

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2016
Regnskabsperiode fra 01-01-2016
Regnskabsperiode til 31-12-2016

Regnskab for boligorganisation

Boligorganisation	Forretningsfører	Tilsynsførende kommune
-------------------	------------------	------------------------

Boligorganisationsnr. 837 Kommunenumr. 230

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark KAB
1552 København V Vester Voldgade 17
1552 København V 2840 Holte

Telefon	33 63 10 00	Telefon	33 63 10 00	Telefon	46 11 00 00
Fax	33 63 10 01	Fax	33 63 10 01	Fax	46 11 10 11
E-postadr.		E-postadr.		E-postadr.	
kab@kab-bolig.dk		kab@kab-bolig.dk		rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	10 02 53 70	CVR-nr.	56 81 59 10		

Antal afdelinger:	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	19.838	248	1	248,00
Boligoplysninger i alt	19.838	248		248,00

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

Udarbejdet den 4. april 2017 af Farida Zarei, Kundecenter B

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017
ORDINÆRE UDGIFTER:			
501 Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	15.904	16	15
502 1) Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	54.529	88	94
511 2) Personaleudgifter	30.413	37	35
512 3) Forretningsførelse:			
<i>Grundydelse</i>	1.145.121	1.150	1.168
<i>Tillægsydelse</i>	196.352	205	205
<i>Lovmæssige gebyrer</i>	12.896	13	13
<i>Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.</i>	127.725	0	0
	<u>1.482.094</u>	<u>1.368</u>	<u>1.386</u>
513 4) Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	22.035	50	49
521 Revision	64.200	70	73
530 Bruttoadministrationsudgifter	<u>1.669.174</u>	<u>1.629</u>	<u>1.652</u>
532 8) Renteudgifter	705.192	189	175
533 5) Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	<u>2.327.902</u>	<u>2.334</u>	<u>2.349</u>
540 SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	<u>4.702.268</u>	<u>4.152</u>	<u>4.176</u>
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
541 9) Ekstraordinære udgifter	<u>2.288</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
550 UDGIFTER I ALT	<u>4.704.556</u>	<u>4.152</u>	<u>4.176</u>
551 Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	<u>235.299</u>	<u>32</u>	<u>40</u>
560 UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT	<u>4.939.856</u>	<u>4.184</u>	<u>4.216</u>

Noter		Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017
ORDINÆRE INDTÆGTER:				
601	6) Administrationsbidrag	1.609.412	1.616	1.639
602	7) Lovmæssige gebyrer m.v.	12.896	13	13
603	8) Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	861.921	221	215
604	5) Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	2.327.902	2.334	2.349
606	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	127.725	0	0
610	SAMLEDE ORDINÆRE INDTÆGTER	4.939.856	4.184	4.216

Noter	1.000 kr.	
	Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
ANLÆGSAKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
714 10) Lån til afdelinger	40.865	382
715 11)/19) Kapitalindskud, sideaktiviteter	20.000	20
716 12) Indskud i Landsbyggefonden	6.329.749	6.494
720 ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.390.614	6.895
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
723 KAB s.m.b.a.	10.542	177
727 Forudbetalte udgifter	12.077	2
	22.618	180
731 13) Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	23.433.045	24.071
732 Likvide beholdninger		
14) Bankbeholdning	777.424	1.436
740 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	24.233.087	25.687
750 AKTIVER I ALT	30.623.701	32.582

Noter	1.000 kr.	
	Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
EGENKAPITAL		
801 Boligorganisationsandele	199.955	200
803 15) Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	9.381.128	9.129
805 16) Arbejdskapital	3.014.770	2.779
810 EGENKAPITAL I ALT	12.595.853	12.109
KORTFRISTET GÆLD		
821 17) Afdelinger i drift	17.894.693	20.329
825 Leverandører	7.555	4
830 18) Anden kortfristet gæld	125.600	140
840 KORTFRISTET GÆLD I ALT	18.027.848	20.473
850 PASSIVER I ALT	30.623.701	32.582

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017
1) 502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.			
1131 Gaver og blomster	0	2	4
1159 Diverse udgifter	0	0	10
1161 Bestyrelsesmøder	24.244	18	20
1405 Kurser, ejendomsfunktionærer	29.285	50	50
1424 Tilskud - beboerophold	1.000	18	10
	<u>54.529</u>	<u>88</u>	<u>94</u>
2) 511 Personaleudgifter			
0326 AER	11.999	16	18
0712 Forsikring tab v/afskedigelse, sygdom	18.414	18	14
1499 Øvrige personaleomkostninger m.v.	0	3	3
	<u>30.413</u>	<u>37</u>	<u>35</u>
3) 512 Forretningsførelse			
Pakker og moduler			
Grundbidrag 6 afdelinger á 21.287 kr.	127.725	130	130
Stor pakke			
282,60 lejemålsenheder á 3.600 kr.	1.017.396	1.020	1.038
	<u>1.145.121</u>	<u>1.150</u>	<u>1.168</u>
Obligatoriske ydelser			
Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser			
280,74 lejemålsenheder á 212 kr.	59.867	60	61
Fraflyttere varme	2.968	5	3
Antennepositioner	517	0	1
Forretningsførelse, antenneudgifter	12.896	13	13
	<u>76.248</u>	<u>78</u>	<u>78</u>
Valgfrie ydelser energi			
Varmeteknisk bistand, normalpakken	50.152	51	52
Honorar varmeregnskab, individuelt			
268,61 lejemålsenheder á 156 kr.	41.903	44	45
Fraflyttere varmeregnskab, individuelt	2.184	5	3
Ressourceadministration	38.761	40	40
Byggesagshonorar, nybyggeri, forbedringsarbejder m.v.	127.725	0	0
	<u>1.482.094</u>	<u>1.368</u>	<u>1.386</u>
Forretningsførelse i alt			
	<u>1.482.094</u>	<u>1.368</u>	<u>1.386</u>

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017
4) 513 Kontorholdsudgifter			
1111 Brochurer og tryksager	0	2	2
1205 Papir, fotokopiering	0	10	8
1211 Porto, gebyrer m.v.	18.398	23	23
1241 Aviser m.v.	3.424	0	0
1243 Bøger m.v.	0	4	5
1551 Forsikringer	0	0	0
1599 Diverse	0	10	10
1612 Taxa m.v.	0	1	1
1748 Softwarelicenser	213	0	0
	<u>22.035</u>	<u>50</u>	<u>49</u>
5) 533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden /604 og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden			
3000 Ydelser vedr. udamortiserede lån	540.584	557	558
6000 Indbetalinger til Landsbyggefonden	692.157	692	692
8100 Pligtmæssig bidrag til Landsbyggefonden	1.095.161	1.085	1.099
	<u>2.327.902</u>	<u>2.334</u>	<u>2.349</u>
6) 601 Oversigt over administrationsomkostninger			
Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet			
Bruttoadministrationsudgifter (530)	1.669.174	1.629	1.652
-lovmæssige gebyrer (602)	-12.896	-13	-13
-byggesagshonorar (605/606)	-127.725	0	0
	<u>1.528.554</u>	<u>1.616</u>	<u>1.639</u>
Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	<u>1.528.554</u>	<u>1.616</u>	<u>1.639</u>
Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	<u>5.409</u>	<u>5.817</u>	<u>5.800</u>
Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægssydelsessats			
Administrationsbidrag			
pr. lejemålsenhed grundydelse 5.000	1.413.060	1.616	1.639
Selskabets tillægssydelselser	196.352	0	0
	<u>1.609.412</u>	<u>1.616</u>	<u>1.639</u>
Egne afdelinger i drift i alt	<u>1.609.412</u>	<u>1.616</u>	<u>1.639</u>
7) 602 Lovmæssige gebyrer m.v.			
5000 Antenneregnskabsgebyr	12.896	13	13

Budgetterne er ikke underlagt
 revision
 1.000 kr.

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017
8) 603 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Renteindtægter		
3100 Kursgevinst på obligationer	861.921	221	215
532 Renteudgifter			
2000 Afdelinger	704.630	189	175
2200 KAB	24	0	0
3000 Girokonto	538	0	0
	705.192	189	175
Nettorenteindtægt	156.729	32	40
Nettorenteindtægt pr. lejemålsenhed	555	115	142
9) 541 Diverse udgifter			
1000 Forsikring regulering	2.288	0	0

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
-------	---------------------------	---------------------------

10) 714 Lån til afdelinger

4801-0 Eskemosepark I - Omlægning af affaldshåndtering/renovering af garagetage	7.360	148
4802-7 Eskemosepark II - Omlægning af affaldshåndtering/renovering af garagetage	20.780	157
4803-4 Eskemosepark III - Omlægning af affaldshåndtering/renovering af garagetage	12.725	77
	<u>40.865</u>	<u>382</u>

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

11) 715 Aktier og andele

KAB	20.000	20
-----	--------	----

12) 716 Indskud i Landsbyggefonden

Bundne A- og G-indskud	1.291.479	1.291
<i>Egen trækningsret</i>		
Primo	5.202.207	4.513
Årets tilgang	657.097	644
Årets afgang	-821.033	0
Tilskrevne renter	0	45
Ultimo	<u>5.038.270</u>	<u>5.202</u>
	<u>6.329.749</u>	<u>6.494</u>

13) 731 Værdipapirer/obligationsbeholdning

Konto	Navn	Nominel	Kurs	Kursforskel i forhold til sidste år	Kursværdi Balance pr. 31/12 2016	Kursværdi Balance pr. 31/12 2015
3002	SEB-invest	6.740.400	114,8489	-226.399	7.741.275	7.967.674
3003	Dansk Capital	6.817.786	114,4817	-239.502	7.805.117	8.044.619
3005	Nykredit Portefølje	6.685.400	117,9683	-172.369	7.886.653	8.059.022
I alt		20.243.586		-638.270	23.433.045	24.071.316

14) 732 Bankbeholdning

2001 Danske Bank	636.454	1.287
2011 Nordea	0	7
2029 Danske Bank - giro konto, opnotering andelsboligforen	140.970	142
	<u>777.424</u>	<u>1.436</u>

1.000 kr.

Noter	Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
15) 803 Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
0100 Saldo primo	9.129.311	8.011
<i>Tilgang:</i>		
0500 Ydelser, udamortiserede lån	1.232.741	1.233
1500 Pligtmæssig bidrag fra afdelinger	1.095.161	1.074
1700 Renter af egen trækningsret fra Landsbyggefonden	0	45
	<u>2.327.902</u>	<u>2.352</u>
<i>Afgang:</i>		
2100 Tilskud, udamortiserede lån, 4806-6	113.065	113
2150 Tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytning	11.766	-2
2300 Indbetaling til LBF vedr. udamortiserede lån	692.157	692
2510 Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag jf. § 79 og 80	438.064	430
2600 Tilskud fra Landsbyggefonden til overførsel til afdelinger (egen trækningsret)	821.033	0
	<u>2.076.086</u>	<u>1.233</u>
Saldo ultimo	<u>9.381.128</u>	<u>9.129</u>
<i>Bunden del:</i>		
Udbetalte lån afd.		
4801-0 Eskemosepark I - sag 1012	7.360	65
4802-7 Eskemosepark I - sag 1012	5.042	59
4803-4 Eskemosepark I - sag 1012	2.198	31
Ikke udbetalte lån:		
4806-6 Eskemosepark V	148.075	148
Indskud i Landsbyggefonden	<u>6.329.749</u>	<u>6.494</u>
Bunden del i alt	<u>6.492.424</u>	<u>6.797</u>
Disponibel likvid del	<u>2.888.704</u>	<u>2.333</u>
Disponibel likvid del pr. lejemålsenhed	<u>10.222</u>	<u>8.397</u>
Eventual forpligtigelse i forbindelse med afdelingernes tilgodehavender til inkasso.	<u>29.086</u>	<u>46</u>
Til organisationens fri disposition	<u>2.859.618</u>	<u>2.286</u>
Eventual forpligtigelse kr. 29.086 af afdelingernes fraflyttere til inkasso. Beløbet fordeler sig således:		
4801-0 Eskemosepark I	<u>29.086</u>	<u>46</u>

		1.000 kr.	
Noter		Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
16) 805 Arbejdskapital			
0100 Saldo primo		2.779.471	2.433
<i>Tilgang:</i>			
200 Årets overskud		235.299	346
Saldo ultimo		3.014.770	2.779
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed		10.668	10.005
<i>Saldo ultimo opdelt:</i>			
<i>Bunden del:</i>			
Garantikapital i KAB		20.000	20
4801-0 Eskemosepark I - sag 1007		0	83
4802-7 Eskemosepark II - sag 1007		15.738	98
4803-4 Eskemosepark III - sag 1007		10.527	46
Bunden del i alt		46.265	247
Disponibel del		2.968.505	2.533
Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed		10.504	9.118

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

17) 821 Afdelinger i drift (indsat)

4801-0	Eskemosepark I	5.070.670	3.455
4802-7	Eskemosepark II	2.147.197	7.962
4803-4	Eskemosepark III	5.723.512	4.617
4804-1	Eskemosepark Børneinst.	1.805.483	1.516
4806-6	Eskemosepark V	3.147.830	2.779
		17.894.693	20.329

18) 830 Anden kortfristet gæld

0001 Skyldig a-skat m.v.	57.686	70
9999 Diverse kreditorer	67.913	70
	125.600	140

1.000 kr.		
Omsætning 2016	Drifts- resultat 2016	Egen- kapital 2016

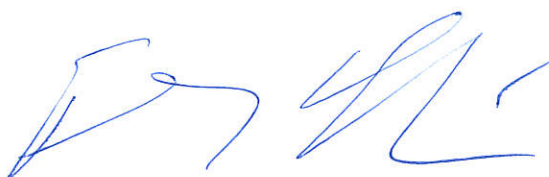
19) Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder

15. Indskud i almene administrationsorganisationer og i god-

20.000

Forretningsførerens påtegning:

København, den 25. april 2017



Flemming Strøm
Viceadministrerende direktør

KAB
s.m.b.a.



Christian Fries
Kundechef



Farida Zarei
Økonomimedarbejder

Den uafhængige revisors påtegning

Til øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark for regnskabsåret 01. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2016 - 31. december 2016 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 god offentlig revisionsskik 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 generalforsamlingen 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 god offentlig revisionsskik, 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 god offentlig revisionsskik, 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 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 sparsommelighed

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; og at der er taget skyldige hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed 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.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR 35 38 28 79

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber for
Afdeling 4801-0, Eskemosepark I
Afdeling 4802-7, Eskemosepark II
Afdeling 4803-4, Eskemosepark III
Afdeling 4804-1, Eskemosepark Børneinst.
Afdeling 4806-6, Eskemosepark V

har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

København, den 4. maj 2017

I bestyrelsen:

Bjarke J. Christensen
Formand

Curt Carlsen
Næstformand

Erik Wilms

Lene Schrøder Petersen

Anette Fongemie

Tine Jensen

Anne-Marie Hansen

Øverste myndigheds påtegning:

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

København, den 31. maj 2017

Dirigent

Bjarke J. Christensen
Formand

Noter	Ja	Nej	Irrelevant
Boligorganisationen			
1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		Nej	
2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		Nej	
3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?		Nej	
4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter).		Nej	
b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garanti-stillelse til afdelinger.		Nej	
c. Løbende retssager.		Nej	
d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.		Nej	
e. Andre forhold?		Nej	
5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelses-kontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledig-hed?	Ja		
6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?		Nej	
7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og li- kviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		Nej	
8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begiven- heder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		Nej	
Afdelinger			
9. Er der afdelinger:			
a. Hvor årets regnskabsresultat sammeholdt med regnskabs- resultaterne fra de to foregående år tyder på, at der til- bagevendende bliver budgettet med et overskud, der oversti- ger opsamlede underskud og underfinansiering?		Nej	
b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?		Nej	
10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?			
11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditets- problemer som følge af:			
a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		Nej	
b. Løbende retssager		Nej	
c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		Nej	
d. Aktiverede projekteringsudgifter?		Nej	
e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		Nej	
f. Andre forhold ?		Nej	
12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skøn- nes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige ud- gifter vedrørende:			
a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		Nej	
b. Istandsættelse ved fraflytning?		Nej	
c. Tab ved fraflytning		Nej	
13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		Nej	

1)

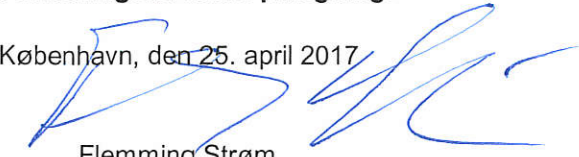
Noter til spørgeskema

1)	Punkt 12c	Fraflyttere til inkasso	Henlagt til fraflyttere
	4801-0 Eskemosepark I	80.289	244.873
	4802-7 Eskemosepark II	21.971	294.084
	4803-4 Eskemosepark III	0	143.702
	4806-6 Eskemosepark V	0	216.567
		102.261	899.226

Tabsrisikoen for fraflyttere til inkasso vil blive vurderet i forbindelse med budgetlægning 2018
På baggrund af vurderingen vil de budgetterede beløb til tab på fraflyttere blive reguleret.

Forretningsførerens påtegning:

København, den 25. april 2017



Flemming Strøm
Viceadministrerende direktør



Christian Fries
Kundechef



Farida Zarei
Økonomimedarbejder

Bestyrelsens påtegning:

København, den

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 01.01.2016 – 31.12.2016 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 01.01.2016 – 31.12.2016, 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 revisors retningslinjer for revisors etiske adfærd (Ethiske 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 01.01.2016 – 31.12.2016, 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 35 38 28 79

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Budget 2017
ORDINÆRE UDGIFTER:			
UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT	0	0	0

ORDINÆRE INDTÆGTER:

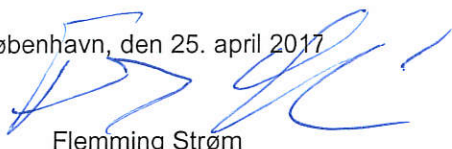
INDTÆGTER OG UNDERSKUD I ALT

0 0 0

		1.000 kr.	
Noter		Balance pr. 31/12 2016	Balance pr. 31/12 2015
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
1312	Andre tilgodehavender	20.000	20
AKTIVER IALT		20.000	20
PASSIVER			
Egenkapital			
1401	Driftskapital	20.000	20
PASSIVER IALT		20.000	20

Forretningsførerens påtegning:

København, den 25. april 2017



Flemming Strøm
Viceadministrerende direktør



Christian Fries
Kundechef



Farida Zarei
Økonomimedarbejder

Bestyrelsens påtegning:

København, den

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 Ballerup Ejendomsselskab, sideaktivitetsafdeling for indskud mv. i andre virksomheder, for regnskabsåret 01. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2016 - 31. december 2016 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 god offentlig revisionsskik, 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 god offentlig revisionsskik, 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 god offentlig revisionsskik, 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
- 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 sparsommelighed

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; og at der er taget skyldigt hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed 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.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR 35 38 28 79