

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2023
Regnskabsperiode fra 01-01-2023
Regnskabsperiode til 31-12-2023**Regnskab for afdeling**

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837	LBF's afdelingsnr.	004	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Enghavevej 81		48004 Eskemosepark Børneinst. Nørrevang 45-47 Afdeling: 48-4		Rudersdal Kommune Øverødvej 2	
2450 København SV		3460 Birkerød Matrikel Ravsnæs By, Birkerød 1 IT		2840 Holte	
Telefon	33 63 10 00	E-postadr.		Telefon	46 11 00 00
E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.		E-postadr.	rudersdal@rudersdal.dk
CVR-nr.	10 02 53 70	BBR-ejendomsnr.	16558		

Lejemål:	Bruttoetage- areal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemåls- enheder
I alt	0,00	0		0,00

Øvrige lejemål:

Institutioner	802,00	1	1 pr. påbeg. 60 m ²	14,00
Øvrige lejemål i alt	802,00	1		14,00
Lejemål i alt	802,00	1		14,00

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage- areal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggereg- skabs/drifts- eller overtagelses dato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	1	802,00		1968
Byggeart:				

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

Konto		Noter	Urevideret		
			Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	43.492	0	0
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	183.032	0	0
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	376	0	0
110		Forsikringer	16.603	0	0
111		Afdelingens energiforbrug: El til fællesarealer	2.569	0	0
112	2	Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark: Administrationsbidrag	1.594	0	0
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	204.174	0	0
Variable udgifter					
114	3	Renholdelse	-1.781	0	0
115	4	Almindelig vedligeholdelse	18.384	0	0
119	5	Diverse udgifter	11.001	0	0
119.9		Variable udgifter i alt	27.604	0	0
124.9		Samlede ordinære udgifter i alt	275.271	0	0
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.: Afdrag (303.1)	12.400	0	0
		Renter m.v.	13.735	0	0
		Administrationsbidrag	965	0	0
			27.101	0	0
131	6	Andre renter	13.805	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	40.906	0	0
139		Udgifter i alt	316.176	0	0
Indtægter					
210		Underskud	316.176	0	0
220		Indtægter og underskud i alt	316.176	0	0

Aktiver

Anlægsaktiver

301	7	Ejendommens anskaffelsessum Grundværdi pr. 01-10-2023	2.467.353 19.356.000	2.467
302.9		Anskaffelsessum	2.467.353	2.467
303		Forbedringsarbejder:		
	8	Nybyggeri	1.471.828	1.380
	9	Forbedringsarbejder m.v.	314.012	326
			1.785.841	1.706
304.9		Anlægsaktiver i alt	4.253.193	4.174
		Omsætningsaktiver		
305		Tilgodehavender:		
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	13.665	13
309.9		Omsætningsaktiver i alt	13.665	13
310		Aktiver i alt	4.266.858	4.186

Passiver

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.763.285	1.763
406.9		Henlæggelser i alt	1.763.285	1.763
407	11	Opsamlet resultat	-1.903.661	-1.587
407.9		Henlæggelser og resultatkonto i alt	-140.376	176

Langfristet gæld

Finansiering af anskaffelsessum

408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	7	Realkredit Danmark	101.970	137
411	7	Afskrivningskonto for ejendommen	2.217.683	2.183
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	2.319.653	2.320
413		Andre lån:		
	9	Forbedringsarbejder m.v.	314.012	326
		Langfristet gæld i alt	2.633.665	2.646

Kortfristet gæld

418		Gæld hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	1.545.803	1.076
421	12	Skyldige omkostninger	227.766	288
426		Kortfristet gæld i alt	1.773.569	1.364
430		Passiver i alt	4.266.858	4.186

Note	Konto	Resultat 2023	Urevideret	
			Budget 2023	Budget 2024
1	Nettokapitaludgifter			
	Prioritering ved lån:			
101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	34.707	0	0
	Prioritetsrenter	7.688	0	0
	Bidrag	1.098	0	0
	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	43.492	0	0
2	112 Administrationsbidrag			
	Valgfrie ydelser			
	Driftsbetjening	1.594	0	0
	Administrationsbidrag i alt	1.594	0	0
3	114 Renholdelse			
	Lønninger m.v.	-2.365	0	0
	Udryddelse af skadedyr	584	0	0
	Renholdelse i alt	-1.781	0	0
4	115 Almindelig vedligeholdelse			
	Bygning, klimaskærm	18.384	0	0
	Almindelig vedligeholdelse i alt	18.384	0	0
5	119 Diverse udgifter			
	Andre udgifter			
	Vagtordning	11.001	0	0
	Diverse udgifter i alt	11.001	0	0
6	131 Renteudgifter			
	Renteudgifter af mellemregning	13.805	0	0
	Nettorenteudgifter	13.805	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
7	301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering		
	408-411		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	2.467.353	2.467
	408 Finansiering af anskaffelsessum		
	Realkredit Danmark	-101.970	-137
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-2.217.683	-2.183
Bemærkning: Kommunen har fået tilbagebetalt indskud, som var en del af oprindelig finansiering.			
Underfinansiering		147.700	148
8	303.0 Nybyggeri		
	Eskemosepark Børneinstitution - Ombygning af daginstitution		
	Anskaffelsessum	1.379.903	548
	Tilgang	91.925	904
	Afgang	0	-73
	Underfinansiering	1.471.828	1.380
Bemærkning: Sagen afventer dialog med kommunen om at udvide rammerne i lokalplanen.			
	303.0 Nybyggeri i alt	1.471.828	1.380
Nybyggeri i alt		1.471.828	1.380
9	303.1 Forbedringsarbejder		
	Nye Gaskedler - Automatisk fordeling		
	Anskaffelsessum	629.692	630
	Akkumuleret tilskud	-188.692	-189
	Akkumuleret afdrag primo	-114.587	-103
	Årets afdrag	-12.400	-12
	Finansiering realkreditforeningslån	-314.012	-326
	I alt	0	0
	303.1 Forbedringer i alt	314.012	326
	413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-314.012	-326
Forbedringer i alt		0	0
10	401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo	1.763.285	1.764
	Opsparing pr. m²		
	2023 2.198,61		
	2022 2.198,61		
Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt		1.763.285	1.763

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
11	407	Resultatkonto		
		Saldo primo	-1.587.485	-1.255
		Årets underskud	-316.176	-332
		Resultatkonto i alt	-1.903.661	-1.587
12	421	Skyldige omkostninger		
		Kreditor samlekonto	-119	63
		Skyldige prioritetsydelse periodisering	22.900	23
		Feriepengeforpligtigelse	0	2
		Skyldige ejd.skatte og afgifter	4.985	0
		Afsatte tilskud fra boligorganisationen	200.000	200
		Skyldige omkostninger i alt	227.766	288

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 316.176, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2025.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 1.903.661 pr. 31. december 2023.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at Ruderdals kommune er fraflyttet lejemålet og der kommer ikke lejeindtægter. Der kommer derfor et underskud. Afdelingen skal likvideres og ombygges til familieboliger. Det opsamlede underskud vil indgå i likvidationsopgørelsen.

Henlæggelser

Alle afdelingens opsparede henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2023.

Likviditet

For at afdelingens likviditet kan betegnes som god, skal mellemregningen med Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark være lige så stor, som afdelingens samlede henlæggelser i alt inklusiv det opsamlede resultat.

Dette er tilfældet, da afdelingens likvide midler pr. 31. december 2023 er højere end de samlede henlæggelser inklusiv resultatkontoen.

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 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den

KAB s.m.b.a

Sussi Cohn
Kundechef

Aiste Geguzyte
Kundeøkonom

Afdelingsbestyrelse

Foranstående regnskab har været forelagt organisationsbestyrelsen.

Birkerød, den

Den uafhængige revisors påtegning**Til afdelingen og øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark****Revisionspåtegning på årsregnskabet****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark, afdeling Eskemosepark Børneinst., for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

København, den

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 32774