

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2018  
Regnskabsperiode fra 01-01-2018  
Regnskabsperiode til 31-12-2018

**Regnskab for afdeling**

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837	LBF's afdelingsnr.	001	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		48001 Eskemosepark I Nørrevang 1-27, 4- 3460 Birkerød Matrikel nr. 1 BR, Ravsnæs By, Birkerød BBR-ejendomsnr. 16556		Rudersdal Kommune Øverødvej 2840 Holte	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	45 81 18 69	Telefon	46 11 00 00
E-postadr. kab@kab-bolig.dk		E-postadr. ek-eskemosepark@kab-bolig.dk		E-postadr. rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	10 02 53 70				

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal leje-målsenheder
Almene familieboliger	7.448,00	92	1	92,00
I alt	7.448,00	92		92,00
Almene familieboliger				
1 rum	140,00	4		
2 rum	1.018,00	14		
3 rum	5.100,00	60		
4 rum	850,00	10		
5 rum	340,00	4		
	7.448,00	92		
Øvrige lejemål:				
Garager/Carporte m.v.	0,00	16	1/5	3,20
Depotrum	0,00	9	1/5	1,80
Øvrige lejemål i alt	0,00	25		5,00
Lejeoplysninger i alt	7.448,00	117		97,00

Udarbejdet den 5. april 2019 af Morten Madsen, Specialkundeforholdene  
Fremsendt revideret til afdelingsbestyrelsen den

Godkendt på generalforsamlingen den

\_\_\_\_\_

formand

<b>Støtteart:</b>	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	117	7.448	20.11.1957	1959
<b>Byggeart:</b>				
Boliger i etagebyggeri	92	7.448		

*Vaskeri*

Vaskeinstallation, fælles Ja

*Varmeforsyning*

Centralvarme eget anlæg, fast brændsel/olie Ja

**Lejeoplysninger for boligen**

*Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoareal på balance tidspunktet*

Familie- boliger
959,48

*Iværksat lejeforhøjelse:*

Dato for lejeforhøjelse	01-01-2018
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.	-2,69
Forhøjelse i %	-0,28%
Forhøjelse i alt på årsbasis	-20.000

*Iværksat lejeforhøjelse:*

Dato for lejeforhøjelse	01-01-2019
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.	0,00
Forhøjelse i %	0%
Forhøjelse i alt på årsbasis	0

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

Budgetterne er ikke underlagt  
revision  
1.000 kr.

Noter		Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
	<b>UDGIFTER</b>			
	<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>			
105.9	1 <b>Nettokapitaludgifter</b>	286.980	233	234
	<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>			
106	Ejendomsskatter	558.102	558	558
107	Vandafgift (inkl. miljøafgift)	345.766	377	384
109	2 Renovation	169.760	158	185
110	Forsikringer	173.630	160	163
111	Afdelingens energiforbrug:			
	1 El til fællesarealer	154.747	140	125
	3 Målerpasning	41.711	34	36
		<u>196.458</u>	<u>174</u>	<u>161</u>
112	3 Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	1 Administrationsbidrag	491.113	508	506
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
	1 A - indskud	67.360	67	67
	2 G - indskud	477.417	484	484
		<u>544.777</u>	<u>551</u>	<u>551</u>
113.9	<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<u>2.479.606</u>	<u>2.486</u>	<u>2.508</u>
	<b>Variable udgifter</b>			
114	4 Renholdelse	806.724	909	955
115	5 Almindelig vedligeholdelse	6.000	64	63
116	6 + 12 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	1 Afholdte udgifter	2.430.606	2.972	3.192
	2 Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.430.606	-2.972	-3.192
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



Budgetterne er ikke underlagt  
revision  
1.000 kr.

Noter	Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</b>			
125 13	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:		
100	551.372	989	577
200	198.185	453	306
300	46.486	86	46
330	0	-57	0
340	0	20	0
	<u>796.043</u>	<u>1.491</u>	<u>929</u>
126 13	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:		
1	0	37	0
127	Ydelser vedr. lån til bygningskader:		
100	507.338	0	496
200	-11.506	0	135
300	39.002	0	39
330	0	0	-135
	<u>534.834</u>	<u>0</u>	<u>535</u>
129 12	1 Tab ved lejeledighed m.v.		
	0	0	0
200	Dækket af dispositionsfond m.v.		
	0	0	0
130 12	1 Tab ved fraflytninger		
	37.631	0	0
200	Dækket af tidligere henlæggelser		
	-31.035	0	0
300	Dækket af dispositionsfonden		
	-6.596	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>		
	<u>1.330.877</u>	<u>1.528</u>	<u>1.464</u>
139	<b>UDGIFTER I ALT</b>		
	<u>7.065.352</u>	<u>7.381</u>	<u>7.388</u>
140	Årets overskud:		
12	Overført til opsamlet resultat		
	412.966	0	0
	Årets overskud i alt		
	<u>412.966</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
150	<b>UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT</b>		
	<u>7.478.317</u>	<u>7.381</u>	<u>7.388</u>

Noter		Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
	<b>INDTÆGTER</b>			
	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>			
201	Boligafgifter og leje:			
	1 Almene familieboliger	7.146.216	7.146	7.146
	4 Kældre m.v.	32.544	0	0
	5 Garager m.v.	86.400	98	98
	6 Forbedringsarbejder	101.584	98	101
		<u>7.366.744</u>	<u>7.342</u>	<u>7.345</u>
202	10 Renter	<u>35.340</u>	18	15
203	Andre ordinære indtægter:			
	7 4 Drift af vaskeri	10.009	1	9
	12 9 Overført fra opsamlet resultat	20.000	20	19
		<u>30.009</u>	<u>21</u>	<u>28</u>
203.9	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<u>7.432.093</u>	7.381	7.388
	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>			
206	11 Korrektioner fra tidligere år	<u>46.225</u>	0	0
208	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<u>46.225</u>	0	0
209	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<u>7.478.317</u>	7.381	7.388

Noter		Balance pr. 31-12-2018	Balance pr. 31-12-2017	
1.000 kr.				
<b>AKTIVER</b>				
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>				
301	1	Ejendommens anskaffelsessum	5.052.759	5.053
		1. Kontantværdi pr. 01-10-2016	41.500.000	
		2. Heraf grundværdi	24.339.400	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	<u>5.052.759</u>	<u>5.053</u>
303		Forbedringsarbejder:		
13	1	Forbedringsarbejder m.v.	<u>26.627.252</u>	<u>27.658</u>
304.9		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>31.680.011</u>	<u>32.710</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>				
305		Tilgodehavender:		
14	1	Tilgodehavende leje inkl. varme	52.683	65
15 + 16	3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.919.127	2.615
	4	Beboere vedr. overdragelse m.v.	108.749	97
	48	Fraflyttere til inkasso	20.290	0
	6	Andre debitorer	11.306	20
	7	Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	348.830	139
			<u>3.460.985</u>	<u>2.936</u>
307		Likvide beholdninger:		
	1	Diverse kassebeholdninger	2.731	4
	2	Bankkonti	7.779	3
	6	Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	4.249.769	5.249
			<u>4.260.280</u>	<u>5.256</u>
309.9		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.721.265</u>	<u>8.193</u>
310		<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>39.401.276</u>	<u>40.903</u>

Noter		Balance pr. 31-12-2018	Balance pr. 31-12-2017
		1.000 kr.	
<b>PASSIVER</b>			
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>			
401	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.313.663      6.794
402	12	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	220.568      185
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	203.001      224
406.9		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>6.737.232      7.203</b>
407	12	Opsamlet resultat	449.986      57
407.9		<b>Henlæggelser + opsamlet resultat</b>	<b>7.187.218      7.260</b>
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>			
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>			
408		Oprindelig prioritetsgæld:	
	1	Realkredit Danmark	50.193      124
409		Beboerindskud	304.950      305
411		Afskrivningskonto for ejendommen	4.697.617      4.624
			5.002.567      4.929
412.9		<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>	<b>5.052.759      5.053</b>
413		Andre lån:	
	13	1 Forbedringsarbejder m.v.	15.147.548      15.808
		2 Bygningsskaderenovering m.v.	10.100.688      10.522
			25.248.236      26.330
414		Andre beboerindskud:	
		1 Forhøjet indskud, lejligheder	288.577      265
		3 Forudbetalt boligafgift	18.282      19
		4 Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	8.000      8
			314.859      292
		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>30.615.855      31.675</b>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>			
419	16 + 17	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.092.676      922
421	18	Skyldige omkostninger	498.992      1.039
422		Mellemregning med fraflyttere	0      1
423		Deposita og forudbetalt leje m.v.	6.536      6
			1.598.204      1.968
426		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>1.598.204      1.968</b>
430		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>39.401.276      40.903</b>



Noter		Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
<b>1</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>			
	Prioritering ved lån			
101	1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	73.425	72	45
	2 Prioritetsrenter	3.843	6	1
	3 Administrationsbidrag	2.000	2	2
	2 -Ydelsessikring fra staten	54.522	0	0
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:			
	1 Andel til boligorganisationens dispositionsfond	51.063	153	186
	2 Andel til Landsbyggefonden	102.127	0	0
	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	286.980	233	234
<b>2</b>	<b>RENOVATION</b>			
	100 Faste renovationsudgifter	169.760	100	170
	300 Andet, renovation	0	58	15
		169.760	158	185
<b>3</b>	<b>ADMINISTRATIONSBI DRAG TIL Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark</b>			
112	<b>Pakker og moduler</b>			
	000 Administrationsbidrag, grundbidrag 96,4 lejemålsenheder á 456 kr.	43.996	45	46
	015 Administrationsbidrag, Stor Pakke 95,2 lejemålsenheder á 3.600 kr.	342.720	356	356
	090 Administrationsbidrag kældre/loftrum 1,2 lejemålsenheder á 1.332 kr.	1.598	0	0
	160 Administrationsbidrag til boligorganisation 96,4 lejemålsenheder á 843 kr.	81.250	84	81
		469.565	485	483
	<b>Obligatoriske ydelser</b>			
	301 Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme 96,4 lejemålsenheder á 210 kr.	20.276	21	21
	304 Fraflytter varme	1.272	2	2
		21.548	23	23
		491.113	508	506

Noter		Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
4	<b>RENHOLDELSE</b>			
114	1 Lønninger m.v.:	703.115	843	886
	2 Rengøring	458	15	15
	4 Containere m.v.	19.098	0	0
	5 Traktoromkostninger	15.566	15	20
	6 Snerydning	12.911	0	0
	8 Renholdelse diverse:			
	801 Telefon, ejendomskontoret	3.393	4	4
	802 Kontorhold, ejendomskontoret	3.200	6	8
	803 IT, ejendomskontoret	3.644	6	2
	805 PC-pakke, ejendomskontoret	15.481	12	14
	812 Udryddelse af skadedyr, desinfektion	6.765	3	3
	82 Drift af ejendomskontor	19.604	5	3
	86 Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr	3.489	0	0
		<u>55.575</u>	<u>36</u>	<u>34</u>
		806.724	909	955
5	<b>115 ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE</b>			
	1 Terræn	0	6	6
	2 Bygning, klimaskærm	0	33	33
	3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	6.000	2	2
	4 Bygning, fælles	0	8	8
	5 Bygning, tekniske installationer	0	7	7
	6 Materiel	0	8	8
		<u>6.000</u>	<u>64</u>	<u>64</u>
6	<b>116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER</b>			
	1 Terræn	381.975	386	483
	2 Bygning, klimaskærm	913.661	1.292	1.419
	3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	330.954	575	573
	4 Bygning, fælles	33.822	14	12
	5 Bygning, tekniske installationer	674.027	505	537
	6 Materiel	96.168	200	168
		<u>2.430.606</u>	<u>2.972</u>	<u>3.192</u>
	9999 Anvendt af henlæggelser	<u>-2.430.606</u>	<u>-2.972</u>	<u>-3.192</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter		Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
7	<b>DRIFT AF VASKERI</b>			
118	<b>Udgifter</b>			
	100 Drift af fællesvaskeri	9.311	0	0
	104 Varme	36.494	28	29
	114 Vaskemiddel m.v.	0	2	4
	Udgifter i alt	45.805	30	33
203	<b>Indtægter</b>			
	202 Vaskeafgift	10.009	0	9
	<b>NETTOUDGIFTER</b>	35.797	30	24
8	<b>DRIFT AF GARAGER</b>			
118	<b>Udgifter</b>			
	308 Skadedyr	1.291	0	0
	310 Primære bygningsdele	0	3	3
	Udgifter i alt	1.291	3	3
	<b>DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER</b>			
9	<b>119 DIVERSE UDGIFTER</b>			
	101 Kontingent til BL	12.021	13	13
	300 Tilskud til fester	1.050	0	0
		13.070	14	14
	Afdelingsbestyrelsen:			
	401 Rådighedsbeløb	441	9	9
	403 Kontorholdsudgifter	0	1	1
	404 Kopimaskine	0	1	1
	412 Telefon, Fax, Internet	176	1	1
	420 Diverse	1.502	0	0
		2.119	12	12
	Egen beboerrådgiver:			
	569 Udskiftning/rep. IT m.v.	9.704	0	0
		9.704	0	0
	Særlige aktiviteter:			
	800 Øvrige diverse udgifter	3.483	0	0
	801 Diverse gebyrer m.v.	5.524	0	0
		9.007	0	0

Noter	Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
Specialbistand:			
843 Konsulentbistand FF-selskabet	3.249	0	0
Andre udgifter:			
856 Inventar, vedligeholdelse	0	17	17
857 Pc-Pakke afdeling	262	0	0
858 Web/Hjemmeside	50	0	0
990 Diverse	809	3	3
	<u>1.121</u>	<u>20</u>	<u>20</u>
	<u>38.269</u>	<u>46</u>	<u>46</u>
<b>10 202 RENTEINDTÆGTER</b>			
100 Rente af mellemregning	33.493	18	15
400 Diverse renter, frivilligt forlig.	1.847	0	0
	<u>35.340</u>	<u>18</u>	<u>15</u>
<b>NETTORENTEINDTÆGTER</b>	<u>35.340</u>	<u>18</u>	<u>15</u>
<b>11 206 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR</b>			
120 Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	848	0	0
400 Indtægter vedr. fraflytterarbejde	8.493	0	0
999 Ejendomsskat 2017-2018	29.501	0	0
	<u>46.225</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter		Saldo pr. 01-01-2018	Henlagt 2018	Anvendt 2018	Saldo pr. 31-12-2018
12	<b>HENLÆGGELSER/RESULTAT</b>				
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.794.269	1.950.000	2.430.606	6.313.663
	Istandsættelse, fraflytning (A-ordning)	184.718	100.000	64.150	220.568
	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	224.036	10.000	31.035	203.001
	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>7.203.023</b>	<b>2.060.000</b>	<b>2.525.791</b>	<b>6.737.232</b>
	<b>OPSAMLET RESULTAT</b>				
	Opsamlet resultat	57.020			
	Årets overskud		412.966		
	Overført til drift			20.000	
	Saldo ultimo				449.986
	<b>RESULTAT OG HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>7.260.043</b>	<b>2.472.966</b>	<b>2.545.791</b>	<b>7.187.218</b>
13 303.1	<b>FORBEDRINGSARBEJDER</b>	Saldo pr. 01-01-2018	Tilgang/ afgang	Saldo pr. 31-12-2018	Finansiering
	<b>1 Eskemosepark I, II, III og V - Vinduesudski</b>	311.769		311.769	
	Egenfinansiering				311.769
	<b>51 Fugtige gulve</b>	11.169.946			
	Afdrag		-3.782.392		
	Afdrag		3.275.054		
	Nykredit forbedringslån støttet 18			10.662.608	10.662.608
	<b>53 Nye Gaskedler - Automatisk fordeling</b>	3.411.581			
	Afdrag		-94.151		
	BRFkredit forbedringslån 13			3.317.431	3.317.431
	<b>56 Tagrenoveringer</b>	10.521.581			
	Afdrag		-420.893		
	Realkredit Danmark byggeskadelån 9			10.100.688	10.100.688
	<b>57 Fugtige gulve, ustøttet</b>	439.708			
	Afdrag		-11.736		
	Nykredit forbedringslån støttet 18			427.973	427.973

<b>70 IT projekt</b>	348.298			
Afdrag		-23.018	325.280	
Realkredit Danmark forbedringslån 15				325.280
<b>402 Eskemosepark I - Tag og ventilation - 5 -år</b>	236		236	
Egenfinansiering				236
<b>1009 Nyt ejendomskontor - bestyrelseslokale</b>	9.783		9.783	
Egenfinansiering				9.783
<b>3800 Andel Fællessystem</b>	54.375		54.375	
Egenfinansiering				54.375
<b>F901 Køkken (16,20,91)</b>	207.901			
Afdrag		-11.651	196.250	
Realkredit Danmark forbedringslån 11				196.250
<b>F902 Køkken (4)</b>	72.024			
Afdrag		-4.035	67.989	
Realkredit Danmark forbedringslån 11				67.989
<b>F903 Køkken (3)</b>	31.295			
Afdrag		-1.753	29.542	
Realkredit Danmark forbedringslån 11				29.542
<b>F904 Badeværelse (5)</b>	67.813			
Afdrag		-3.802	64.012	
Realkredit Danmark forbedringslån 11				64.012
<b>F905 Badeværelse (3)</b>	59.815			
Afdrag		-3.352	56.463	
Realkredit Danmark forbedringslån 11				56.463
<b>F906 Køkken 2. etape</b>	664.680			
Egenfinansiering			664.680	664.680
<b>F907 Køkken og Bad 3. etape kollektiv råderet</b>	198.868			
Byggesagshonorar		13.109	211.977	
Egenfinansiering				211.977
<b>F908 Køkken og Bad 4. etape kollektiv råderet</b>	88.000			
Egenfinansiering			88.000	88.000

<b>2 Køkken og Bad 4. etape kollektiv råderet -</b>	0			
Kollektiv råderet		38.368		
Egenfinansiering			38.368	38.368
<b>1012 Renovering af garagetage</b>	-173			
Egenfinansiering			-173	-173
		<u>27.657.502</u>	<u>-1.030.250</u>	<u>26.627.252</u>
			<u>26.627.252</u>	

Der søges trækingsret i Nordea på kr. 502.000

		1.000 kr.	
		<b>Balance pr.</b>	<b>Balance pr.</b>
		<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
14 305.1	<b>TILGODEHAVENDE LEJE INKL. VARME</b>		
	100 Tilg. boende, leje incl. varme	38.381	26
	116 Aftaler fraflyttere	34.592	39
	119 Versur fraflyttere til inkasso	-20.290	0
		<u>52.683</u>	<u>65</u>

		1.000 kr.	
		<b>Balance pr.</b>	<b>Balance pr.</b>
		<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
15	<b>305 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER</b>		
	31 Varmeregnskab	2.872.430	2.565
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	46.697	50
		<u>2.919.127</u>	<u>2.615</u>

		1.000 kr.	
		<b>Balance pr.</b>	<b>Balance pr.</b>
		<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
16 305/419	<b>REGNSKAB FOR FÆLLESANTENNE OG ADGANG TIL ELEKTRONISKE KOMMUNIKATIONSTJENESTER</b>		
	419 Indtægter:		
	400 Antennebidrag	56.304	52
	305 Udgifter:		
	352 Hybridnetsafgift	361	0
	355 Administrationsbidrag	4.784	5
	364 Låneydelser - nyt anlæg	41.553	42
		<u>46.697</u>	<u>46</u>
	Årets resultat - overskud	<u>9.607</u>	<u>6</u>
	Saldo forrige år	-1.618	4
	Årets resultat	-9.607	-6
	Saldo pr. 31-12-2018 overskud	<u>-11.225</u>	<u>-2</u>
	Afdelingens netto gæld	<u>-11.225</u>	<u>-2</u>

Årets resultat indregnes i det først kommende antennebudget

		1.000 kr.	
		<b>Balance pr.</b>	<b>Balance pr.</b>
		<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
17	<b>419 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER</b>		
	31 Varmeregnskab	1.034.754	870
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	57.922	52
		<hr/> 1.092.676	<hr/> 922
		1.000 kr.	
		<b>Balance pr.</b>	<b>Balance pr.</b>
		<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
18	<b>421 SKYLDIGE OMKOSTNINGER</b>		
	100 Kreditor samlekonto	-34.434	643
	Reservationer vedr. byggeregnskab	24.777	25
	600 Kommune forskud indskud	0	91
	700 Feriepengeforpligtigelse	161.437	172
	999 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	347.211	107
		<hr/> 498.992	<hr/> 1.039



**Noter om eventualforpligtigelse og øvrige forhold:**

I forbindelse med årsregnskabsaflægningen gøres opmærksom på:

- at henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse sker i henhold til afdelingens 16-årige vedligeholdelsesplan. De planlagte arbejder i perioden 2019 til 2035 forventes finansieret via henlagte midler samt låneoptagelse.

**Forretningsførerens påtegning:**

Forretningsføreren indstiller regnskabet til godkendelse.

København den 2/5 - 2019

KAB s.m.b.a.

  
Lone Skriver  
Kundechef

  
Morten Madsen  
Økonomimedarbejder

## 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 I, 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 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

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**  
**Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision**

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den

**Albjerg**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Årets resultat er et overskud på 412.966 kr. Dette skyldes følgende poster:

**Udgifter større end budgetteret:**

Nettokapitaludgifter	53.980
Ejendomsskatter	102
Renovation	11.760
Forsikringer	13.630
Afdelingens energiforbrug:	22.458
Særlige aktiviteter:	21.896
Ydelser vedr. lån til bygningsskader:	534.834
<b>Udgifter større end budgetteret i alt</b>	<b>658.659</b>

**Udgifter mindre end budgetteret:**

Vandafgift (inkl. miljøafgift)	-31.234
Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:	-16.887
Afdelingens pligtmæssige bidrag:	-6.223
Almindelig vedligeholdelse	-58.000
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	-20.000
Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:	-694.957
Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:	-37.000
<b>Udgifter mindre end budgetteret i alt</b>	<b>-974.308</b>

**Indtægter større end budgetteret:**

Boligafgifter og leje:	-24.744
Renter	-17.340
Andre ordinære indtægter:	-9.009
Korrektioner fra tidligere år	-46.225
<b>Indtægter større end budgetteret i alt</b>	<b>-97.317</b>
<b>I alt</b>	<b>-412.966</b>