

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2023
 Regnskabsperiode fra 01-01-2023
 Regnskabsperiode til 31-12-2023

Regnskab for boligorganisation

Boligorganisation		Forretningsfører		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837			Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark		KAB		Rudersdal Kommune	
2450 København SV		Enghavevej 81		Øverødvej 2	
		2450 København SV		2840 Holte	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	33 63 10 00	Telefon	46 11 00 00
E-postadr.		E-postadr.		E-postadr.	
kab@kab-bolig.dk		kab@kab-bolig.dk		rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	10025370	CVR-nr.	56815910		

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	19.838	248	1	248,00
I alt	19.838	248		248,00

Øvrige lejemål:

Erhvervslejemål	461	2 pr. påbeg. 60 m ²		8,00
Garager/carporte m.v.		39	1/5	7,80
Kældre/lagerrum m.v.		33	1/20	1,65
Øvrige lejemål i alt	461	74		17,45

Lejemål i alt	20.299	322		265,45
----------------------	---------------	------------	--	---------------

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
Udgifter					
Ordinære udgifter					
501		Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	22.846	22	22
502	1	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	25.362	106	103
511	2	Personaleudgifter	13.887	39	37
512	3	Forretningsførelse:			
		<i>Grundydelse</i>	1.127.000	1.114	1.150
		<i>Tillægsydelse</i>	151.222	153	154
		<i>Lovmæssige gebyrer</i>	12.896	14	13
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	25.298	22	25
521	5	Revision	53.915	65	66
530		Bruttoadministrationsudgifter	1.432.426	1.535	1.570
532	6	Renteudgifter	887.122	134	34
533	7	Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	2.535.666	2.425	2.561
540		Ordinære udgifter i alt	4.855.214	4.094	4.165
Ekstraordinære udgifter					
541	8	Ekstraordinære udgifter	231.602	130	235
550		Udgifter i alt	5.086.817	4.224	4.400
551		Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	343.098	0	0
560		Udgifter og overskud i alt	5.429.915	4.224	4.400
Indtægter					
Ordinære Indtægter					
601	9	Administrationsbidrag	1.452.744	1.464	1.578
602	10	Lovmæssige gebyrer m.v.	12.896	14	13
603	6	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	1.185.206	191	13
604	7	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	2.535.666	2.425	2.561
610		Ordinære indtægter i alt	5.186.512	4.094	4.165
Ekstraordinære indtægter					
611	11	Ekstraordinære indtægter	243.402	130	235
620		Indtægter i alt	5.429.915	4.224	4.400

Konto		Noter	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
Aktiver				
Anlægsaktiver				
714	12	Lån til afdelinger	0	77
715	13	Kapitalindskud, sideaktiviteter	20.000	20
716	14	Indskud i Landsbyggefonden	10.841.036	10.058
Anlægsaktiver i alt			10.861.036	10.155
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721	15	Afdelinger i drift	1.545.803	1.076
723		KAB s.m.b.a.	33.725	45
725	16	Debitorer	9.754	0
726	17	Andre tilgodehavender	172.567	189
727		Forudbetalte udgifter	13.139	0
			<hr/>	
			1.774.988	1.310
731	18	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	20.251.788	19.145
732		Likvide beholdninger		
	19	Bankbeholdning	4.703.538	245
740	Omsætningsaktiver i alt		26.730.315	20.700
750	Aktiver i alt		37.591.351	30.855
Passiver				
Egenkapital				
801	20	Boligorganisationsandele	199.955	200
803	21	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	15.165.184	14.109
805	22	Arbejds kapital	2.448.241	2.105
810	Egenkapital i alt		17.813.381	16.414
Kortfristet gæld				
821	23	Afdelinger i drift	19.075.292	13.791
825		Leverandører	4.070	42
826	24	Skyldige omkostninger	512.526	489
830	25	Anden kortfristet gæld	186.082	119
840	Kortfristet gæld i alt		19.777.970	14.441
850	Passiver i alt		37.591.351	30.855

Noter	Konto	Urevideret		
		Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
1	502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.			
	Gaver og blomster	0	6	3
	Mødeudgifter	18.487	40	40
	Kurser, organisationsbestyrelse	6.875	50	50
	Tilskud boligorganisations aktiviteter	0	10	10
	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt	25.362	106	103
2	511 Personaleudgifter			
	Barselsfond, AER, ATP m.v.	10.223	18	19
	Kørselsgodtgørelse	413	0	0
	Forsikring tab v/afskedigelse, sygdom	0	16	12
	Jubilæumsgaver, personale	0	0	1
	Øvrige personaleomkostninger	3.250	5	5
	Personaleudgifter i alt	13.887	39	37
3	512 Forretningsførelse			
	Pakker og moduler			
	Grundbidrag (Sats 22.145 kr.)	132.869	132	136
	Stor pakke	987.952	978	1.008
	Sats 3.636 kr.			
	Aministrationsbidrag kældre/loftrum	6.179	4	6
	Sats 3.636 kr.			
		1.127.000	1.114	1.150
	Obligatoriske ydelser			
	Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	46.139	47	47
	Sats 174 kr.			
	Fraflyttere varme	2.433	3	3
	Sats 174 kr.			
	Forretningsførelse, antenneudgifter	12.896	14	13
		61.468	64	63
	Valgfrie ydelser energi			
	Varmeteknisk bistand, normalpakken	30.749	31	31
	Honorar varmeregnskab, individuelt	37.685	38	38
	265 lejemålsenheder á 142 kr.			
	Fraflyttere varmeregnskab, individuelt	1.988	2	3
	14 lejemålsenheder á 142 kr.			
	Ressourceadministration	32.229	32	32
		102.650	103	104
	Forretningsførelse i alt	1.291.119	1.281	1.317

Noter	Konto	Urevideret		
		Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
4	513 Kontorholdsudgifter			
	Kontorartikler	0	1	0
	Porto og gebyrer inklusiv refusion	23.835	21	24
	PC-A pakke	1.063	0	1
	PC-B pakke	240	0	0
	Tab og erstatninger	161	0	0
	Kontorholdsudgifter i alt	25.298	22	25
5	521 Revision			
	Revision	53.915	55	56
	Revision, særlige opgaver	0	10	10
	Revision i alt	53.915	65	66
6	532 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Renteudgifter			
	Renteudgifter, Dispositionsfond	19.335	0	24
	Renteudgifter, Afdelinger	867.758	134	10
	Renteudgift af mellemregning forretnings	29	0	0
		887.122	134	34
	603 Renteindtægter			
	Renteindtægt af mellemregning afdelinger	-13.805	-2	-13
	Renteindtægt af mellemregning forretning	-466	0	0
	Bankbeholdning	-64.069	0	0
	Udbytte - investeringsforening og aktier	-1.106.867	-189	0
		-1.185.206	-191	-13
	Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed			
	Resultat 2023	-1123		
	Budget 2023	-215		
	Budget 2024	79		
	Nettorenteindtægt	298.084	57	-21
7	533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden			
	/604 og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden			
	Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lå	485.562	486	486
	Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf.	745.002	745	745
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	1.305.102	1.194	1.330
	Henlæggelser i alt	2.535.666	2.425	2.561

Noter	Konto	Urevideret		
		Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
8	541 Ekstraordinære udgifter			
	Ekstraordinære udgifter	0	0	5
	Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	9.306	30	30
	Tilskud til afdelinger v/raflytninger	109.232	0	50
	Tilskud m.v. disp.fond. (803.210)	113.065	100	150
	Ekstraordinære udgifter i alt	231.602	130	235
9	601 Oversigt over administrationsomkostninger			
	Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet			
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	1.432.426	1.535	1.570
	-lovmæssige gebyrer (602)	-12.896	-14	-13
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	1.419.531	1.521	1.557
	Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	5.348	5.730	5.866
	Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægsydelsessats			
	Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse 3.745	994.131	982	1.014
	Obligatoriske ydelser	48.572	50	50
	Valgfrie energiydelser	102.650	103	104
	Administrationsbidrag fra afdelinger	307.391	329	410
	Egne afdelinger i drift i alt	1.452.744	1.464	1.578
10	602 Lovmæssige gebyrer m.v.			
	Antenneregnskabsgebyr	12.896	14	13
	Lovmæssige gebyrer m.v. i alt	12.896	14	13
11	611 Ekstraordinære indtægter			
	Afsat for meget revision 2022	11.800	0	5
	Dækket af disp.fonden v/lejeledighed	9.306	30	30
	Dækket af disp.fonden v/raflytninger	109.232	0	50
	Tilskud m.v. disp.fond (803.210)	113.065	100	150
	Ekstraordinære indtægter i alt	243.402	130	235

1.000 kr.

Noter	Konto		Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
12	714 Lån til afdelinger			
	Lån til Eskemosepark V		0	77
	Lån til afdelinger i alt		0	77
Ovenstående afdelinger har modtaget lån og/eller tilskud fra boligorganisationen. Såfremt disse afdelinger frasælges helt/delvist, er afdelingerne forpligtet til at tilbagebetale lånene/tilskuddene helt eller delvist				
13	715 Kapitalindskud, sideaktiviteter			
	KAB		20.000	20
	Kapitalindskud i alt		20.000	20
14	716 Indskud i Landsbyggefonden			
	Bundne A- og G-indskud		1.291.479	1.291
	<i>Egen trækningsret</i>			
	Primo saldo		8.766.496	8.050
	Årets tilgang		783.061	716
	Ultimo		9.549.557	8.766
	Indskud i Landsbyggefonden i alt		10.841.036	10.058
15	721.1 Afdelinger i drift			
	Mlr. afd. 48004 Eskemosepark Børneinst.		1.545.803	1.076
	Afdelinger i drift i alt		1.545.803	1.076
16	725 Debitorer			
	Forudbetalt løn		9.754	0
	Debitorer i alt		9.754	0
17	726 Andre tilgodehavender			
	Fælleshus Sag 81048000002		172.567	189
	Andre tilgodehavender i alt		172.567	189
18	731 Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning			
		Nominel	Kurs	
	Specialforeningen SEB (2 KAB)	6.458.500	112,72	6.896.941
	Tilgang			383.144
	Afgang			0
				1.842
				7.280.085
	Dansk Capital (1 KAB)	5.939.986	113,80	6.344.226
	Tilgang			415.407
	Afgang			0
				699
				6.759.633
	Nykredit Portefølje (3 KAB)	5.359.400	115,91	5.903.754
	Tilgang			308.316
	Afgang			0
				1.138
				6.212.070
	Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning i alt			20.251.788
				19.145

		1.000 kr.	
Noter	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
19	732 Bankbeholdning		
	DB 4001 253174	4.682.402	223
	DB 4001 200 3880	21.136	21
	Bankbeholdning i alt	4.703.538	245
20	801 Boligorganisationsandel		
	Boligforeningsandele	199.955	200
	Boligorganisationsandel i alt	199.955	200
21	803 Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
	Dispositionsfond - saldo primo	14.108.828	13.099
	<i>Tilgang:</i>		
	Rentetilskrivning	19.335	0
	Ydelser (beboerbet.), udamortiserede lån	1.230.564	1.231
	Pligtmæss. bidrag fra afd. jf. §79 & 80	1.305.102	1.194
		<u>2.555.001</u>	<u>2.425</u>
	<i>Afgang:</i>		
	Tilskud mv. jf. spec.	113.065	113
	Tilskud, tab v. lejeledighed jf. spec.	9.306	15
	Tilskud fraflytningstab afdelinger	109.232	65
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	745.002	745
	Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag	522.041	478
		<u>1.498.645</u>	<u>1.415</u>
	Saldo ultimo	<u>15.165.184</u>	<u>14.109</u>
	<i>Bunden del:</i>		
	Udbetalte lån afd.		
	Lån til Eskemosepark V	0	77
	Indskud i Landsbyggefonden	10.841.036	10.058
	Bunden del i alt	<u>10.841.036</u>	<u>10.135</u>
	Disponibel likvid del	<u>4.324.148</u>	<u>3.974</u>
	Disponibel likvid del pr. lejemålsenhed	16.290	14.970
	Disponibel likvid del til disposition	4.324.148	3.974

		1.000 kr.	
Noter	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
22	805 Arbejdskapital		
	Arbejdskapital - saldo primo	2.105.143	2.776
	<i>Tilgang:</i>		
	Årets overskud, afvikl. af undersk (517)	343.098	0
		343.098	0
	<i>Afgang:</i>		
	Årets underskud	0	671
		0	671
	Saldo ultimo	2.448.241	2.105
	Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	9.223	7.930
	<i>Saldo ultimo opdelt:</i>		
	<i>Bunden del:</i>		
	Forretningsførerorganisation administrat	20.000	20
		20.000	20
	Bunden del i alt	20.000	20
	Disponibel del (K-indberetning)	2.428.241	2.085
	Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed	9.148	7.853
	Til organisationens fri disposition	2.428.241	2.085
23	821.1 Afdelinger i drift (indsat)		
	Mlr. afd. 48001 Eskemosepark I	5.473.661	3.424
	Mlr. afd. 48002 Eskemosepark II	3.198.082	1.137
	Mlr. afd. 48003 Eskemosepark III	6.559.064	5.694
	Mlr. afd. 48006 Eskemosepark V	3.844.486	3.535
	Afdelinger i drift i alt	19.075.292	13.791
24	826 Skyldige omkostninger		
	Skyldige omkostninger	512.526	485
	Diverse periodiseringer	0	4
	Skyldige omkostninger i alt	512.526	489
25	830 Anden kortfristet gæld		
	A-skat	73.467	26
	AMB	24.454	8
	ATP	3.408	3
	Pensionsbidrag	25.462	17
	Barselsfond	1.200	1
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	58.091	64
	Anden kortfristet gæld i alt	186.082	119

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af selskabets årsregnskab udviser et overskud på kr. 343.098, der er overført til selskabets arbejdskapital. Resultatet skyldes at der har været positivt afkast på investeringsforeningerne.

København, den

KAB
s.m.b.a.

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Sussi Cohn
Kundechef

Aiste Geguzyte
Kundeøkonom

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

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark 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 boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af boligorganisationens 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 revisors 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

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af repræsentantskabet 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen, 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

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 boligorganisationen, 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 boligorganisationen, 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

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber for

Afdeling 48001, Eskemosepark I
Afdeling 48002, Eskemosepark II
Afdeling 48003, Eskemosepark III
Afdeling 48004, Eskemosepark Børneinst.
Afdeling 48006, Eskemosepark V

har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

København, den

I bestyrelsen:

Bjarke Christensen
Formand

Sanne Asbøg
Næstformand

Curt Helge Carlsen

Ulla Hansen

Torben Berg

Janie Freiler

Bjarne Magnusson

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber har været forelagt på repræsentantskabet til godkendelse.

København, den

Dirigent

Bjarke Christensen
Formand

Noter	Ja	Nej	Irrelevant
Boligorganisationen			
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
1	Ja		
		Nej	
		Nej	
Afdelinger			
		Nej	
2	Ja		
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	

Noter til spørgeskema

1	Punkt 5		Tab ved lejeledighed	Dækket af dispositions- fond
			<hr/>	
	48001	Eskemosepark I	5.105	515
	48003	Eskemosepark III	4.201	<u>4.201</u>
			9.306	<u>4.716</u>
2	Punkt 9b		Underskuds saldi	Underfinan- siering
			<hr/>	
	48001	Eskemosepark I	187.487	2.300.223
	48002	Eskemosepark II	130.550	6.876.740
	48003	Eskemosepark III	0	978.119
	48004	Eskemosepark Børneinst.	1.903.661	1.619.528
	48006	Eskemosepark V	0	154.741
			<u>2.221.698</u>	<u>11.929.352</u>

Alle afdelingernes underskud afskrives over 3 år, startende i budgetåret 2025

Forretningsførerens påtegning:

København, den

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Sussi Cohn
Kundechef

Aiste Geguzyte
Kundeøkonom

Bestyrelsens påtegning:

København, den

Bjarke Christensen
Formand

Den uafhængige revisors erklæring**Til øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark**

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

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

Konto	Noter	31-12-2023	31-12-2022
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
	Kapitalindskud, sideaktiviteter	20.000	20
		<u>20.000</u>	<u>20</u>
Aktiver i alt		20.000	20
Passiver			
820	Egenkapital		
	Indskud, driftskapital, sideaktivitet	20.000	20
		<u>20.000</u>	<u>20</u>
Passiver i alt		20.000	20

Forretningsførerens påtegning:

København, den

Mikkel Boel
Økonomidirektør

Sussi Cohn
Kundechef

Aiste Geguzyte
Kundeøkonom

Bestyrelsens påtegning:

København, den

Bjarke Christensen
Formand

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

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark, sideaktivitetsafdeling for indskud mv. i andre virksomheder, 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 01. 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 bestyrelsen 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