

Almene boligorganisationer

 Regnskabsår 2021  
 Regnskabsperiode fra 01-01-2021  
 Regnskabsperiode til 31-12-2021

**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 Ravnsnæs By, Birkerød 1 IT		2840 Holte	
Telefon E-postadr. kab@kab-bolig.dk	33 63 10 00	E-postadr.		Telefon E-postadr. rudersdal@rudersdal.dk	46 11 00 00
CVR-nr.	10 02 53 70	BBR-ejendomsnr.	16558		
<b>Lejemål:</b>	<b>Bruttoetage-areal i alt m<sup>2</sup></b>	<b>Antal lejemål</b>	<b>Á lejemålsenheder</b>	<b>Antal lejemålsenheder</b>	
I alt	0,00	0		0,00	
<b>Øvrige lejemål:</b>					
Institutioner	802,00	0	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	14,00	
Øvrige lejemål i alt	802,00	0		14,00	
<b>Lejemål i alt</b>	<b>802,00</b>	<b>0</b>		<b>14,00</b>	

<b>Støtteart:</b>	Antal lejemål	Bruttoetageareal 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	-	802,00		1968
<b>Byggeart:</b>				

## Lejeoplysninger for boligen

### Institutioner

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

-

### Iværksat lejenedsættelse:

Dato for lejenedsættelse

Nedsættelse pr. m<sup>2</sup> i kr.

Nedsættelse i %

Nedsættelse i alt på årsbasis

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

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
<b>Udgifter</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>43.492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	239.894	0	0
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	615	0	0
110		Forsikringer	26.304	0	0
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	3.281	0	0
		Målerpasning	1.563	0	0
			4.843	0	0
113.9		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>271.656</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	2	Renholdelse	70.258	0	0
119	3	Diverse udgifter	4.187	0	0
119.9		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>74.446</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
124.9		<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>	<b>389.594</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	11.391	0	0
		Renter m.v.	14.744	0	0
		Administrationsbidrag	1.036	0	0
			27.172	0	0
131	4	Andre renter	6.271	0	0
133		Afskrivning på underskud fra tidligere år	4	0	0
137		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>33.447</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
139		<b>Udgifter i alt</b>	<b>423.041</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
<b>Indtægter</b>					
202	4	Renter	1.881	0	0
203.9		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>1.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
209		<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
210		Underskud	421.161	0	0
220		<b>Indtægter og underskud i alt</b>	<b>423.041</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Aktiver

### Anlægsaktiver

<b>301</b>	<b>5</b>	Ejendommens anskaffelsessum	2.467.353	2.467
		Kontantværdi pr. 01-10-2020	17.400.000	
		Heraf grundværdi	10.462.000	
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>2.467.353</b>	<b>2.467</b>
<b>303</b>		Forbedringsarbejder:		
	<b>6</b>	Nybyggeri	548.497	292
	<b>7</b>	Forbedringsarbejder m.v.	338.297	350
			886.794	641
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.354.147</b>	<b>3.109</b>
		<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>305</b>		Tilgodehavender:		
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	7.787	21
<b>307</b>		Likvide beholdninger:		
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	183.002	507
			183.002	507
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>190.790</b>	<b>527</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.544.936</b>	<b>3.636</b>

## Passiver

### Henlæggelser (afdelingens opsparing)

401	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.763.728	1.764
406.9		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>1.763.728</b>	<b>1.764</b>
407	9	Opsamlet resultat	-1.255.383	-834
407.9		<b>Henlæggelser og resultatkonto i alt</b>	<b>508.345</b>	<b>930</b>

### Langfristet gæld

#### Finansiering af anskaffelsessum

408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	5	Realkredit Danmark	169.392	209
411	5	Afskrivningskonto for ejendommen	2.150.261	2.111
412.9		<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>	<b>2.319.653</b>	<b>2.320</b>
413		Andre lån:		
	7	Forbedringsarbejder m.v.	338.297	350
		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>2.657.950</b>	<b>2.669</b>

### Kortfristet gæld

421	10	Skyldige omkostninger	378.642	37
426		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>378.642</b>	<b>37</b>
430		<b>Passiver i alt</b>	<b>3.544.936</b>	<b>3.636</b>

Note	Konto	Resultat 2021	Urevideret	
			Budget 2021	Budget 2022
<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>			
	Prioritering ved lån:			
<b>101</b>	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	39.308	0	0
	Prioritetsrenter	12.074	0	0
	Bidrag	1.098	0	0
<b>103</b>	-Kreditforeningsoverskud (medtaget under 101.1)	-8.987	0	0
	<b>Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)</b>	<b>43.492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2</b>	<b>114 Renholdelse</b>			
	Lønninger m.v.	70.258	0	0
	<b>Renholdelse i alt</b>	<b>70.258</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3</b>	<b>119 Diverse udgifter</b>			
	Gebyr trækningmulighed	4.187	0	0
	<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b>4.187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4</b>	<b>131 Renteudgifter</b>			
	Renter af gæld til boligorganisationen	6.271	0	0
	Renteudgifter af mellemregning	1	0	0
		<u>6.271</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>202</b>	<b>Renteindtægter</b>			
	Rente af mellemregning	-1.881	0	0
	<b>Nettorenteudgifter</b>	<b>4.391</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
5	<b>301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering</b>		
	<b>408-411</b>		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	2.467.353	2.467
	408 Finansiering af anskaffelsessum		
	Realkredit Danmark	-169.392	-209
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-2.150.261	-2.111
	Bemærkning: Underfinansiering skyldes tilbagebetalt indskud		
	<b>Underfinansiering</b>	<b>147.700</b>	<b>148</b>
6	<b>303.0 Nybyggeri</b>		
	<b>Eskemosepark Børneinstitution - Ombygning af daginstitution</b>		
	Anskaffelsessum	291.672	153
	Tilgang	261.246	139
	Afgang	-4.421	0
	Underfinansiering	548.497	292
	Bemærkning: Der søges om trækningmulighed i Jyske bank i 2022 på 548.497 kr.		
	303.0 Nybyggeri i alt	548.497	292
	<b>Nybyggeri i alt</b>	<b>548.497</b>	<b>292</b>
7	<b>303.1 Forbedringsarbejder</b>		
	<b>Nye Gaskedler - Automatisk fordeling</b>		
	Anskaffelsessum	629.697	630
	Afgang	-4	0
	Akkumuleret tilskud	-188.692	-189
	Akkumuleret afdrag primo	-91.312	-80
	Årets afdrag	-11.391	-11
	Finansiering realkreditforeningslån	-338.297	-350
	I alt	0	0
	303.1 Forbedringer i alt	338.297	350
	413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-338.297	-350
	<b>Forbedringer i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8	<b>401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Saldo primo	1.763.728	1.764
	<b>Opsparing pr. m<sup>2</sup></b>		
	2021 2.199,16		
	2020 2.199,16		
	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>1.763.728</b>	<b>1.764</b>



Note	Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
9	<b>407 Resultatkonto</b>		
	Saldo primo	-834.222	-552
	Årets underskud	-421.161	-244
	Afvikling af overskud	0	-38
	<b>Resultatkonto i alt</b>	<b>-1.255.383</b>	<b>-834</b>
10	<b>421 Skyldige omkostninger</b>		
	Kreditor samlekonto	151.648	4
	Skyldige prioritetsydelse periodisering	22.900	23
	Feriepengeforpligtigelse	3.723	10
	Afsatte tilskud fra boligorganisationen	200.000	0
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	371	0
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>378.642</b>	<b>37</b>

## Regnskabspåtegninger

### Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 421.161, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2023.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 1.255.383 pr. 31. december 2021.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at afdelingen afventer ombygningen. Regnskabet indeholder ikke budgettal for 2021, da afdelingen er under ombygning.

### **Henlæggelser**

Alle afdelingens opsparede henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2021.

### **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 2021 er lavere end de samlede henlæggelser og resultatkonto. Dette skyldes, at afdelingen er under ombygning.

### **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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den 25. april 2022

**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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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

**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 25. april 2022

#### **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

---

Som Revisor

NEM ID

RID: 99801389

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 16:48:56

Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 5b6ca5KMmy247509539