendomskontor:				
	Telefon og IT	4.173	4	5	
	Kontorhold m.v.	791	1	1	
	Personaleomkostninger	35	0	0	
	Diverse	0	1	1	
		4.999	6	7	
	Renholdelse i alt	146.282	190	165	
5	115 Almindelig vedligeholdelse				
	Terræn	0	3	3	
	Bygning, klimaskærm	0	15	15	
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	2	2	
	Bygning, fælles	0	3	3	
	Materiel	0	2	2	
	Almindelig vedligeholdelse i alt	0	25	25	

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
6	116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	Terræn	64.815	169	349
	Bygning, klimaskærm	9.694	91	52
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	63.011	147	147
	Bygning, fælles	2.022	3	3
	Bygning, tekniske installationer	83.923	171	99
	Materiel	21.502	32	17
		<u>244.967</u>	<u>613</u>	<u>667</u>
	Anvendt af henlæggelser	-244.967	-613	-667
	Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
7	118 Drift af vaskeri			
	Udgifter			
	Varme	0	11	18
	Magnetkort, vaskekort og nøgler	50	0	0
	Vaskemiddel m.v.	0	1	0
		<u>50</u>	<u>12</u>	<u>18</u>
	203 Indtægter			
	Vaskeafgift	-160	0	0
	Drift af vaskeri nettoindtægter	-110	12	18
8	118 Drift af vaskeri - fælles			
	Udgifter			
	Varme	17.486	0	0
	Drift af vaskeri - fælles nettoudgifter	17.486	0	0
9	118 Drift af beboerlokale - fælles			
	Udgifter			
	Varmeudgifter	0	1	0
	Drift af beboerlokale - fælles nettoudgifter	0	1	0
10	118 Fælles faciliteter			
	Andel i fællesudgifter	953	0	0
	Fælles faciliteter i alt	953	0	0

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
11	119 Diverse udgifter			
	Kontingent til BL	3.217	3	3
	Afdelingsbestyrelsen:			
	Rådighedsbeløb	902	2	1
	Mødeudgifter	191	0	0
	Kontorhold	93	0	0
	Diverse	26	0	1
		<u>1.212</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
	Egen beboerrådgiver			
	Kontorhold og IT	0	0	1
	Andre udgifter			
	Inventar, vedligeholdelse	0	3	0
	Pc-Pakke afdeling	53	0	0
	Diverse	0	2	3
		<u>53</u>	<u>5</u>	<u>3</u>
	Diverse udgifter i alt	4.482	10	9
12	120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	Årets henlæggelser	450.000	450	505
	Henlæggelser kr./m²			
	Resultat 2019	297,93		
	Budget 2020	334,35		
	Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt	450.000	450	505
13	121 Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning			
	Årets henlæggelser	30.000	30	30
	Henlæggelser kr./m²			
	Resultat 2019	19,86		
	Budget 2020	19,86		
	Henlæggelser i alt	30.000	30	30
14	131 Renteudgifter			
	Renteudgifter af byggelånskonti	39.027	0	0
	202 Renteindtægter			
	Rente af mellemregning	-59.976	-15	-42
	Diverse renter, frivilligt forlig.	-52	0	0
		<u>-60.028</u>	<u>-15</u>	<u>-42</u>
	Nettorenteindtægter	-21.002	-15	-42
15	206 Korrektioner fra tidligere år			
	Afsat omk til møde tidl år	37	0	0
	Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr.	1.726	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	1.763	0	0

Note	Konto	1.000 kr.	
		Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
16	301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering		
	408-411		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	9.134.264	9.134
	302 Indeksering	3.142.369	3.142
	408 Finansiering af anskaffelsessum		
	Landsbyggefonden	-2.018.721	-2.019
	409 Beboerindskud	-175.536	-176
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-10.082.377	-10.082
	Underfinansiering	0	0
17	303.1 Forbedringsarbejder		
	Baderum		
	Anskaffelsessum	4.182.761	4.183
	Akkumuleret dækket af henlæggelser	-150.000	-150
	Akkumuleret tilskud	-497.761	-498
	Akkumuleret afdrag primo	-1.156.113	-1.024
	Årets afdrag	-134.339	-132
	Finansiering realkreditforeningslån	-2.244.549	-2.379
	I alt	0	0
	Nye Gaskedler		
	Anskaffelsessum	1.101.713	1.102
	Akkumuleret dækket af overskud	-9	0
	Akkumuleret tilskud	-353.704	-354
	Akkumuleret afdrag primo	-123.071	-106
	Årets afdrag	-18.144	-17
	Finansiering realkreditforeningslån	-606.784	-625
	I alt	0	0
	Eskemosepark V - Vinduesudskiftning		
	Anskaffelsessum	4.113.842	237
	Tilgang	423.143	3.915
	Afgang	-2.745	-40
	Akkumuleret dækket af overskud	-164.112	-164
	Akkumuleret tilskud	-620.000	0
	Årets afdrag	-14.940	0
	Finansiering realkreditforeningslån	-2.126.060	0
	Finansiering byggelån	0	-3.350
	Underfinansiering	1.609.128	598
	Bemærkning: Finansierers med tilskud, henlæggelser mv. på t.kr. 1.600 er på plads i 2020		
	IT projekt		
	Anskaffelsessum	268.513	269
	Akkumuleret dækket af overskud	-2.784	-3
	Akkumuleret afdrag primo	-46.808	-41
	Årets afdrag	-6.345	-6
	Finansiering realkreditforeningslån	-212.576	-219
	I alt	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
	Nyt ejendomskontor		
	Anskaffelsessum	10.420	10
	Underfinansiering	10.420	10
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Bemærkning: Underfinansiering bliver dækket i 2020. </div>		
303.1	Forbedringer i alt	6.809.517	7.180
413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-5.189.969	-3.223
424	Finansiering - byggelån	0	-3.350
	Forbedringer i alt	1.619.548	608
18	303.1/2 Igangværende arbejder		
	303.1 Kollektiv individuel råderet		
	Køkken 2. etape		
	Anskaffelsessum	163.474	163
	Andre lån	-148.075	-148
	Underfinansiering	15.399	15
	Køkken og Bad 3. etape kollektiv råderet		
	Anskaffelsessum	57.301	57
	Underfinansiering	57.301	57
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> Bemærkning: Der vil blive ansøgt om trækingsret på kr. 72.700 i regnskabsåret 2020 </div>		
303.1/2	Igangværende arbejder i alt	220.775	221
413	Finansiering - byggelån	-148.075	-148
	Igangværende arbejder i alt	72.700	73
19	305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	14.370	28
	Aftaler - nuboende	0	4
	Aftaler tilflyttere	0	1
	Versur fraflyttere til inkasso	0	-57
	Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt	14.370	-24
20	305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	0	-182
	Fælles antenne- og kommunikationstjenester	12.883	13
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	12.883	-170

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
21	305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso		
	Mellemværende fraflyttede lejere	171.153	89
	Mellemværende fraflyttede lejere til inkasso	60.065	57
	Antal fraflyttere i 2019 3		
	Antal fraflyttere i 2018 2		
Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt		231.218	145

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
22	401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo	2.807.872	2.654
	Årets henlæggelse	450.000	450
	Forbrug af henlagte midler	-244.967	-296
	Opsparing pr. m²		
	2019 1.994,77		
	2018 1.858,99		
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.012.905	2.808
23	402 Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)		
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger		
	Saldo primo	131.015	111
	Årets henlæggelse	30.000	30
	Istandsættelse A-ordning	-27.186	-10
	Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt	133.829	131
	Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt	133.829	131
24	405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed		
	Saldo primo	236.696	227
	Årets henlæggelse	0	10
	Forbrug tab ved fraflytning	415	0
	Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt	237.111	237
25	406 Andre henlæggelser		
	5 års eftersyn		
	Nye Gaskedler	3.273	3
	IT projekt	677	1
	Andre henlæggelser i alt	3.950	4
26	407 Resultatkonto		
	Saldo primo	209.200	170
	Årets overskud	87.961	121
	Afvikling af overskud	-44.000	-82
	Resultatkonto i alt	253.161	209
27	419 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varmeregnskab	192.968	182
	Fællesantenne og kommunikationstjenester	12.960	13
	Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt	205.928	195

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
28	421 Skyldige omkostninger		
	Kreditor samlekonto	642.582	516
	Stempelomkostninger	5.760	6
	Revisionshonorar	391	0
	Afsatte beløb byggeregnskab	195.862	0
	Kommune forskud indskud	435	43
	Feriepengeforpligtigelse	18.593	34
	Skyldige bidrag til LBF	25.772	26
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	63.959	83
	Skyldige omkostninger i alt	953.355	708
29	Eventualforpligtelser		
	Afdelingen har modtaget lån og/eller tilskud fra boligorganisationen og/eller trækingsret fra Landsbyggefonden. Såfremt afdelingen frasælges helt/delvist, er afdelingen forpligtet til at tilbagebetale lånet/tilskuddet/trækingsretten helt eller delvist.		
305/419	Særskilt note til regnskab for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester		
	Antenne		
419.4	Indtægter:		
	Antennebidrag	-12.960	-7
305.3	Udgifter:		
	Administrationsbidrag	1.248	1
	Låneydelser nyt anlæg	11.615	12
	Udgifter i alt	12.863	13
305/419	Årets resultat antenne - overskud	-97	5
	Saldo antenne forrige år	20	-5
	Årets resultat antenne	-97	5
	Saldo antenne pr. 31-12-2019 overskud	-77	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	-77	0

Regnskab 01.01.2019 - 31.12.2019

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 87.961, der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2021.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 253.161 pr. 31. december 2019.

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

Øvrige væsentlige områder

Afdelingen har modtaget lån og/eller tilskud fra boligorganisationen og/eller trækingsret fra Landsbyggefonden. Såfremt afdelingen frasælges helt/delvist, er afdelingen forpligtet til at tilbagebetale lånet/tilskuddet/trækingsretten helt eller delvist.

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 V, 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