

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2018

Regnskabsperiode fra 01-01-2018

Regnskabsperiode til 31-12-2018

**Regnskab for boligorganisation**

Boligorganisation		Forretningsfører		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837			Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark 1552 København V		KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		Rudersdal Kommune Øverødvej 2 2840 Holte	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	33 63 10 00	Telefon	46 11 00 00
E-postadr. kab@kab-bolig.dk		E-postadr. kab@kab-bolig.dk		E-postadr. rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	10025370	CVR-nr.	56815910		

Antal afdelinger:	Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	19.838	248	1	248,00
Boligoplysninger i alt	19.838	248		248,00
<b>Øvrige lejemål:</b>				
Erhvervslejemål	461	2 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>		8,00
Institutioner	802	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>		14,00
Garager/carporte m.v.		39	1/5	7,80
Kældre/lagerrum m.v.		24	1/20	1,20
Øvrige lejemål i alt	1.263	66		31,00
<b>Lejemål i alt</b>	<b>21.101</b>	<b>314</b>		<b>279,00</b>

Udarbejdet den 5. april 2019 af Morten Madsen, Specialkundeforhold

Budgetterne er ikke underlagt  
revision  
1.000 kr.

Noter		Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019
<b>ORDINÆRE UDGIFTER:</b>				
501	Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	16.688	16	16
502 1	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	24.244	89	89
511 2	Personaleudgifter	32.118	33	34
512 3	Forretningsførelse:			
	<i>Grundydelse</i>	1.145.902	1.168	1.172
	<i>Tillægsydelse</i>	61.314	65	66
	<i>Lovmæssige gebyrer</i>	12.896	13	13
	<i>Valgfri ydelser energi</i>	107.594	140	129
	<i>Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.</i>	136.850	0	0
		<u>1.464.555</u>	<u>1.386</u>	<u>1.380</u>
513 4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	19.323	43	43
521	Revision	73.688	64	55
530	<b>Bruttoadministrationsudgifter</b>	<u>1.630.615</u>	<u>1.631</u>	<u>1.617</u>
531	Tilskud til afdelinger	0	0	0
532 8	Renteudgifter	182.532	226	248
533 5	Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	2.354.565	2.373	2.289
540	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<u>4.167.712</u>	<u>4.230</u>	<u>4.154</u>
<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</b>				
541 9	Ekstraordinære udgifter	123.063	0	0
541	<b>SAMLEDE EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</b>	<u>123.063</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
550	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<u>4.290.775</u>	<u>4.230</u>	<u>4.154</u>
551	Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	134.754	78	75
560	<b>UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT</b>	<u>4.425.529</u>	<u>4.308</u>	<u>4.229</u>

Budgetterne er ikke underlagt  
revision  
1.000 kr.

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>			
601 6 Administrationsbidrag	1.544.935	1.618	1.604
602 7 Lovmæssige gebyrer m.v.	12.896	13	13
603 8 Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	253.220	304	323
604 5 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	2.354.565	2.373	2.289
606 Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	136.850	0	0
610 <b>SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER</b>	<b>4.302.466</b>	<b>4.308</b>	<b>4.229</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>			
611 10 Ekstraordinære indtægter	123.063	0	0
<b>SAMLEDE EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>	<b>123.063</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
620 <b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>4.425.529</b>	<b>4.308</b>	<b>4.229</b>

Noter		1.000 kr.		
		Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>				
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
714	11	Lån til afdelinger	148.075	148
715		Kapitalindskud, sideaktiviteter	20.000	20
716	12	Indskud i Landsbyggefonden	7.887.947	7.215
		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>8.056.022</b>	<b>7.383</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>				
<b>Tilgodehavender</b>				
723		KAB s.m.b.a.	0	398
725		Debitorer	9.933	10
727		Forudbetalte udgifter	4.521	42
			<b>14.454</b>	<b>450</b>
731	13	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	25.276.320	25.523
732		Likvide beholdninger		
	14	Bankbeholdning	66.861	25
740		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>25.357.636</b>	<b>25.998</b>
750		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>33.413.658</b>	<b>33.381</b>

Noter		1.000 kr.	
		Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
<b>EGENKAPITAL</b>			
801	Boligorganisationsandele	199.955	200
803 15	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	11.587.632	10.694
805 16	Arbejdskapital	3.391.207	3.281
810	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>15.178.795</b>	<b>14.175</b>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>			
821 17	Afdelinger i drift	17.184.012	18.503
823	KAB s.m.b.a.	226.772	0
824	Bankgæld	0	110
825	Leverandører	7.568	13
826 18	Skyldige omkostninger	456.087	452
827 19	Bevilgede, ikke udbetalte tilskud	225.000	0
830 20	Anden kortfristet gæld	135.423	129
840	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>18.234.863</b>	<b>19.206</b>
850	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>33.413.658</b>	<b>33.381</b>



Budgetterne er ikke underlagt  
 revision  
 1.000 kr.

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019
<b>1 502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.</b>			
020 Gaver og blomster	0	4	4
110 Mødeudgifter	7.635	25	25
140 Repræsentantskabsmøde/generalforsamling	10.809	0	0
403 Kurser, afdelingsbestyrelse	0	50	50
404 Kurser, ejendomsfunktionærer	4.750	0	0
900 Tilskud boligorganisations aktiviteter	1.050	10	0
	24.244	89	89
<b>2 511 Personaleudgifter</b>			
010 Lønninger, adm. personale	0	15	0
040 Barselsfond, AER, ATP m.v.	13.742	15	16
070 Forsikring tab v/afskedigelse, sygdom	15.195	0	15
200 Stillingsannoncer	2.636	0	0
430 Kaffe, the mv.	545	0	0
520 Øvrige personaleomkostninger	0	3	3
	32.118	33	34
<b>3 512 Forretningsførelse</b>			
<b>Pakker og moduler</b>			
Grundbidrag 6 afdelinger á 21.287 kr.	175.102	130	134
Stor pakke	966.480	1.038	1.038
268 lejemaalsheder á 3.600 kr.			
Aministrationsbidrag kældre/loftrum	4.320	0	0
1 lejemaalsheder á 3.600 kr.			
	1.145.902	1.168	1.172
<b>Obligatoriske ydelser</b>			
Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	57.286	61	61
Fraflyttere varme	4.028	3	4
Fraflyttere el	0	3	3
Varmecentral og antennepositioner	0	1	1
Forretningsførelse, antenneudgifter	12.896	13	13
	74.210	81	82

Budgetterne er ikke underlagt  
 revision  
 1.000 kr.

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019
<b>Valgfrie ydelser energi</b>			
Varmeteknisk bistand, normalpakken	30.719	52	41
Honorar varmeregnskab, individuelt 265 lejemålsenheder á 156 kr.	41.340	45	45
Fraflyttere varmeregnskab, individuelt	2.964	0	0
Fraflyttere el regnskab, individuelt	356	0	0
Ressourceadministration	32.215	40	40
	107.594	137	126
Byggesagshonorar, nybyggeri, forbedringsarbejder m.v.	136.850	0	0
Forretningsførelse i alt	1.464.555	1.386	1.380
<b>4 513 Kontorholdsudgifter</b>			
100 Brochurer, blade og tryksager	0	7	7
120 Porto og gebyrer inklusiv refusion	18.675	20	20
130 Diverse	0	10	10
210 Bøger mv.	0	5	5
400 Taxa, anden befordring	0	1	1
630 Software og softwarelicenser	648	0	0
	19.323	43	43
<b>5 533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden /604 og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden</b>			
300 Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lå	540.583	558	459
610 Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf.	692.157	692	692
810 Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	1.121.825	1.123	1.138
	2.354.565	2.373	2.289
<b>6 601 Oversigt over administrationsomkostninger</b>			
<b>Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet</b>			
Bruttoadministrationsudgifter (530)	1.630.615	1.631	1.617
-lovæssige gebyrer (602)	-12.896	-13	-13
-byggesagshonorar (605/606)	-136.850	0	0
	1.480.869	1.618	1.604
Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	1.480.869	1.618	1.604
Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	5.308	5.799	5.749

Budgetterne er ikke underlagt  
 revision  
 1.000 kr.

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019
<b>Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag</b>			
for grundydelse- samt selskabets tillægsydelsessats			
Administrationsbidrag			
pr. lejemaalsheden grundydelse	4.932	1.376.027	1.552
Selskabets tillægsydelse		168.908	66
		<u>1.544.935</u>	<u>1.618</u>
Egne afdelinger i drift i alt			<u>1.604</u>
<b>7 602 Lovmæssige gebyrer m.v.</b>			
500 Antenneregnskabsgebyr	12.896	13	13
<b>8 603 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift</b>			
<b>Renteindtægter</b>			
310 Udbytte - investeringsforening og aktier	253.220	304	323
<b>532 Renteudgifter</b>			
200 Renteudgifter, Afdelinger	179.691	226	248
212 Renteudgift af mellemregning forretnings	1.188	0	0
800 Renteudgifter, Andet	1.653	0	0
	<u>182.532</u>	<u>226</u>	<u>248</u>
<b>Nettorenteindtægt</b>	<u>70.688</u>	<u>78</u>	<u>75</u>
<b>Nettorenteindtægt pr. lejemaalsheden</b>	<u>253</u>	<u>280</u>	<u>269</u>
<b>9 541 Diverse udgifter</b>			
200 Regulering af depotrum 2017	3.402	0	0
Lejeledighed	6.596	0	0
Tilskud til lån i afd. 48006	113.065	0	0
	<u>123.063</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>10 611 Ekstraordinære indtægter</b>			
100 Regulering af depotrum 2017	3.402		
Lejeledighed	6.596	0	0
Tilskud til lån i afd. 48006	113.065	0	0
	<u>123.063</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
-------	---------------------------	---------------------------

**11 714 Lån til afdelinger**

48006 Eskemosepark V - Individuelle moderniseringer sag F900	148.075	148
--	---------	-----

Ovenstående afdelinger har modtaget lån fra boligorganisationen. Såfremt disse afdelinger frasælges helt/delvist, er afdelingerne forpligtet til at tilbagebetale lånene helt eller delvist

**12 716 Indskud i Landsbyggefonden**

Bundne A- og G-indskud	1.291.479	1.291
<i>Egen trækingsret</i>		
Primo saldo	5.923.374	5.038
Årets tilgang	673.095	835
Tilskrevne renter	0	50
Ultimo	6.596.468	5.923
	7.887.947	7.215

**13 731 Værdipapirer/obligationsbeholdning**

Konto	Navn	Nominel	Kurs	Kursforskel i forhold til sidste år	Kursværdi Balance pr. 31/12 2018	Kursværdi Balance pr. 31/12 2017
310	Specialforeningen SEB (2 KAB)	7.331.800	120,0788	323.708	8.803.937	8.480.230
320	Dansk Capital (1 KAB)	6.474.986	117,2807	-852.301	7.593.909	8.446.210
330	Nykredit Portefølje (3 KAB)	7.263.500	122,2341	281.544	8.878.474	8.596.930
I alt		21.070.286		-247.050	25.276.320	25.523.370

**Kommentar** Der er hævet kr. 773.300 i KAB 1, indskudt kr. 166.200 i KAB 2 og indskudt kr. 163.100 i KAB 3.

**14 732 Bankbeholdning**

200 DB 4001 253174	42.718	0
225 DB 4001 200 3880	24.143	25
	66.861	25

Noter	1.000 kr.	
	Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
<b>15 803 Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto</b>		
010 Dispositionsfond - saldo primo	10.693.615	9.381
<i>Tilgang:</i>		
040 Ydelser (beboerbet.), udamortiserede lån	1.232.740	1.300
110 Pligtmæss. bidrag fra afd. jf. §79 & 80	1.121.825	1.391
120 Renter af egen trækingsret fra LBF	0	50
	<u>2.354.565</u>	<u>2.741</u>
<i>Afgang:</i>		
210 Tilskud mv. jf. spec.	313.065	113
220 Tilskud, tab v. lejeledighed jf. spec.	6.596	34
240 Indbetalinger til Landsbyggefonden	692.157	725
255 Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag	448.730	556
	<u>1.460.548</u>	<u>1.429</u>
Saldo ultimo	<u>11.587.632</u>	<u>10.694</u>
<i>Bunden del:</i>		
Udbetalte lån afd.		
48006 Eskemosepark V	148.075	148
Indskud i Landsbyggefonden	<u>7.887.947</u>	<u>7.215</u>
Bunden del i alt	<u>8.036.022</u>	<u>7.313</u>
Disponibel likvid del	<u>3.551.610</u>	<u>3.331</u>
Disponibel likvid del pr. lejemålsenhed	<u>12.730</u>	<u>11.786</u>
Eventual forpligtigelse i forbindelse med afdelingernes tilgodehavender til inkasso (se efterfølgende specifikation)	<u>34.616</u>	<u>0</u>
Til organisationens fri disposition	<u>3.516.994</u>	<u>3.331</u>

Eventual forpligtigelse kr. 34.616 af afdelingernes fraflyttere til inkasso. Beløbet fordeler sig således:

48006 Eskemosepark V	<u>34.616</u>	<u>0</u>
I alt	<u>34.616</u>	<u>0</u>

Noter	1.000 kr.	
	Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
<b>16 805 Arbejdskapital</b>		
100 Arbejdskapital - saldo primo	3.281.453	3.015
<i>Tilgang:</i>		
200 Årets overskud, afvikl. af undersk (517)	<u>134.754</u>	<u>267</u>
<i>Afgang:</i>		
600 Div. tilskud, jf. spec.	<u>25.000</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u>3.391.207</u>	<u>3.281</u>
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	<u>12.155</u>	<u>11.612</u>
<i>Saldo ultimo opdelt:</i>		
<i>Bunden del:</i>		
Garantikapital i KAB	<u>20.000</u>	<u>20</u>
Bunden del i alt	<u>20.000</u>	<u>20</u>
Disponibel del (K-indberetning)	<u>3.371.207</u>	<u>3.261</u>
Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed	<u>12.083</u>	<u>11.541</u>
<b>17 821 Afdelinger i drift (indsat)</b>		
48001 Mr. afd. 48001 Eskemosepark I	4.249.769	5.249
48002 Mr. afd. 48002 Eskemosepark II	1.570.623	2.112
48003 Mr. afd. 48003 Eskemosepark III	6.287.225	5.896
48004 Mr. afd. 48004 Eskemosepark Børneinst.	1.444.841	1.964
48006 Mr. afd. 48006 Eskemosepark V	<u>3.631.555</u>	<u>3.282</u>
	<u>17.184.012</u>	<u>18.503</u>
<b>18 826 Skyldige omkostninger</b>		
300 Skyldige omkostninger	<u>456.087</u>	<u>452</u>

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
-------	---------------------------	---------------------------

Seneste bevillings- dato	Saldo pr. 01/01 2018	Henlagt 2018	Anvendt 2018	Saldo pr. 31/12 2018
--------------------------------	-------------------------	-----------------	--------------	-------------------------

**19 827 Bevilgede, ikke udbetalte tilskud**

Tilskud til 48004 - byggeprojekt	4/7 2018	0	200.000	0	200.000
Teknisk bistand	6/9 2018	0	25.000	0	25.000
		0	225.000	0	225.000

**20 830 Anden kortfristet gæld**

370 Feriepenge	2.845	3
371 A-skat	31.053	37
372 AMB	10.674	11
373 ATP	3.692	4
376 Pensionsbidrag	19.978	16
690 Skyldige off.restancer	4.181	4
900 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	63.000	52
	135.423	127



**Forretningsførerens påtegning:**

København, den 9. maj 2019



Jens Elmelund  
Administrerende direktør

KAB  
s.m.b.a.



Lone Skriver  
Vicedirektør



Morten Madsen  
Økonomimedarbejder

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af repræsentantskabet 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen, 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen 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.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

**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 boligorganisationen, 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 boligorganisationen, 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 9. maj 2019

**Albjerg**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR 35 38 28 79



**Bestyrelsens påtegning:**

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber for  
Afdeling 48001, Eskemosepark I  
Afdeling 48002, Eskemosepark II  
Afdeling 48003, Eskemosepark III  
Afdeling 48004, Eskemosepark Børneinst.  
Afdeling 48006, Eskemosepark V

har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

København, den 9. maj 2019

I bestyrelsen:

Bjarke J. Christensen  
Formand

Curt Carlsen  
Næstformand

Erik Wilms

Anne-Marie Hansen

Tine Jensen

Annette Fongemie

Henning Flink Nielsen

**Øverste myndigheds påtegning:**

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber har været forelagt på repræsentantskabet til godkendelse.

København, den

Dirigent

Bjarke J. Christensen  
Formand

Noter	Ja	Nej	Irrelevant
<b>Boligorganisationen</b>			
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
1		Nej	
	Ja		
		Nej	
		Nej	
		Nej	
<b>Afdelinger</b>			
		Nej	
2	Ja		
		Nej	
x		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
3		Nej	
		Nej	
		Nej	

Noter til spørgeskema

			Tab v. <u>Lejeledighed</u>	Dækket af <u>disp.fond</u>
1	<b>Punkt 5</b>			
	48004	Eskemosepark Børneinst.	181.421	0
			<u>181.421</u>	<u>0</u>
2	<b>Punkt 9b</b>			Underskuds saldi
	48004	Eskemosepark Børneinst.		<u>319.717</u>
3	<b>Punkt 12c</b>		Fraflyttere til <u>inkasso</u>	Henlagt til <u>fraflyttere</u>
	48001	Eskemosepark I	20.290	203.001
	48002	Eskemosepark II	0	313.937
	48003	Eskemosepark III	1.735	153.702
	48006	Eskemosepark V	<u>56.586</u>	<u>236.696</u>
			<u>78.612</u>	<u>907.336</u>

På baggrund af vurderingen vil de budgetterede beløb til tab på fraflyttere blive reguleret.

**Forretningsførerens påtegning:**

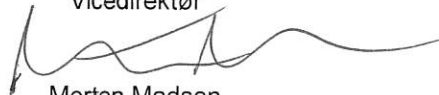
København, den 9. maj 2019



Jens-Elmelund  
Administrerende direktør



Lone Skriver  
Vicedirektør



Morten Madsen  
Økonomimedarbejder

**Bestyrelsens påtegning:**

København, den 9. maj 2019

Bjarke J. Christensen  
Formand



## Den uafhængige revisors erklæring

### Til øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

### Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisorerets retningslinjer for revisors etiske adfærd (Etiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1.01.2018 – 31.12.2018, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

København, den 9. maj 2019

### Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR 35 38 28 79

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019
ORDINÆRE UDGIFTER:			
UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT	0	0	0
ORDINÆRE INDTÆGTER:			
INDTÆGTER OG UNDERSKUD I ALT	0	0	0

		1.000 kr.	
Noter		Balance pr. 31/12 2018	Balance pr. 31/12 2017
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
150	Andre tilgodehavender, finansielle anlæg	20.000	20
<b>AKTIVER IALT</b>		<b>20.000</b>	<b>20</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
130	Indskud, driftskapital, sideaktivitet	20.000	20
<b>PASSIVER IALT</b>		<b>20.000</b>	<b>20</b>

**Forretningsførerens påtegning:**

København, den 9. maj 2019

  
Jens Elmelund  
Administrerende direktør

  
Lone Skriver  
Vicedirektør

  
Morten Madsen  
Økonomimedarbejder

**Bestyrelsens påtegning:**

København, den 9. maj 2019

Bjarke J. Christensen  
Formand



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark, sideaktivitetsafdeling for indskud mv. i andre virksomheder, for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2018 - 31. december 2018 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 bestyrelsen 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 9. maj 2019

#### **Albjerg**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR 35 38 28 79