

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2022
Regnskabsperiode fra 01-01-2022
Regnskabsperiode til 31-12-2022**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		Rudersdal Kommune Øverødvej 2	
		Afdeling: 48-4			
2450 København SV		3460 Birkerød		2840 Holte	
		Matrikel Ravsnæs By, Birkerød 1 IT			
Telefon	33 63 10 00	E-postadr.		Telefon	46 11 00 00
E-postadr. kab@kab-bolig.dk				E-postadr. rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	10 02 53 70	BBR-ejendomsnr.	16558		

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
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 afvigelser i sammenlægningen.

Konto		Noter	Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
Udgifter					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	43.492	0	0
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	178.047	0	0
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	693	0	0
110		Forsikringer	10.478	0	0
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	6.417	0	0
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	2	Administrationsbidrag	1.594	0	0
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	197.228	0	0
Variable udgifter					
114	3	Renholdelse	71.729	0	0
119	4	Diverse udgifter	50.478	0	0
119.9		Variable udgifter i alt	122.206	0	0
124.9		Samlede ordinære udgifter i alt	362.927	0	0
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	11.885	0	0
		Renter m.v.	14.250	0	0
		Administrationsbidrag	1.002	0	0
			27.137	0	0
131	5	Andre renter	8.578	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	35.715	0	0
139		Udgifter i alt	398.642	0	0

Konto		Noter	Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
Indtægter					
202	5	Renter	4.193	0	0
203.9		Ordinære indtægter i alt	4.193	0	0
Ekstraordinære indtægter					
206	6	Korrektioner fra tidligere år	62.347	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	62.347	0	0
209		Indtægter i alt	66.540	0	0
210		Underskud	332.102	0	0
220		Indtægter og underskud i alt	398.642	0	0

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	7	Ejendommens anskaffelsessum	2.467.353	2.467
		Kontantværdi pr. 01-10-2022	14.600.000	
		Heraf grundværdi	7.764.800	
302.9		Anskaffelsessum	2.467.353	2.467
303		Forbedringsarbejder:		
	8	Nybyggeri	1.379.903	548
	9	Forbedringsarbejder m.v.	326.413	338
			1.706.316	887
304.9		Anlægsaktiver i alt	4.173.669	3.354
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender:		
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	12.668	8
307		Likvide beholdninger:		
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	0	183
			0	183
309.9		Omsætningsaktiver i alt	12.668	191
310		Aktiver i alt	4.186.337	3.545

Passiver

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.763.285	1.764
406.9		Henlæggelser i alt	1.763.285	1.764
407	11	Opsamlet resultat	-1.587.485	-1.255
407.9		Henlæggelser og resultatkonto i alt	175.800	508

Langfristet gæld

Finansiering af anskaffelsessum

408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	7	Realkredit Danmark	136.677	169
411	7	Afskrivningskonto for ejendommen	2.182.976	2.150
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	2.319.653	2.320
413		Andre lån:		
	9	Forbedringsarbejder m.v.	326.413	338
		Langfristet gæld i alt	2.646.065	2.658

Kortfristet gæld

418		Gæld hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	1.076.444	0
421	12	Skyldige omkostninger	288.028	379
426		Kortfristet gæld i alt	1.364.472	379
430		Passiver i alt	4.186.337	3.545

Note	Konto	Resultat 2022	Urevideret	
			Budget 2022	Budget 2023
1	Nettokapitaludgifter			
	Prioritering ved lån:			
101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	32.715	0	0
	Prioritetsrenter	9.680	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.	70.920	0	0
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	809	0	0
	Renholdelse i alt	71.729	0	0
4	119 Diverse udgifter			
	Andre udgifter			
	Vagtordning	10.478	0	0
	Advokatbistand	40.000	0	0
	Kassedifference m.v.	0	0	0
	Diverse udgifter i alt	50.478	0	0
5	131 Renteudgifter			
	Kursregulering vedr. investerede midler	442	0	0
	Renteudgifter af mellemregning	8.135	0	0
		8.578	0	0
	202 Renteindtægter			
	Rente af mellemregning	-40	0	0
	Kursregulering vedr. investerede midler	-442	0	0
	Andre renter	-3.711	0	0
		-4.193	0	0
	Nettorenteudgifter	4.385	0	0
6	206 Korrektioner fra tidligere år			
	Refusion fra anke af grundskyld	62.347	0	0
	Korrektioner fra tidligere år i alt	62.347	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
7	301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering		
	408-411		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	2.467.353	2.467
	408 Finansiering af anskaffelsessum		
	Realkredit Danmark	-136.677	-169
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-2.182.976	-2.150
	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	548.497	292
	Tilgang	903.907	261
	Afgang	-72.500	-4
	Underfinansiering	1.379.903	548
	Bemærkning: Sagen afventer skema A og så vil der blive startet en nybyggeri sag op.		
	303.0 Nybyggeri i alt	1.379.903	548
	Nybyggeri i alt	1.379.903	548
9	303.1 Forbedringsarbejder		
	Nye Gaskedler - Automatisk fordeling		
	Anskaffelsessum	629.692	630
	Afgang	0	0
	Akkumuleret tilskud	-188.692	-189
	Akkumuleret afdrag primo	-102.703	-91
	Årets afdrag	-11.885	-11
	Finansiering realkreditforeningslån	-326.413	-338
	I alt	0	0
	303.1 Forbedringer i alt	326.413	338
	413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-326.413	-338
	Forbedringer i alt	0	0
10	401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
	Saldo primo	1.763.728	1.764
	Kursregulering investerede midler	-442	0
	Opsparing pr. m²		
	2022 2.198,61		
	2021 2.199,16		
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.763.285	1.764

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
11	407 Resultatkonto		
	Saldo primo	-1.255.383	-834
	Årets underskud	-332.102	-421
	Resultatkonto i alt	-1.587.485	-1.255
12	421 Skyldige omkostninger		
	Kreditor samlekonto	62.789	152
	Skyldige prioritetsydelse periodisering	22.900	23
	Feriepengeforpligtigelse	2.339	4
	Afsatte tilskud fra boligorganisationen	200.000	200
	Skyldige omkostninger i alt	288.028	379

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 332.102, der er overført til afdelingens resultatkonto.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 1.587.485 pr. 31. december 2022.

Afdelingen skal likvideres når skema A er godkendt for ombygning af institution til familieboliger. Ruderdals kommune er fraflyttet lejemålet og der kommer ikke lejeindtægter. Der kommer derfor et underskud. Det opsamlede underskud vil indgå i likvidationsopgørelsen.

Henlæggelser

Alle afdelingens opsparede henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2022.

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 ikke tilfældet, da afdelingens mellemregning pr. 31. december 2022 er lavere end de samlede henlæggelser og resultatkonto. Dette skyldes, at underfinansiering på byggesager

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 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den 5. april 2023

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisoreres 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 5. april 2023

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Pia Søndergaard

Navnet returneret af dansk NemID var:

Pia Søndergaard

Revisor

ID: 99801389

Tidspunkt for underskrift: 05-04-2023 kl.: 14:31:18

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 89c140JwWuX249753574

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.