

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2019  
Regnskabsperiode fra 01-01-2019  
Regnskabsperiode til 31-12-2019

**Regnskab for afdeling**

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837	LBF's afdelingsnr.	003	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB		48003 Eskemosepark III		Rudersdal Kommune	
Vester Voldgade 17		Nørrevang 61-79		Øverødvej 2	
1552 København V		3460 Birkerød		2840 Holte	
		Matrikel Ravnsnæs By, Birkerød 1 ic			
Telefon	33 63 10 00	Telefon	40 48 96 69	Telefon	46 11 00 00
E-postadr.		E-postadr.		E-postadr.	
kab@kab-bolig.dk		ejendoms kontor@eskemosepark.dk		rudersdal@rudersdal.dk	
		formand@eskemosepark.dk			
CVR-nr.	10 02 53 70				

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	3.400,00	40	1	40,00
I alt	3.400,00	40		40,00

Boliger fordelt på antal rum

3 rum	1.700,00	20		
4 rum	850,00	10		
5 rum	850,00	10		
I alt	3.400,00	40		

**Øvrige lejemål:**

Garager	0,00	8	1/5	1,60
Pulterrum	0,00	12	1/5	2,40
Øvrige lejemål i alt	0,00	20		4,00
<b>Lejemål i alt</b>	<b>3.400,00</b>	<b>60</b>		<b>44,00</b>

<b>Støtteart:</b>	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Skæringsdato, byggeregnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	60	3.400,00	1966
<b>Byggeart:</b>			
Boliger i etagebyggeri	40	3.400,00	

#### Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

#### Varmeforsyning

Centralvarme eget anlæg, fast brændsel/olie

#### Lejeoplysninger for boligen

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

**Familie-  
boliger**

864,00

Ingen lejeændring:

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

Konto	Noter		Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
<b>Udgifter</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>335.611</b>	<b>300</b>	<b>299</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	220.483	220	227
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	145.063	147	150
109	2	Renovation	83.273	75	83
110		Forsikringer	67.972	74	74
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	53.057	74	55
		Målerpasning	19.764	21	22
			72.821	95	77
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	3	Administrationsbidrag	213.200	222	233
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		G - indskud	99.620	99	100
113.9		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>902.433</b>	<b>932</b>	<b>944</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	4	Renholdelse	339.418	438	435
115	5	Almindelig vedligeholdelse	0	28	28
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.020.736	1.707	1.688
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.020.736	-1.707	-1.688
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	3.857	0	11
		Heraf dækket af henlæggelser	-3.857	0	-11
			0	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	5.027	5	6
	8	Drift af beboerlokaler fælles	0	1	0
	9	Drift af andre lokaler fælles	0	2	0
	10	Fælles faciliteters drift	2.314	0	0
			7.341	8	6
119	11	Diverse udgifter	10.717	21	14
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	14	42
119.9		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>357.475</b>	<b>509</b>	<b>525</b>

Konto		Noter	Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
<b>Henlæggelser</b>					
120	12	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	950.000	950	1.200
121	13	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	20.000	20	20
123	14	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	5.000	5	1
124.8	<b>Henlæggelser i alt</b>		<b>975.000</b>	<b>975</b>	<b>1.221</b>
124.9	<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>		<b>2.570.519</b>	<b>2.716</b>	<b>2.989</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:				
		Afdrag (303.1)	256.994	312	251
		Renter m.v.	72.024	124	85
		Administrationsbidrag	21.140	21	21
		Ydelsesstøtte, lån forbedringsarbejder	0	8	8
			<u>350.158</u>	<u>465</u>	<u>365</u>
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:				
		Forbedringsarbejder	20.000	20	20
		Lejers godtgjorte forbedring	9.420	0	0
			<u>29.420</u>	<u>20</u>	<u>20</u>
129	Tab ved lejeledighed m.v.		1.350	0	1
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-1.350	0	-1
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130	Tab ved fraflytninger		98	0	0
		Dækket af tidligere henlæggelser	-98	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	16	Korrektioner fra tidligere år	750	0	0
137	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>		<b>380.328</b>	<b>485</b>	<b>385</b>
139	<b>Udgifter i alt</b>		<b>2.950.847</b>	<b>3.201</b>	<b>3.374</b>
140	Årets overskud:				
		Afvikling af underfinansiering	6.616	0	0
		Overført til opsamlet resultat	362.489	0	0
		Årets overskud i alt	<u>369.105</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
150	<b>Udgifter og overskud i alt</b>		<b>3.319.952</b>	<b>3.201</b>	<b>3.374</b>

Konto		Noter	Resultat 2019	Urevideret Budget 2019	Budget 2020
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
<b>201</b>		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	2.937.600	2.938	2.938
		Afdelingens kollektive råderet	37.302	0	0
		Kældre m.v.	0	6	6
		Garager m.v.	43.648	43	44
		Forbedringsarbejder	46.059	80	84
			<b>3.064.609</b>	<b>3.067</b>	<b>3.072</b>
<b>202</b>	<b>15</b>	Renter	117.183	25	80
<b>203</b>		Andre ordinære indtægter:			
	<b>7</b>	Drift af vaskeri	198	0	0
		Diverse indtægter	2.295	0	0
		Overført fra opsamlet resultat	109.000	109	222
			<b>111.493</b>	<b>109</b>	<b>222</b>
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>3.293.285</b>	<b>3.201</b>	<b>3.374</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
<b>206</b>	<b>17</b>	Korrektioner fra tidligere år	26.667	0	0
<b>208</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>26.667</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.319.952</b>	<b>3.201</b>	<b>3.374</b>

Konto		Noter	Balance pr. 31. 12-2019	Balance pr. 31-12-2018
<b>Aktiver</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301	18	Ejendommens anskaffelsessum	6.079.556	6.080
		Kontantværdi pr. 01-10-2016	23.000.000	
		Heraf grundværdi	9.615.500	
302.9		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>6.079.556</b>	<b>6.080</b>
303		Forbedringsarbejder:		
	19	Forbedringsarbejder m.v.	6.088.314	6.350
	20	Kollektiv individuel råderet	197.751	211
	22	Igangværende arbejder	781.530	775
	21	Godtgjorte forbedringer af lejemål	70.016	78
			<u>7.137.611</u>	<u>7.414</u>
304.9		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.217.166</b>	<b>13.493</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
	23	Tilgodehavende leje inkl. varme	26.761	40
	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	20.692	21
	25	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso	2.248	5
	26	Afsluttede forbrugsregnskaber	1.115	1
		Andre debitorer	3.283	22
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	182.905	48
			<u>237.005</u>	<u>138</u>
307		Likvide beholdninger:		
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	6.363.667	6.287
			<u>6.363.667</u>	<u>6.287</u>
309.9		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.600.672</b>	<b>6.425</b>
310		<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.817.838</b>	<b>19.918</b>

Konto		Noter	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
<b>Passiver</b>				
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	27	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.352.153	5.423
402	28	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	318.497	302
405	29	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	158.604	154
406	30	Andre henlæggelser	49.130	49
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>5.878.385</b>	<b>5.928</b>
407	31	Opsamlet resultat	878.179	625
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser og resultatkonto i alt</b>	<b>6.756.564</b>	<b>6.553</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	18	Realkredit Danmark	510.024	583
409	18	Beboerindskud	420.000	420
411	18	Afskrivningskonto for ejendommen	5.149.531	5.077
			<u>5.569.531</u>	<u>5.497</u>
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>	<b>6.079.556</b>	<b>6.080</b>
413		Andre lån:		
	19	Forbedringsarbejder m.v.	6.088.314	6.343
	20	Kollektiv individuel råderet	197.751	211
			<u>6.286.065</u>	<u>6.553</u>
414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	824	1
		Forudbetalt boligafgift	18.623	19
		Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	1.000	1
			<u>20.447</u>	<u>20</u>
		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>12.386.067</b>	<b>12.653</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	32	Uafsluttede forbrugsregnskaber	519.436	484
421	33	Skyldige omkostninger	152.373	225
423		Deposita og forudbetalt leje m.v.	3.398	2
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>675.206</b>	<b>711</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>19.817.838</b>	<b>19.918</b>

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret		
			Budget 2019	Budget 2020	
<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>				
	Prioritering ved lån:				
<b>101</b>	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	72.977	73	74	
	Prioritetsrenter	5.028	5	4	
	Bidrag	1.667	2	1	
	-Ydelsessikring fra staten	35.560	0	0	
<b>105</b>	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	73.459	0	0	
	Andel til Landsbyggefonden	146.920	220	220	
	<b>Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)</b>	<b>335.611</b>	<b>300</b>	<b>299</b>	
<b>2</b>	<b>109 Renovation</b>				
	Faste renovationsudgifter	83.273	56	63	
	Andet, renovation	0	19	20	
	<b>Renovation i alt</b>	<b>83.273</b>	<b>75</b>	<b>83</b>	
<b>3</b>	<b>112 Administrationsbidrag</b>				
	<b>Pakker og moduler</b>	<b>Sats pr. lejemålsenhed</b>			
	Grundbidrag	474	19.718	20	19
	Stor pakke	3.600	149.760	156	150
	Kældre/loftrum		0	0	9
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	839	34.902	36	45
			204.381	212	223
	<b>Obligatoriske ydelser</b>				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	212	8.819	9	9
	Fraflytter varme		0	1	1
			8.819	10	10
	<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>213.200</b>	<b>222</b>	<b>233</b>	
<b>4</b>	<b>114 Renholdelse</b>				
	Lønninger m.v.	312.080	404	406	
	Rengøring og vinduespolering	4.344	7	4	
	Drift af maskiner	5.621	9	8	
	Snerydning og udryddelse af skadedyr	5.593	2	3	
	Drift af ejendomskontor:				
	Telefon og IT	9.778	10	10	
	Kontorhold m.v.	1.921	3	2	
	Personaleomkostninger	81	0	0	
	Diverse	0	3	2	
		11.780	16	14	
	<b>Renholdelse i alt</b>	<b>339.418</b>	<b>438</b>	<b>435</b>	



Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
<b>5</b>	<b>115 Almindelig vedligeholdelse</b>			
	Terræn	0	3	3
	Bygning, klimaskærm	0	8	8
	Bygning, fælles	0	7	7
	Bygning, tekniske installationer	0	6	6
	Materiel	0	4	4
	<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
	Terræn	158.896	226	551
	Bygning, klimaskærm	631.029	737	408
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	74.986	346	321
	Bygning, fælles	4.911	27	27
	Bygning, tekniske installationer	98.698	294	340
	Materiel	52.215	77	41
		1.020.736	1.707	1.688
	Anvendt af henlæggelser	-1.020.736	-1.707	-1.688
	<b>Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7</b>	<b>118 Drift af vaskeri</b>			
	<b>Udgifter</b>			
	Varme	5.027	4	6
	Vaskemiddel m.v.	0	1	0
		5.027	5	6
	<b>203 Indtægter</b>			
	Vaskeafgift	-198	0	0
	<b>Drift af vaskeri nettoudgifter</b>	<b>4.829</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>118 Drift af beboerlokale - fælles</b>			
	<b>Udgifter</b>			
	Varmeudgifter	0	1	0
	<b>Drift af beboerlokale - fælles nettoudgifter</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>9</b>	<b>118 Drift af andre lokaler - fælles</b>			
	<b>Udgifter</b>			
	Primære bygningsdele	0	2	0
	<b>Drift af andre lokaler - fælles nettoudgifter</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
10	<b>118 Fælles faciliteter</b>			
	Andel i fællesudgifter	2.314	0	0
	<b>Fælles faciliteter i alt</b>	<b>2.314</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11	<b>119 Diverse udgifter</b>			
	Kontingent til BL	5.362	6	5
	Tilskud til fester	1.878	0	0
		<u>7.240</u>	<u>6</u>	<u>5</u>
	<b>Afdelingsbestyrelsen:</b>			
	Rådighedsbeløb	1.443	4	2
	Mødeudgifter	306	0	0
	Kontorhold	228	1	0
	Diverse	62	0	2
		<u>2.038</u>	<u>5</u>	<u>4</u>
	<b>Egen beboerrådgiver</b>			
	Kontorhold og IT	1.318	0	4
	<b>Andre udgifter</b>			
	Inventar, vedligeholdelse	0	8	0
	Pc-Pakke afdeling	120	0	0
	Diverse	0	2	1
		<u>120</u>	<u>10</u>	<u>1</u>
	<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b>10.717</b>	<b>21</b>	<b>14</b>
12	<b>120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
	Årets henlæggelser	950.000	950	1.200
	<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
	Resultat 2019	<b>279,41</b>		
	Budget 2020	<b>352,94</b>		
	<b>Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt</b>	<b>950.000</b>	<b>950</b>	<b>1.200</b>
13	<b>121 Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning</b>			
	Årets henlæggelser	20.000	20	20
	<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
	Resultat 2019	<b>5,88</b>		
	Budget 2020	<b>5,88</b>		
	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>20.000</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
14	<b>123 Tab ved lejeledighed og fraflytninger</b>			
	Årets henlæggelser	5.000	5	1
	<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
	Resultat 2019	<b>1,47</b>		
	Budget 2020	<b>0,29</b>		
	<b>Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt</b>	<b>5.000</b>	<b>5</b>	<b>1</b>

Note	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
<b>15</b>	<b>202 Renteindtægter</b>			
	Rente af mellemregning	-116.166	-25	-80
	Renter, råderetslån	-1.017	0	0
	<b>Nettorenteindtægter</b>	<b>-117.183</b>	<b>-25</b>	<b>-80</b>
<b>16</b>	<b>134 Korrektioner fra tidligere år</b>			
	Flyttearbejder	750	0	0
	<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17</b>	<b>206 Korrektioner fra tidligere år</b>			
	Byggesager tidligere år	26.667	0	0
	<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>26.667</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
<b>18</b>	<b>301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering 408-411</b>		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	6.079.556	6.080
	408 Finansiering af anskaffelsessum Realkredit Danmark	-510.024	-583
	409 Beboerindskud	-420.000	-420
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-5.149.531	-5.077
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>19</b>	<b>303.1 Forbedringsarbejder</b>		
	<b>Nye Gaskedler - Automatisk fordeling</b>		
	Anskaffelsessum	2.666.341	2.666
	Akkumuleret dækket af overskud	-20	0
	Akkumuleret tilskud	-783.321	-783
	Akkumuleret afdrag primo	-315.834	-271
	Årets afdrag	-46.249	-44
	Finansiering realkreditforeningslån	-1.520.917	-1.567
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tagrenoveringssag</b>		
	Anskaffelsessum	5.767.445	5.767
	Akkumuleret dækket af overskud	-10.329	-10
	Akkumuleret afdrag primo	-1.102.671	-910
	Årets afdrag	-197.746	-193
	Årets afskrivninger	-20.000	0
	Dækket af årets overskud	-116	0
	Finansiering realkreditforeningslån	-4.436.583	-4.634
	Overfinansiering	0	20
	<b>IT projekt</b>		
	Anskaffelsessum	218.667	219
	Akkumuleret tilskud	334	0
	Akkumuleret afdrag primo	-77.658	-68
	Årets afdrag	-10.527	-10
	Finansiering realkreditforeningslån	-130.814	-141
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Omlægning af affaldshåndtering</b>		
	Anskaffelsessum	182.527	183
	Akkumuleret afdrag primo	-184.725	-185
	Akkumuleret afskrivninger primo	-20.000	0
	Årets afskrivninger	20.000	-20
	Finansiering banklån	2.198	2
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>-20</b>
	<b>Renovering af garagetage</b>		
	Anskaffelsessum	8.698	9
	Finansiering banklån	0	-2
	Dækket af årets overskud	-6.500	0
	<b>I alt</b>	<b>2.198</b>	<b>7</b>
	<b>303.1 Forbedringer i alt</b>	<b>6.088.314</b>	<b>6.350</b>
	<b>413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt</b>	<b>-6.088.314</b>	<b>-6.345</b>
	<b>413 Finansiering - banklån i alt</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
	<b>Forbedringer i alt</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
20	<b>303.1 Kollektiv individuel råderet</b>		
	<b>Køkken (224)</b>		
	Anskaffelsessum	94.561	95
	Akkumuleret afdrag primo	-26.073	-22
	Årets afdrag	-4.224	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-64.264	-68
	I alt	0	0
	<b>Køkken (243)</b>		
	Anskaffelsessum	114.238	114
	Akkumuleret afdrag primo	-31.506	-27
	Årets afdrag	-5.104	-5
	Finansiering realkreditforeningslån	-77.629	-83
	I alt	0	0
	<b>Køkken (241)</b>		
	Anskaffelsessum	82.201	82
	Akkumuleret afdrag primo	-22.670	-19
	Årets afdrag	-3.672	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-55.858	-60
	I alt	0	0
	<b>303.1 Kollektiv individuel råderet i alt</b>	<b>197.751</b>	<b>211</b>
	<b>413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt</b>	<b>-197.751</b>	<b>-211</b>
	<b>Kollektiv individuel råderet i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
21	<b>303.4 Godtgjorte forbedringer i lejemål</b>		
	Saldo primo	78.419	87
	Til-/afgang	-8.403	-8
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>70.016</b>	<b>78</b>
22	<b>303.1/2 Igangværende arbejder</b>		
	<b>303.1 Forbedringsarbejder</b>		
	<b>Udskiftning af vinduer</b>		
	Anskaffelsessum	-6.667	-7
	Dækket af årets overskud	6.667	0
	Overfinansiering	0	-7

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
<b>303.1</b>	<b>Kollektiv individuel råderet</b>		
	<b>Køkken 2. etape</b>		
	Anskaffelsessum	308.240	308
	Underfinansiering	308.240	308
	<b>Bad 2. etape</b>		
	Anskaffelsessum	150.950	151
	Underfinansiering	150.950	151
	<b>Køkken og Bad 3. etape kollektiv råderet</b>		
	Anskaffelsessum	286.140	286
	Underfinansiering	286.140	286
	<b>Køkken og Bad 4. etape kollektiv råderet</b>		
	Anskaffelsessum	36.200	0
	Tilgang	0	36
	Underfinansiering	36.200	36
	Bemærkning: Der vil blive ansøgt om trækingsret på kr. 781.530 i regnskabsåret 2020		
<b>303.1/2</b>	Igangværende arbejder i alt	781.530	775
	<b>Igangværende arbejder i alt</b>	<b>781.530</b>	<b>775</b>
<b>23</b>	<b>305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme</b>		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	4.198	7
	Varmeafregning lejere	-100	0
	Aftaler tilflyttere	22.663	35
	Versur fraflyttere til inkasso	0	-2
	<b>Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt</b>	<b>26.760</b>	<b>40</b>
<b>24</b>	<b>305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Fælles antenne- og kommunikationstjenester	20.692	21
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>20.692</b>	<b>21</b>
<b>25</b>	<b>305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso</b>		
	Mellemværende fraflyttede lejere	2.248	4
	Mellemværende fraflyttede lejere til inkasso	0	2
	<b>Antal fraflyttere i 2019</b>	<b>2</b>	
	<b>Antal fraflyttere i 2018</b>	<b>0</b>	
	<b>Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt</b>	<b>2.248</b>	<b>5</b>
<b>26</b>	<b>305.5 Afsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varmeregnskaber	1.115	1
	Multikabling - underskud	0	0
	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>1.115</b>	<b>1</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
27	<b>401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Saldo primo	5.422.889	5.379
	Årets henlæggelse	950.000	900
	Forbrug af henlagte midler	-1.020.736	-856
	<b>Opsparing pr. m<sup>2</sup></b>		
	2019 1.574,16		
	2018 1.595,00		
	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>5.352.153</b>	<b>5.423</b>
28	<b>402 Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)</b>		
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger</b>		
	Saldo primo	302.354	282
	Årets henlæggelse	20.000	20
	Istandsættelse A-ordning	-3.857	0
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt</b>	<b>318.497</b>	<b>302</b>
	<b>Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt</b>	<b>318.497</b>	<b>302</b>
29	<b>405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed</b>		
	Saldo primo	153.702	149
	Årets henlæggelse	5.000	5
	Forbrug tab ved fraflytning	-98	0
	<b>Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt</b>	<b>158.604</b>	<b>154</b>
30	<b>406 Andre henlæggelser</b>		
	<b>5 års eftersyn</b>		
	Nye Gaskedler - Automatisk fordeling	7.948	8
	Tagrenoveringssag	40.054	40
	IT projekt	1.129	1
	<b>Andre henlæggelser i alt</b>	<b>49.130</b>	<b>49</b>
31	<b>407 Resultatkonto</b>		
	Saldo primo	624.690	368
	Årets overskud	362.489	297
	Afvikling af overskud	-109.000	-40
	<b>Resultatkonto i alt</b>	<b>878.179</b>	<b>625</b>
32	<b>419 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varmeregnskab	500.634	463
	Fællesantenne og kommunikationstjenester	18.802	21
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>519.436</b>	<b>484</b>

<b>Note</b>	<b>Konto</b>	<b>Balance pr. 31-12-2019</b>	<b>Balance pr. 31-12-2018</b>
<b>33</b>	<b>421 Skyldige omkostninger</b>		
	Kreditor samlekonto	20.321	71
	Skyldige prioritetsydelse periodisering	57.900	58
	Byggesagshonorar	0	0
	Stempelomkostninger	16.124	16
	Revisionshonorar	1.173	1
	Afsatte beløb byggeresultat	-29.093	-29
	Ekstraarbejder 1 - rest	29.093	29
	Feriepengeforpligtigelse	43.030	79
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	13.824	0
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>152.373</b>	<b>225</b>
<b>305/419</b>	<b>Særskilt note til regnskab for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester</b>		
	<b>Antenne</b>		
<b>419.4</b>	<b>Indtægter:</b>		
	Antennebidrag	-18.720	-18
<b>305.3</b>	<b>Udgifter:</b>		
	Administrationsbidrag	2.080	2
	Låneydelse nyt anlæg	18.612	19
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>20.692</b>	<b>21</b>
<b>305/419</b>	<b>Årets resultat antenne - underskud</b>	<b>1.972</b>	<b>2</b>
	Saldo antenne forrige år	-82	-3
	Årets resultat antenne	1.972	2
	Saldo antenne pr. 31-12-2019 underskud	1.891	0
	<i>Antenne underskud for tiden 01-01-2019 - 31-12-2019 vil blive indregnet i antennebudgettet pr. 01-01-2021</i>		
	<b>Fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester i alt</b>	<b>1.891</b>	<b>0</b>



**Regnskab 01.01.2019 - 31.12.2019**

### Regnskabspåtegninger

#### Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 369.105. Der er anvendt kr. 6.616 til at dække en del af underfinansiering på byggesagen, mens kr. 362.489 er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2021.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 878.179 pr. 31. december 2019.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at omkostningerne til renholdelse, diverse udgifter, afdrag på lån samt rentekomkostninger var lavere end budgetteret.

#### **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 2019 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den 24. april 2020

**KAB s.m.b.a**

**Lone Skriver**  
Kundechef

**Morten Madsen**  
Økonomimedarbejder

**Regnskab 01.01.2019 - 31.12.2019**

## **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 III, for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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

Pia Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 15008