

Almene boligorganisationer

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

Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	837	LBF's afdelingsnr.	100	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark		4801-0 Eskemosepark I		Rudersdal Kommune	
v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		Nørrevang 1-27, 4-18 3460 Birkerød Matrikel nr. 1 br Ravnsnæs By, Birkerød BBR-ejendomsnr. 16556		Øverødvej 2 2840 Holte	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	45 81 18 69	Telefon	46 11 00 00
Fax	33 63 10 01	Fax	45 82 83 15	Fax	46 11 10 11
E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	ek-eskemosepark@kab-bolig.dk	E-postadr.	rudersdal@rudersdal.dk
CVR-nr.	10 02 53 70				

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	7.448,00	92	1	92,00
I alt	7.448,00	92		92,00
Almene familieboliger				
1 rum	140,00	4		
2 rum	1.018,00	14		
3 rum	5.100,00	60		
4 rum	850,00	10		
5 rum	340,00	4		
	7.448,00	92		
Øvrige lejemål:				
Garager/Carporte m.v.	0,00	16	1/5	3,20
Depotrum	0,00	24	1/5	2,98
Øvrige lejemål i alt	0,00	40		6,18
Lejeoplysninger i alt	7.448,00	132		98,18

Udarbejdet den 15. marts 2017 af Farida Zarej, Kundecenter B

Godkendt på organisationsbestyrelsesmødet den 4. maj 2017

formand

Støtteart:	Antal lejemaal	Bruttoetage-areal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	132	7.448	20.11.1957	1959
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	92	7.448		

Beboerfaciliteter

Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Ja

Varmeforsyning

Centralvarme eget anlæg, fast brændsel/olie

Ja

Lejeoplysninger for boligen

Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet

Familieboliger

955,77

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse 01.01.2016

Forhøjelse pr. m² i kr. 27,52

Forhøjelse i % 2,97

Forhøjelse i alt på årsbasis 205.000

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse 01.01.2017

Forhøjelse pr. m² i kr. 6,44

Forhøjelse i % 0,67

Forhøjelse i alt på årsbasis 48.000

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

Noter		Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
	UDGIFTER			
	ORDINÆRE UDGIFTER			
105.9	1) Nettokapitaludgifter	232.457	233	233
	Offentlige og andre faste udgifter			
106	Ejendomsskatter	572.413	612	612
107	Vandafgift (inkl. miljøafgift)	405.386	349	358
109	Renovation	139.987	161	155
110	Forsikringer	149.425	185	189
111	Afdelingens energiforbrug:			
1	El til fællesarealer	137.662	112	109
3	Målerpasning	39.014	40	40
		176.677	152	149
112	Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
2) 1	Administrationsbidrag	507.932	506	515
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
1	A - indskud	67.360	67	67
2	G - indskud	468.107	462	477
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.487.286	2.494	2.522
	Variable udgifter			
114	3) Renholdelse	751.186	896	931
115	4) Almindelig vedligeholdelse	0	64	64
116	5+12) Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
1	Afholdte udgifter	1.299.995	2.132	1.999
2	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.299.995	-2.132	-1.999
		0	0	0
117	12) Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
1	Afholdte udgifter	95.331	0	0
2	Heraf dækket af henlæggelser	-95.331	0	0
		0	0	0
118	Særlige aktiviteter:			
6) 1	Drift af vaskeri	28.368	38	30
2	Drift af fælles ejendomskontor	1.472	3	3
7) 4	Drift af garager	1.792	2	4
		31.633	43	37
119	8) Diverse udgifter	19.384	22	26
8999	Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	10	20
119.9	Variable udgifter i alt	802.203	1.035	1.078

Budgetterne er ikke underlagt
revision
1.000 kr.

Noter			Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
12)	Henlæggelser	kr./m²			
120	Planlagt - periodisk vedl. - fornyelser (konto 401)	261,82	1.950.000	1.950	2.000
121	Istandsætt. ved fraflytning, A-ordning (konto 402)	13,43	100.000	100	100
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405)	1,34	10.000	10	10
124.8	Henlæggelser i alt		2.060.000	2.060	2.110
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		5.581.947	5.822	5.943
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
125 13)	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:				
	Afdrag		973.942	978	976
	Renter m.v.		470.557	586	463
	Administrationsbidrag		86.236	0	86
	Heraf dækket ved løbende tilskud		-4.757	-67	-60
			1.525.978	1.497	1.466
126 13)	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:				
1	(konto 303.1 + 303.4)		83.264	83	0
129 12)	1 Tab ved lejeledighed m.v.		7.945	0	0
2	2 Dækket af dispositionsfonden		-7.945	0	0
			0	0	0
130 12)	1 Tab ved fraflytninger		9.969	0	0
2	2 Dækket af henlæggelser		-9.969	0	0
			0	0	0
131 9)	Andre renter		69	0	0
134 10)	Korrektioner fra tidligere år		8.203	0	0
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT		1.617.513	1.580	1.466
139	UDGIFTER I ALT		7.199.460	7.402	7.409
140	Årets overskud:				
13)	Afvikling af egenfinansiering sag 1009	410.323			
	Årets overskud i alt		410.323	0	0
150	UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT		7.609.783	7.402	7.409

Noter		Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
INDTÆGTER				
ORDINÆRE INDTÆGTER				
201	Boligafgifter og leje:			
1	Almene familieboliger	7.118.592	7.118	7.167
5	Garager m.v.	83.904	84	86
	Depotrum	11.722	0	12
6	Forbedringsarbejder	89.124	76	87
		<u>7.303.342</u>	<u>7.278</u>	<u>7.352</u>
202	9) Renter	175.299	45	45
203	Andre ordinære indtægter:			
6)	4 Drift af vaskeri	1.933	0	0
12)	9 Overført fra opsamlet resultat	79.000	79	12
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>7.559.573</u>	<u>7.402</u>	<u>7.409</u>
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER				
206	11) Korrektioner fra tidligere år	50.211	0	0
209	INDTÆGTER I ALT	<u>7.609.783</u>	<u>7.402</u>	<u>7.409</u>

1.000 kr.

Noter			Balance pr. 31-12-2016	Balance pr. 31-12-2015
AKTIVER				
ANLÆGSAKTIVER				
301	1	Ejendommens anskaffelsessum	5.052.759	5.053
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2015	41.500.000	
		2. Heraf grundværdi	24.339.400	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	5.052.759	5.053
303		Forbedringsarbejder:		
13)	1	Forbedringsarbejder m.v.	28.820.332	30.030
304.9		Anlægsaktiver i alt	33.873.091	35.083
OMSÆTNINGSAKTIVER				
305		Tilgodehavender:		
14+16)	3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.869.526	2.484
	4	Beboere vedr. overdragelse m.v.	91.264	37
	48	Fraflyttere til inkasso	80.289	102
15)	5	Afsluttede forbrugsregnskaber	3.438	3
	6	Andre debitorer	5.001	5
	7	Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	500.362	215
			2.549.880	2.846
307		Likvide beholdninger:		
	6	Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	5.070.670	3.455
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.620.550	6.300
310		AKTIVER I ALT	41.493.641	41.383

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31-12-2016	Balance pr. 31-12-2015
PASSIVER			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401 12)	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.320.371	5.670
402 12)	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	136.645	132
405 12)	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	244.873	245
406 12)	Andre henlæggelser	-17.928	100
406.9	Henlæggelser i alt	6.683.961	6.147
407 12)	Opsamlet resultat	69.020	148
407.9	Henlæggelser +/- opsamlet resultat	6.752.981	6.296
LANGFRISTET GÆLD			
Finansiering af anskaffelsessum			
408	Oprindelig prioritetsgæld:		
1	Realkredit Danmark	194.179	262
409	Beboerindskud	304.950	305
411	Afskrivningskonto for ejendommen	4.553.630	4.486
412.9	Finansiering af anskaffelsessum	5.052.759	5.053
413	Andre lån:		
13)	1 Forbedringsarbejder m.v.	16.396.931	16.974
	2 Bygningsskaderenovering m.v.	10.886.206	11.246
	6 Andre lån	7.360	148
		27.290.497	28.368
414	Andre beboerindskud:		
	1 Forhøjet indskud, lejligheder	240.981	182
	3 Forudbetalt boligafgift	19.960	20
	4 Deposita	21.948	22
	Langfristet gæld i alt	32.626.145	33.646
KORTFRISTET GÆLD			
419 16+17)	Uafsluttede forbrugsregnskaber	914.787	962
421 18)	Skyldige omkostninger	1.195.176	470
423	Forudbetalte boligafgifter og leje inkl. varme	4.552	10
		2.114.515	1.442
426	Kortfristet gæld i alt	2.114.515	1.442
430	PASSIVER I ALT	41.493.641	41.383

Noter		Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
1)	NETTOKAPITALUDGIFTER			
	Prioritering ved nominelle lån:			
101	1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	67.811	63	70
	2 Prioritetsrenter	9.457	17	8
	3 Administrationsbidrag	2.000	0	2
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:			
	1 Andel til boligorganisationens dispositionsfond	51.063	153	153
	2 Andel til Landsbyggefonden	102.127	0	0
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	232.457	233	233
2)	ADMINISTRATIONSBI DRAG TIL DEN ALM. ANDELSBOLIGF. ESKEMOSEPARK			
	Pakker og moduler			
112	0110 Administrationsbidrag, grundbidrag 96,98 lejemålsenheder á 468 kr.	45.387	45	45
	0113 Administrationsbidrag, stor pakke 96,98 lejemålsenheder á 3.600 kr.	349.128	350	356
	0160 Administrationsbidrag til boligorganisation 96,98 lejemålsenheder á 940 kr.	91.161	89	91
		485.676	484	492
	Obligatoriske ydelser			
	0210 Honorar varmeregnskab - Pakke C 96,98 lejemålsenheder á 212 kr.	20.560	20	21
	0214 Fraflyttere varme	1.696	2	2
		507.932	506	515
3)	RENHOLDELSE			
114	1 Lønninger m.v.:			
	Ejendomsfunktionærer	697.864	836	861
	2 Rengøring	9.092	18	16
	5 Traktoromkostninger	11.940	6	18
	8 Renholdelse diverse:			
	8002 Telefon, ejendomskontor	2.911	6	7
	8003 Kontorhold	5.161	7	8
	8004 IT, ejendomskontoret	6.465	3	1
	8008 PC-pakke	10.183	14	13
	8012 Udryddelse af skadedyr	3.327	1	3
	8099 Renholdelse, diverse	4.243	5	4
		751.186	896	931

Noter	Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
4) 115 ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
1 Terræn	0	6	6
2 Bygning, klimaskærm	0	33	33
3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	2	2
4 Bygning, fælles	0	8	8
5 Bygning, tekniske installationer	0	7	7
6 Materiel	0	8	8
	0	64	64
5) 116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
1 Terræn	136.456	399	451
2 Bygning, klimaskærm	200.549	663	274
3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	247.851	548	548
4 Bygning, fælles	1.236	7	10
5 Bygning, tekniske installationer	656.557	454	490
6 Materiel	57.346	61	226
	1.299.995	2.132	1.999
9999 Anvendt af henlæggelser	-1.299.995	-2.132	-1.999
	0	0	0
6) DRIFT AF VASKERI			
118 Udgifter			
1021 Varme	25.605	38	30
1062 Vaskemiddel m.v.	2.764	0	0
Udgifter i alt	28.368	38	30
203 Indtægter			
2012 Vaskeafgift	1.933	0	0
Indtægter i alt	1.933	0	0
NETTOUDGIFTER	26.435	38	30

Noter		Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
7)	DRIFT AF GARAGER			
118	Udgifter			
	2440 Primære bygningsdele	1.792	2	4
	Udgifter i alt	1.792	2	4
203	Indtægter			
	6000 Lejeindtægter, garager	83.904	84	86
	Indtægter i alt	83.904	84	86
	NETTOINDTÆGTER	82.112	82	82
8)	119 DIVERSE UDGIFTER			
	1 Kontingent til BL	11.486	12	12
	2 Beboermøder	142	0	0
	Afdelingsbestyrelsen:			
	4001 Rådighedsbeløb	4.810	5	9
	4003 Kontorartikler	0	1	1
	4004 Kopimaskine	0	1	1
	4008 Mødeudgifter	0	1	1
	4021 Telefon/Fax/Internet	194	1	1
	Andre udgifter:			
	8733 PC-pakke	262	0	0
	8990 Diverse	2.491	1	1
		19.384	22	26
9)	202 RENTEINDTÆGTER			
	1000 Renter af tilgodehavende hos boligorganisationen	175.241	45	45
	4000 Andre renter	58	0	0
		175.299	45	45
131	RENTEUDGIFTER			
	4001 Renteudgifter af mellemregning forretningsfører	69	0	0
	NETTORENTEINDTÆGTER	175.230	45	45

Noter	Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
10) 134 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
1000 Udbetaling index fraflyttere	8.203	0	0
11) 206 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
0130 Indgået tidl. afskrevne fordr.	5.733	0	0
0131 Indgået tidl. afskrevne fordr. EBH-finans (20%)	500	0	0
2005 Indtægter vedr. fraflytterarbejde	1.545	0	0
2000 5-års eftersyn afsluttet sag 0051/0057	31.428	0	0
2000 Regulering af egen trækningsret	11.005	0	0
	50.211	0	0

Noter
12)

HENLÆGGELSER/RESULTAT

Planlagt og periodisk vedligeholdelse
og fornyelser

5.670.366 1.950.000 1.299.995 6.320.371

Istandsættelse, fraflytning (A-ordning)

131.976 100.000 95.331 136.645

Tab ved lejeledighed og fraflytninger

244.841 10.000 9.969 244.873

5 - års eftersyn

100.305 -89.742 28.491 -17.928

HENLÆGGELSER I ALT

6.147.488 1.970.258 1.433.785 6.683.961

OPSAMLET RESULTAT

Saldo primo
Overført til drift
Saldo ultimo

148.020
79.000
69.020

RESULTAT OG HENLÆGGELSER I ALT

6.295.508 1.970.258 1.512.785 6.752.981

13) 303.1

FORBEDRINGSARBEJDER

1 Eskemosepark I, II, III og V - Vinduesudski
Tilgang

0
286.863
286.863

Egenfinansiering

286.863

51 Fugtige gulve
Afdrag

12.047.217
-436.014
11.611.203

Nykredit

11.611.203

53 Nye Gaskedler - Automatisk fordeling
Afdrag

3.589.201
-87.076
3.502.126

BRFkredit

3.502.126

56 Tagrenoveringer
Afdrag

11.245.969
-359.762
10.886.206

Realkredit Danmark

10.886.206

57 Fugtige gulve, understøttet
Afdrag

461.641
-10.718
450.924

Nykredit

450.924

70 IT projekt
Afdrag

390.943
-20.777
370.166

Realkredit Danmark

370.166

	Saldo pr. 01-01-2016	Tilgang/ afgang	Saldo pr. 31-12-2016	Finansiering
402 Eskemosepark I - Tag og ventilation - 5 -år	0			
Tilgang		236		
Egenfinansiering			236	236
1007 Omlægning af affaldshåndtering	83.264			
Afdrag		-83.264		
Andre lån			0	0
1009 Nyt ejendomskontor - bestyrelseslokale	627.179			
Tilgang		148.856		
Dækket af årets overskud		-410.323		
Egenfinansiering			365.712	365.712
1012 Renovering af garagetage	385.763			
Afgang		-320.803		
Afdrag		-57.600		
Andre lån			7.360	7.360
1013 Udskiftning af vinduer	62.252			
Afgang		-62.252		
Egenfinansiering			0	0
3800 Andel Fællessystem	54.375			
Tilgang/afgang		0		
Egenfinansiering			54.375	54.375
F901 - Køkken (16,20,91)	485.284			
F905 Afdrag		-22.772		
Realkredit DK, kontantlån 20 år			462.512	462.512
F906 Køkken 2. etape	596.757			
Tilgang		67.923		
Beboerbetaling			664.680	664.680
F907 Køkken og Bad 3. etape kollektiv råderet	0			
Tilgang		157.969		
Beboerbetaling			157.969	157.969
	30.029.847	-1.209.515	28.820.332	28.820.332

Der er søgt trækingsret fra Nordea på 1.008.000 kr.

		1.000 kr.	
		Balance pr. 31-12-2016	Balance pr. 31-12-2015
14)	305 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	1.813.723	2.433
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	55.803	51
		<u>1.869.526</u>	<u>2.484</u>

15)	305 AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	51 Varmeregnskab	3.438	3

		1.000 kr.	
		Balance pr. 31-12-2016	Balance pr. 31-12-2015
16)	305/419 REGNSKAB FOR FÆLLESANTENNE OG ADGANG TIL ELEKTRONISKE KOMMUNIKATIONSTJENESTER		
	419 Indtægter:		
	3221 Antennebidrag	51.888	42
	305 Udgifter:		
	3205 Administrationsbidrag	4.784	5
	3235 Låneydelser - nye anlæg	41.681	42
		<u>46.465</u>	<u>47</u>
	Årets resultat - overskud	5.423	-5
	Saldo forrige år	9.338	5
	Årets resultat	-5.423	5
	Saldo pr. 31-12-2016 underskud	<u>3.915</u>	<u>9</u>
	Afdelingens netto tilgodehavende	3.915	9

Årets resultat indregnes i det først kommende antennebudget

		1.000 kr.	
		Balance pr. 31-12-2016	Balance pr. 31-12-2015
17)	419 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	862.899	920
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	51.888	42
		<u>914.787</u>	<u>962</u>

		1.000 kr.	
		Balance pr. 31-12-2016	Balance pr. 31-12-2015
18)	421 SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
	113 Skyldige bidrag til LBF	133.866	131
	5900 Reservationer vedr. byggeregnskab	19.500	0
	6000 Entreprenørgæld m.m.	24.777	-23
	7241 Indskud forskudsvis betalt af kommunen	72.160	37
	8201 Feriepengeforpligtelse	103.386	86
	9999 Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	<u>841.487</u>	<u>233</u>
		<u>1.195.176</u>	<u>470</u>

Forretningsførerens påtegning:

Forretningsføreren indstiller regnskabet til godkendelse.

København den 25. april 2017

KAB s.m.b.a.



Christian Fries
Kundechef



Farida Zarei
Økonomimedarbejder

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til afdelingen og øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark, afdeling Eskemosepark I, 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 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 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 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 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 26. 4. 2017

Albjerg
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79


Pia Søndergaard
statsautoriseret revisor

Årets resultat er et overskud på 410.323 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Vandafgift (inkl. miljøafgift)	56.386
Afdelingens energiforbrug:	24.677
Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:	1.932
Afdelingens pligtmæssige bidrag:	6.467
Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:	28.978
Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:	264
Andre renter	69
Korrektioner fra tidligere år	8.203
Udgifter større end budgetteret i alt	126.975

Udgifter mindre end budgetteret:

Nettokapitaludgifter	-543
Ejendomsskatter	-39.587
Renovation	-21.013
Forsikringer	-35.575
Renholdelse	-144.814
Almindelig vedligeholdelse	-64.000
Særlige aktiviteter:	-11.367
Diverse udgifter	-2.616
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	-10.000
Udgifter mindre end budgetteret i alt	-329.514

Indtægter større end budgetteret:

Boligaftager og leje:	-25.342
Renter	-130.299
Andre ordinære indtægter:	-1.933
Korrektioner fra tidligere år	-50.211
Indtægter større end budgetteret i alt	-207.784
I alt	-410.323

LANGTIDSBUDGET

Alle beløb i 1000 Kr.

Dato : 12.07.2016

Side : 1

4801-0	Eskemosepark I	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ialt
115	0001	Terræn	6	6	6	6	6	6	6	6	6	60
115	0002	Bygning, klimaskærm	33	33	33	33	33	33	33	33	33	330
115	0003	Bygn, bolig- / erhvervsenhed	2	2	2	2	2	2	2	2	2	20
115	0004	Bygning, fælles	8	8	8	8	8	8	8	8	8	80
115	0005	Bygn, teknisk, installation	7	7	7	7	7	7	7	7	7	70
115	0006	Materiel	8	8	8	8	8	8	8	8	8	80
115	00		64	64	64	64	64	64	64	64	64	640
115		Almindeligt vedligehold	64	64	64	64	64	64	64	64	64	640
116	0011	Terræn, konstruktion	15	162	15	15	15	680	15	15	15	962
116	0012	Terræn, teknisk anlæg	242	42	42	42	42	42	42	42	42	620
116	0013	Terræn, inventar	91	196	53	58	47	61	149	84	47	844
116	0014	Terræn, beplantning	51	51	51	51	51	51	51	51	51	510
116	10	Terræn	399	451	161	166	155	169	922	192	155	2.936
116	0022	Byg, klima, facade	250	35	235	60	560	75	60	60	60	1.455
116	0023	Byg, klima, tag	16	32	12	12	16	12	242	12	16	382
116	0024	Byg, klima, altan & -gange	107	107	7	7	7	7	7	7	7	270
116	0025	Byg, klima, trapper, ramper	28	28	28	28	28	28	28	28	28	280
116	0026	Byg, klima, dør, vindue, mv.	262	72	75	977	42	82	42	45	977	2.616
116	20	Bygning, klimaskærm	663	274	357	1.084	653	204	379	152	1.088	5.003
116	0031	Byg, bol-/erhv, konstr, inven	361	361	361	361	361	361	361	361	361	3.610
116	0032	Byg, bol-/erhv, installation	187	187	187	187	187	187	187	187	187	1.870
116	30	Bygn, bolig- / erhvervsenhed	548	548	548	548	548	548	548	548	548	5.480
116	0041	Byg, fælles, indvendig	10	10	14	10	25	10	10	10	14	123
116	40	Bygning, fælles indvendig	10	10	14	10	25	10	10	10	14	123
116	0051	Byg, tekn. inst, afleeb	50	75	75	75	75	75	75	75	75	725
116	0052	Byg, tekn. inst, el.belysning	5	30	30	30	30	30	30	30	30	275
116	0054	Byg, tekn. inst, vand	135	135	135	135	135	135	135	135	135	1.350
116	0055	Byg, tekn. inst, varme	122	122	122	122	247	122	122	122	122	1.345
116	0056	Byg, tekn. inst, vask-fælles	126	112	112	112	112	112	112	112	112	1.134
116	0057	Byg, tekn. inst, ventilation	15	15	30	15	15	15	15	30	15	180
116	0058	Byg, tekn. inst, øvrige	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
116	50	Bygn, tekniske installationer	454	490	505	490	615	490	490	490	505	5.019
116	0061	Materiel, kørende	55	103	55	55	55	55	251	55	55	794
116	0062	Materiel, andet	110	123	123	123	123	123	123	123	123	1.217
116	60	Materiel	165	226	178	178	178	178	374	178	178	2.011

LANGTIDSBUDGET

Alle beløb i 1000 Kr.

Dato : 12.07.2016

Side : 2

4801-0	Eskemosepark I	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ialt
	Ialt	2.239	1.999	1.763	2.476	2.174	1.599	2.723	1.570	2.488	1.541	20.572

LIKVIDITET

401	Årets startsaldo	5.670	5.381	5.382	5.569	5.043	4.819	5.170	4.397	4.777	4.239	
	Udgifter ialt for året	2.239	1.999	1.763	2.476	2.174	1.599	2.723	1.570	2.488	1.541	
	Saldo før henlæggelser	3.431	3.382	3.619	3.093	2.869	3.220	2.447	2.827	2.289	2.698	
	Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Årets slutsaldo	3.431	3.382	3.619	3.093	2.869	3.220	2.447	2.827	2.289	2.698	
	Årets henlæggelser	1.950	2.000	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	1.950	
401	Saldo at overføre	5.381	5.382	5.569	5.043	4.819	5.170	4.397	4.777	4.239	4.648	
Udgifter	kr/m2/år	301	268	237	332	292	215	366	211	334	207	
Årets henlæggelser	kr/m2/år	262	269	262	262	262	262	262	262	262	262	
Saldooverførsel til næste år	kr/m2/år	722	723	748	677	647	694	590	641	569	624	