

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.	004	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		48004 Eskemosepark Børneinst. Nørrevang 45-47 3460 Birkerød Matrikel nr. 1 it Ravsnæs By, Birkerød BBR-ejendomsnr. 16558		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	SE-nr.	31001234		

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Øvrige lejemål:				
Institutioner	802,00	1	1 pr. påbeg. 60 m ²	14,00
Øvrige lejemål i alt	802,00	1		14,00
Lejeoplysninger i alt	802,00	1		14,00

Udarbejdet den 9. april 2019 af Morten Madsen, Specialkundeforhold

Fremsendt revideret til afdelingsbestyrelsen den

Godkendt på generalforsamlingen den

formand

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

Lejeoplysninger for boligen

Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet

	Institution
	751,25
<i>Iværksat lejeforhøjelse:</i>	
Dato for lejeforhøjelse	01-01-2018
Forhøjelse pr. m ² i kr.	0,00
Forhøjelse i %	0,00
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		
UDGIFTER						
ORDINÆRE UDGIFTER						
105.9	1	Nettokapitaludgifter	124.935	143	142	
Offentlige og andre faste udgifter						
106		Ejendomsskatter	26.423	25	26	
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	14.159	16	0	
110		Forsikringer	17.637	17	0	
111	1	Afdelingens energiforbrug: El til fællesarealer	876	2	0	
112	2 1	Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark: Administrationsbidrag	20.739	72	70	
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	79.833	132	96	
Variable udgifter						
114	3	Renholdelse	66.108	75	0	
115	4	Almindelig vedligeholdelse	0	5	0	
116	5 + 9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:				
	1	Afholdte udgifter	3.524	68	0	
	2	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.524	-68	0	
			0	0	0	
119	6	Diverse udgifter	1.133	0	0	
119.9		Variable udgifter i alt	67.242	80	0	
	9	Henlæggelser	kr./m²			
120		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	235,66	189.000	189	0
124.8		Henlæggelser i alt		189.000	189	0
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	461.010	544	238	
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER						
125	10	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:				
	100	Afdrag (303.1)	84.266	82	10	
	200	Renter m.v.	18.765	20	16	
	300	Administrationsbidrag	1.273	1	1	
			104.304	103	27	
129	9 1	Tab ved lejeledighed m.v.	181.421	0	0	
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	285.725	103	27	
139		UDGIFTER I ALT	746.734	647	265	

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
INDTÆGTER			
201			
3			
202			
7			
9			
203.9			
209			
210			
220			

Noter		Balance pr. 31-12-2018	Balance pr. 31-12-2017	
1.000 kr.				
AKTIVER				
ANLÆGSAKTIVER				
301	1	Ejendommens anskaffelsessum	2.467.353	2.467
		1. Kontantværdi pr. 01-10-2016	7.150.000	
		2. Heraf grundværdi	3.701.200	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	<u>2.467.353</u>	<u>2.467</u>
303		Forbedringsarbejder:		
10	1	Forbedringsarbejder m.v.	<u>443.573</u>	490
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>2.910.926</u>	<u>2.958</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER				
305		Tilgodehavender:		
11	1	Tilgodehavende leje inkl. varme	19.351	0
11	3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	561	1
	5	Afsluttede forbrugsregnskaber	0	0
	6	Andre debitorer	72.562	0
	7	Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	33.589	21
			<u>126.063</u>	<u>21</u>
307		Likvide beholdninger:		
	6	Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	<u>1.444.841</u>	1.964
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>1.570.904</u>	<u>1.985</u>
310		AKTIVER I ALT	<u>4.481.830</u>	<u>4.943</u>

Noter		Balance pr. 31-12-2018	Balance pr. 31-12-2017	
		1.000 kr.		
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.819.010	1.634
406	9	Andre henlæggelser	0	2
406.9		Henlæggelser i alt	<u>1.819.010</u>	<u>1.635</u>
407	9	Opsamlet resultat	-317.847	157
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>1.501.163</u>	<u>1.793</u>
LANGFRISTET GÆLD				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	2	Realkredit Danmark	280.675	314
409		Beboerindskud	147.700	148
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.038.978	2.006
			<u>2.186.678</u>	<u>2.154</u>
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	<u>2.467.353</u>	<u>2.467</u>
413		Andre lån:		
	10	1 Forbedringsarbejder m.v.	371.069	455
414		Andre beboerindskud:		
	3	3 Forudbetalt boligafgift	38.250	38
		Langfristet gæld i alt	<u>2.876.672</u>	<u>2.961</u>
KORTFRISTET GÆLD				
419	12	Uafsluttede forbrugsregnskaber	51.324	158
421	14	Skyldige omkostninger	52.672	31
			<u>103.996</u>	<u>189</u>
426		Kortfristet gæld i alt	<u>103.996</u>	<u>189</u>
430		PASSIVER I ALT	<u>4.481.830</u>	<u>4.943</u>

Noter		Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
1	NETTOKAPITALUDGIFTER			
	Prioritering ved lån			
101	1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	32.919	24	25
	2 Prioritetsrenter	18.462	19	17
	3 Administrationsbidrag	1.098	1	1
103	-Kreditforeningsoverskud (medtaget under 101.1)	-8.987	0	0
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:			
	1 Andel til boligorganisationens dispositionsfond	81.443	99	99
	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	124.935	143	142
2	ADMINISTRATIONSBI DRAG TIL Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark			
112	Pakker og moduler			
	000 Administrationsbidrag, grundbidrag 4,67 lejemålsenheder á 460 kr.	2.147	6	7
	015 Administrationsbidrag, Stor Pakke 4,67 lejemålsenheder á 2.878 kr.	13.440	51	51
	160 Administrationsbidrag til boligorganisation 4,67 lejemålsenheder á 867 kr.	4.046	12	12
		19.633	69	70
	Obligatoriske ydelser			
	301 Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme 4,67 lejemålsenheder á 237 kr.	1.106	0	0
	302 Forbrugsregnskaber - Pakke L, varme	0	3	3
		1.106	3	3
		20.739	72	73
3	RENHOLDELSE			
114	1 Lønninger m.v.:	63.914	74	79
	8 Renholdelse diverse:			
	800 Andre personaleomkostninger	0	1	0
	805 PC-pakke, ejendomskontoret	1.769	0	1
	812 Udryddelse af skadedyr, desinfektion	237	0	0
	82 Drift af ejendomskontor	13	0	0
	86 Arbejdstøj og sikkerhedsudstyr	176	0	0
		2.194	1	1
		66.108	75	80

Noter	Resultat 2018	Budget 2018	Budget 2019
4 115 ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
1 Terræn	0	1	0
2 Bygning, klimaskærm	0	2	0
4 Bygning, fælles	0	1	0
5 Bygning, tekniske installationer	0	1	0
	<u>0</u>	<u>5</u>	<u>0</u>
5 116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
1 Terræn	0	6	0
2 Bygning, klimaskærm	0	38	0
3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.586	4	0
5 Bygning, tekniske installationer	938	20	0
	<u>3.524</u>	<u>68</u>	<u>0</u>
9999 Anvendt af henlæggelser	-3.524	-68	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6 119 DIVERSE UDGIFTER			
Andre udgifter:			
857 Pc-Pakke afdeling	30	0	0
990 Diverse	1.103	0	0
	<u>1.133</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7 202 RENTEINDTÆGTER			
100 Rente af mellemregning	18.606	0	11

Noter		Saldo pr. 01-01-2018	Henlagt 2018	Anvendt 2018	Saldo pr. 31-12-2018
9	HENLÆGGELSER/RESULTAT				
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.633.534	189.000	3.524	1.819.010
	Andre henlæggelser:				
	Henl. 5-års eftersyn	1.870	0	1.870	0
	HENLÆGGELSER I ALT	1.635.404	189.000	5.394	1.819.010
	OPSAMLET RESULTAT				
	Opsamlet resultat	157.367			
	Årets underskud			431.215	
	Overført til drift			44.000	
	Saldo ultimo				-317.847
	RESULTAT OG HENLÆGGELSER I ALT	1.792.771	189.000	480.609	1.501.163
10 303.1	FORBEDRINGSARBEJDER				
	53 Nye Gaskedler - Automatisk fordeling	381.102			
	Afdrag		-10.029		
				371.073	
	Egenfinansiering				4
	BRFkredit forbedringslån 13				371.069
	1000 Ombygning	74.238			
	Afdrag		-74.238		
				0	
	BRFkredit forbedringslån 9				0
	1001 Ombygning af børneinstitution	35.000			
	Tilgang		37.500		
				72.500	
	Egenfinansiering				72.500
		490.340	-46.766	443.573	443.573

		1.000 kr.	
		Balance pr. 31-12-2018	Balance pr. 31-12-2017
11	305.1 TILGODEHAVENDE LEJE INKL. VARME		
	100 Tilg. boende, leje incl. varme	19.351	0
12	305 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	561	1
13	419 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	51.324	158
		1.000 kr.	
		Balance pr. 31-12-2018	Balance pr. 31-12-2017
14	421 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
	100 Kreditor samlekonto	14.276	13
	105 Skyldige prioritetsydelse periodisering	22.900	23
	700 Feriepengeforpligtigelse	15.579	16
	841 Indgående moms	-83	-2
	842 Afregning moms	0	43
	914 Skyldige omkostn. debtorsystem	0	-69
	999 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	0	7
		52.672	31

Noter om eventualforpligtigelse og øvrige forhold:

I forbindelse med årsregnskabsaflægningen gøres opmærksom på:

- Daginstitutionen blev nedlagt i 2018. I 2019 begynder arbejdet på at opføre nye familieboliger
- På Byplan udvalget møde d. 13. marts blev lokalplanen godkendt og sendt videre til økonomiudvalget, som godkendte den på deres møde d. 20. marts. Herfra blev den sendt til kommunalbestyrelsen til endelig godkendelse på deres møde d. 27. marts, hvor de godkendte den.

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 Børneinst., 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 underskud på 431.215 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Ejendomsskatter	1.423
Forsikringer	637
Diverse udgifter	1.133
Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:	1.304
Tab ved lejeledighed m.v.	181.421
Udgifter større end budgetteret i alt	185.918

Indtægter mindre end budgetteret:

Boligafgifter og leje:	351.956
Indtægter mindre end budgetteret i alt	351.956

Udgifter mindre end budgetteret:

Nettokapitaludgifter	-18.065
Vandafgift (inkl. miljøafgift)	-1.841
Afdelingens energiforbrug:	-1.124
Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:	-51.261
Renholdelse	-8.892
Almindelig vedligeholdelse	-5.000
Udgifter mindre end budgetteret i alt	-86.184

Indtægter større end budgetteret:

Renter	-18.606
Indtægter større end budgetteret i alt	-20.476

I alt	431.215
--------------	----------------