

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2017

Regnskabsperiode fra 01-01-2017

Regnskabsperiode til 31-12-2017

Regnskab for boligorganisation

Boligorganisation		Forretningsfører		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837			Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark 1552 København V		KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		Rudersdal Kommune Øverødvej 2 2840 Holte	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	33 63 10 00	Telefon	46 11 00 00
E-postadr. kab@kab-bolig.dk		E-postadr. kab@kab-bolig.dk		E-postadr. rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	10025370	CVR-nr.	56815910		

Antal afdelinger:	Bruttoetage-areal i alt m²	Antal lejermål	å lejermålsenheder	Antal lejermålsenheder
Almene familieboliger	19.838	248	1	248,00
Boligoplysninger i alt	19.838	248		248,00

Øvrige lejermål:				
Erhvervslejermål	461	2	1 pr. påbeg. 60 m ²	8,00
Institutioner	802	1	1 pr. påbeg. 60 m ²	14,00
Garager/carporte m.v.		39	1/5	7,80
Depotrum		24	1/5	4,80
Øvrige lejermål i alt	1.263	66		34,60
Lejermål i alt	21.101	314		282,60

Udarbejdet den 10. april 2018 af Lars Gordon Madsen, Kundecenter B

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018	
ORDINÆRE UDGIFTER:				
501	Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	16.408	15	16
502	1 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	20.980	94	89
511	2 Personaleudgifter	34.786	35	33
512	3 Forretningsførelse:			
	<i>Grundydelse</i>	1.147.372	1.168	1.168
	<i>Tillægsydelse</i>	183.073	205	205
	<i>Lovmæssige gebyrer</i>	12.896	13	13
		1.343.341	1.386	1.386
513	4 Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	24.329	49	43
521	Revision	52.200	73	64
530	Bruttoadministrationsudgifter	1.492.044	1.652	1.631
532	8 Renteudgifter	487.061	175	226
533	5 Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	2.415.829	2.349	2.373
550	UDGIFTER I ALT	4.507.998	4.176	4.230
551	Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	266.682	40	78
560	UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT	4.774.681	4.216	4.308

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
ORDINÆRE INDTÆGTER:			
601 6 Administrationsbidrag	1.591.918	1.639	1.618
602 7 Lovmæssige gebyrer m.v.	12.896	13	13
603 8 Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	640.974	215	304
604 5 Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	2.415.829	2.349	2.373
620 INDTÆGTER I ALT	4.774.681	4.216	4.308

Noter		1.000 kr.	
		Balance pr. 31/12 2017	Balance pr. 31/12 2016
ANLÆGSAKTIVER			
Finansielle anlægsaktiver			
714	10	Lån til afdelinger	148.075 41
715		Kapitalindskud, sideaktiviteter	20.000 20
716	11	Indskud i Landsbyggefonden	7.214.853 6.330
		ANLÆGSAKTIVER I ALT	7.382.927 6.391
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
723		KAB s.m.b.a.	398.204 11
725		Debitorer	9.933 0
727		Forudbetalte udgifter	42.021 12
			450.159 23
731	12	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	25.523.370 23.433
732		Likvide beholdninger	
	13	<i>Bankbeholdning</i>	24.903 777
		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	25.998.432 24.233
750		AKTIVER I ALT	33.381.359 30.624

Noter		1.000 kr.	
		Balance pr. 31/12 2017	Balance pr. 31/12 2016
EGENKAPITAL			
801	Boligorganisationsandele	199.955	200
803 14	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	10.693.615	9.381
805 15	Arbejdskapital	3.281.453	3.015
810	EGENKAPITAL I ALT	<u>14.175.023</u>	<u>12.596</u>
KORTFRISTET GÆLD			
821 16	Afdelinger i drift	18.503.208	17.895
824	Bankgæld	109.701	0
825	Leverandører	12.845	8
826 17	Skyldige omkostninger	452.019	0
830 18	Anden kortfristet gæld	128.562	126
840	KORTFRISTET GÆLD I ALT	<u>19.206.335</u>	<u>18.028</u>
850	PASSIVER I ALT	<u>33.381.359</u>	<u>30.624</u>

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
1 502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.			
020 Gaver og blomster	0	4	4
110 Mødeudgifter	12.150	20	25
403 Kurser, afdelingsbestyrelse	0	50	50
404 Kurser, ejendomsfunktionærer	7.780	0	0
900 Tilskud boligorganisations aktiviteter	1.050	20	10
	20.980	94	89
2 511 Personaleudgifter			
040 Barselsfond, AER, ATP m.v.	19.359	14	15
070 Forsikring tab v/afskedigelse, sygdom	15.427	18	15
520 Øvrige personaleomkostninger	0	3	3
	34.786	35	33
3 512 Forretningsførelse			
Pakker og moduler			
Grundbidrag 6 afdelinger á 21.287 kr.	129.976	130	130
Stor pakke 283 lejemaalsheder á 3.600 kr.	1.017.396	1.038	1.038
	1.147.372	1.168	1.168
Obligatoriske ydelser			
Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser 283 lejemaalsheder á 212 kr.	60.264	61	61
Fraflyttere varme 14 lejemaalsheder á 212 kr.	4.028	3	3
Varmecentral og antennepositioner	0	1	1
Forretningsførelse, antenneudgifter	12.896	13	13
	77.188	78	78
Valgfrie ydelser energi			
Varmeteknisk bistand, normalpakken	35.153	52	52
Honorar varmeregnskab, individuelt 264 lejemaalsheder á 159 kr.	41.903	45	45
Fraflyttere varmeregnskab, individuelt 19 lejemaalsheder á 156 kr.	2.964	3	3
Ressourceadministration	38.761	40	40
	118.781	140	140
Forretningsførelse i alt	1.343.341	1.386	1.386

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
4 513 Kontorholdsudgifter			
100 Brochurer, blade og tryksager	0	10	7
120 Porto og gebyrer inklusiv refusion	18.790	23	20
130 Diverse	0	10	10
210 Bøger m.v.	0	5	5
400 Taxa, anden befording	0	1	1
460 Forsikringer	5.495	0	0
630 Software og softwarelicenser	45	0	0
	24.329	49	43
5 533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden /604 og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbygefonden og nybyggerifonden			
300 Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lån	574.581	558	558
610 Indbetalinger til Landsbygefonden	725.328	692	692
810 Pligtmæssige bidrag til Landsbygefonden	1.115.920	1.099	1.123
	2.415.829	2.349	2.373
6 601 Oversigt over administrationsomkostninger			
Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet			
Bruttoadministrationsudgifter (530)	1.492.044	1.652	1.631
-lovmæssige gebyrer (602)	-12.896	-13	-13
Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	1.479.148	1.639	1.618
Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	5.234	5.800	5.725
Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægsydelsessats			
Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse	4.985	1.408.845	1.639
Selskabets tillægsydelse		183.073	0
Egne afdelinger i drift i alt		1.591.918	1.639
7 602 Lovmæssige gebyrer m.v.			
500 Antenneregnskabsgebyr	12.896	13	13
	12.896	13	13

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
8 603 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
Renteindtægter			
110 Renteindtægt af mellemregning forretning	28	0	0
310 Udbytte - investeringsforening og aktier	590.563	215	304
	640.974	215	304
532 Renteudgifter			
200 Renteudgifter, Afdelinger	429.963	175	226
212 Renteudgift af mellemregning forretnings	69	0	0
800 Renteudgifter, Andet	6.646	0	0
	487.061	175	226
Nettorenteindtægt	153.913	40	78
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	545	142	276

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2017	Balance pr. 31/12 2016
-------	---------------------------	---------------------------

10 714 Lån til afdelinger

48001 Eskemosepark I - Omlægning af affaldshåndtering/renovering af garagetage	0	7
48002 Eskemosepark II - Omlægning af affaldshåndtering/renovering af garagetage	0	21
48003 Eskemosepark III - Omlægning af affaldshåndtering/renovering af garagetage	0	13
48006 Eskemosepark V - Individuelle moderniseringer sag F900	148.075	0
	<u>148.075</u>	<u>41</u>

Ovenstående afdelinger har modtaget lån fra boligorganisationen. Såfremt disse afdelinger frasælges helt/delvist, er afdelingerne forpligtet til at tilbagebetale lånene/tilskuddene helt eller delvist

11 716 Indskud i Landsbyggefonden

Bundne A- og G-indskud	1.291.479	1.291
<i>Egen trækningsret</i>		
Primo saldo	5.038.270	5.202
Årets tilgang	834.721	657
Årets afgang	0	-821
Ultimo	<u>5.923.374</u>	<u>5.038</u>
	<u>7.214.853</u>	<u>6.330</u>

12 731 Værdipapirer/obligationsbeholdning

Konto	Navn	Nominel	Kurs	Kursforskel i forhold til sidste år	Kursværdi Balance pr. 31/12 2017	Kursværdi Balance pr. 31/12 2016
310	Specialforeningen SEB (2 KAB)	7.165.600	118,3464	738.954	8.480.230	7.741.275
320	Dansk Capital (1 KAB)	7.248.286	116,5270	641.093	8.446.210	7.805.117
330	Nykredit Portefølje (3 KAB)	7.100.400	121,0767	710.277	8.596.930	7.886.653
I alt		21.514.286		2.090.325	25.523.370	23.433.045

Kommentar Der er indskudt 430.500 i KAB 1, 425.200 i KAB 2 og 415.000 i KAB 3.

13 732 Bankbeholdning

200 DB 4001 253174	0	636
225 DB 4001 200 3880	24.903	141
	<u>24.903</u>	<u>777</u>

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2017	Balance pr. 31/12 2016
14 803 Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
010 Dispositionsfond - saldo primo	9.381.128	9.129
<i>Tilgang:</i>		
040 Ydelser (beboerbet.), udamortiserede lån	1.299.899	1.233
110 Pligtmæss. bidrag fra afd. jf. §79 & 80	1.391.201	1.095
	<u>2.741.483</u>	<u>2.328</u>
<i>Afgang:</i>		
210 Tilskud m.v. jf. spec.	113.065	113
220 Tilskud, tab v. lejeledighed jf. spec.	34.122	12
240 Indbetalinger til Landsbyggefonden	725.328	692
255 Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag	556.480	438
260 Tilskud fra LBF, overførsel til afd. (egen trækningsret)	0	821
	<u>1.428.995</u>	<u>2.076</u>
Saldo ultimo	<u>10.693.615</u>	<u>9.381</u>
<i>Bunden del:</i>		
Udbetalte lån afd.		
48001 Eskemosepark I - sag 1012	0	7
48002 Eskemosepark I - sag 1012	0	5
48003 Eskemosepark I - sag 1012	0	2
48006 Eskemosepark V	148.075	148
Indskud i Landsbyggefonden	<u>7.214.853</u>	<u>6.330</u>
Bunden del i alt	<u>7.362.927</u>	<u>6.492</u>
Disponibel likvid del	<u>3.330.688</u>	<u>2.889</u>
Disponibel likvid del pr. lejemålsenhed	<u>11.786</u>	<u>10.222</u>
Eventual forpligtigelse i forbindelse med afdelingernes tilgodehavender til inkasso	0	29
Til organisationens fri disposition	<u>3.330.688</u>	<u>2.860</u>
Eventual forpligtigelse kr. 0 af afdelingernes fraflyttere til inkasso. Beløbet fordeler sig således:		
48001 Eskemosepark I	0	29

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2017	Balance pr. 31/12 2016
15 805 Arbejdskapital		
100 Arbejdskapital - saldo primo	3.014.771	2.779
<i>Tilgang:</i>		
200 Årets overskud, afvikl. af undersk (517)	266.682	235
Saldo ultimo	3.281.453	3.015
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	11.612	10.668
<i>Saldo ultimo opdelt:</i>		
<i>Bunden del:</i>		
Garantikapital i KAB	20.000	20
48002 Eskemosepark II - sag 1007	0	16
48003 Eskemosepark III - sag 1007	0	11
Bunden del i alt	20.000	46
Disponibel del	3.261.453	2.969
Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed	11.541	10.504
<p>Ovenstående afdelinger har modtaget lån fra boligorganisationen. Såfremt disse afdelinger frasælges helt/delvist, er afdelingerne forpligtet til at tilbagebetale lånene/tilskuddene helt eller delvist</p>		
16 821 Afdelinger i drift (indsat)		
48001 Eskemosepark I	5.249.202	5.071
48002 Eskemosepark II	2.112.142	2.147
48003 Eskemosepark III	5.896.215	5.724
48004 Eskemosepark Børneinst.	1.963.748	1.805
48006 Eskemosepark V	3.281.901	3.148
	18.503.208	17.895
17 826 Skyldige omkostninger		
300 Skyldige omkostninger - Landsbyggefonden	452.019	0
18 830 Anden kortfristet gæld		
600 Skyldige feriepenge	3.088	5
610 Skyldig A-skat	37.436	36
620 Skyldig medarbejder AMB	11.470	12
630 Skyldig ATP	3.976	5
660 Skyldige pensionsbidrag	16.212	0
690 Skyldige off.restancer	4.181	0
900 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	52.200	68
	128.562	126

Forretningsførerens påtegning:

København, den 2. maj 2018

KAB
s.m.b.a.Flemming Strøm
Viceadministrerende direktørChristian Fries
KundechefLars Gordon Madsen
Økonomimedarbejder**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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 2. maj 2018

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR 35 38 28 79

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 2. maj 2018

I bestyrelsen:

Bjarke J. Christensen
Formand

Curt Carlsen
Næstformand

Erik Wilms

Lene Schrøder Petersen

Anne-Marie Hansen

Trine Jensen

Øverste myndigheds påtegning:

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

København, den 30. maj 2018

Dirigent

Bjarke J. Christensen
Formand

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

Noter til spørgeskema

		Tab v. lejeledighed	Dækket af disp.fond
1	Punkt 5		
	48001 Eskemosepark I	14.868	-14.868
	48006 Eskemosepark V	8.775	-8.775
		<u>23.643</u>	<u>-23.643</u>
2	Punkt 12c		
	48001 Eskemosepark I	0	224.036
	48002 Eskemosepark II	0	303.958
	48003 Eskemosepark III	3.785	148.702
	48006 Eskemosepark V	10.075	226.567
	<u>13.860</u>	<u>903.263</u>	

Tabrisikoen for fraflyttere til inkasso vil blive vurderet i forbindelse med budgetlægning 2019
På baggrund af vurderingen vil de budgetterede beløb til tab på fraflyttere blive reguleret.

Forretningsførerens påtegning:

København, den 2. maj 2018

Flemming Strøm
Viceadministrerende direktørChristian Fries
KundechefLars Gordon Madsen
Økonomimedarbejder**Bestyrelsens påtegning:**

København, den 2. maj 2018

Bjarke J. 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 2017 – 31. december 2017 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 2017 – 31. december 2017, 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 er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisorerets retningslinjer for revisors etiske adfærd (Etiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

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 1.01.2017 – 31.12.2017, 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 2. maj 2018

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR 35 38 28 79

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Budget 2018
ORDINÆRE UDGIFTER:			
UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT	0	0	0
ORDINÆRE INDTÆGTER:			
INDTÆGTER OG UNDERSKUD I ALT	0	0	0

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2017	Balance pr. 31/12 2016
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
150	Andre tilgodehavender, finansielle anlæg	20.000
		20
AKTIVER IALT		
	20.000	20
PASSIVER		
Egenkapital		
130	Indskud, driftskapital, sideaktivitet	20.000
		20
PASSIVER IALT		
	20.000	20

Forretningsførerens påtegning:

København, den 2. maj 2018

Flemming Strøm
Viceadministrerende direktørChristian Fries
KundechefLars Gordon Madsen
Økonomimedarbejder**Bestyrelsens påtegning:**

København, den 2. maj 2018

Bjarke J. 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, sideaktivetsafdeling for indskud mv. i andre virksomheder, for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2017 - 31. december 2017 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 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 2. maj 2018

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR 35 38 28 79