

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.	200	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark		4802-7 Eskemosepark II		Rudersdal Kommune	
v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		Nørrevang 2, 20-34, 29-43, 49-59 3460 Birkerød Matrikel nr. 1 ib m.fl. Ravnsnæs By, Birkerød BBR-ejendomsnr. 16557		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 00 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	7.480,00	92	1	92,00
I alt	7.480,00	92		92,00
Almene familieboliger				
1 rum	140,00	4		
2 rum	285,00	5		
3 rum	3.655,00	43		
4 rum	1.955,00	23		
5 rum	1.445,00	17		
	7.480,00	92		
Øvrige lejemål:				
Erhvervslejemål	461,00	2	1 pr. påbeg. 60 m ²	8,00
Garager/Carporte m.v.	0,00	15	1/5	3,00
Depotrum	0,00	12	1/5	1,87
Øvrige lejemål i alt	461,00	29		12,87
Lejeoplysninger i alt	7.941,00	121		104,87

Udarbejdet den 23. marts 2017 af Farida Zarei, Kundecenter B

Godkendt på organisationsbestyrelsesmødet den 4. maj 2017

Formand

Støtteart:	Antal lejemål	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	121	7.941	22.03.1962	1964
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	92	7.480		

Beboerfaciliteter

Vaskeri

Vaskeinstallation, fælles

Ja

Varmeforsyning

Centralvarme eget anlæg, fast brændsel/olie

Ja

Lejeoplysninger for boligen

Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet

Familieboliger

793,45

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	01.01.2016
Forhøjelse pr. m ² i kr.	6,02
Forhøjelse i %	0,76
Forhøjelse i alt på årsbasis	45.000

Iværksat lejeforhøjelse:

Dato for lejeforhøjelse	01.01.2017
Forhøjelse pr. m ² i kr.	9,36
Forhøjelse i %	1,18
Forhøjelse i alt på årsbasis	70.000

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	511.228	515	515
	Offentlige og andre faste udgifter			
106	Ejendomsskatter	554.294	593	593
107	Vandafgift (inkl. miljøafgift)	566.956	477	519
109	Renovation	134.175	157	151
110	Forsikringer	203.434	199	206
111	Afdelingens energiforbrug:			
1	El til fællesarealer	162.434	105	110
3	Målerpasning	40.724	40	42
		203.159	145	152
112	Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
2) 1	Administrationsbidrag	548.998	548	557
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
2	G - indskud	470.118	464	480
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.681.134	2.583	2.658
	Variable udgifter			
114	3) Renholdelse	812.645	971	1.001
115	4) Almindelig vedligeholdelse	0	63	63
116	5+12) Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
1	Afholdte udgifter	1.524.078	2.313	2.414
2	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.524.078	-2.313	-2.414
		0	0	0
117	12) Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
1	Afholdte udgifter	80.388	0	0
2	Heraf dækket af henlæggelser	-80.388	0	0
		0	0	0
118	Særlige aktiviteter:			
6) 1	Drift af vaskeri	9.562	17	13
2	Drift af fælles ejendoms kontor	1.599	3	2
7) 4	Drift af garager	1.662	1	4
		12.823	21	19
119	8) Diverse udgifter	37.954	25	31
8999	Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	20	40
119.9	Variable udgifter i alt	863.422	1.100	1.154

Noter			Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
12)	Henlæggelser	kr./m²			
120	Planlagt - periodisk vedl. - fornyelser (konto 401)	276,16	2.193.000	2.193	2.117
121	Istandsætt. ved fraflytning, A-ordning (konto 402)	10,70	80.000	80	90
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405)	4,01	30.000	30	10
124.8	Henlæggelser i alt		2.303.000	2.303	2.217
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		6.358.784	6.501	6.544
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
125 13)	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:				
	Afdrag		520.428	525	511
	Renter m.v.		300.960	306	297
	Administrationsbidrag		45.481	46	45
	Heraf dækket ved løbende tilskud		55.738	0	0
			922.607	877	853
126 13)	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:				
1	(konto 303.1 + 303.4)		82.000	82	16
129 12)	1 Tab ved lejeledighed m.v.		219	0	0
	2 Dækket af dispositionsfonden		-219	0	0
			0	0	0
130 12)	1 Tab ved fraflytninger		36.666	0	0
	2 Dækket af henlæggelser		-33.063	0	0
	3 Dækket af dispositionsfonden		-3.603	0	0
			0	0	0
131 9)	Andre renter		246	0	0
134 10)	Korrektioner fra tidligere år		5.593	0	0
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT		1.010.446	959	869
139	UDGIFTER I ALT		7.369.230	7.460	7.413
140	Årets overskud:				
13)	Afvikling af egenfinansiering sag 1009	134.109			
12)	Overført til opsamlet resultat	97.572			
	Årets overskud i alt		231.681	0	0
150	UDGIFTER OG OVERSKUD I ALT		7.600.910	7.460	7.413

Noter		Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
INDTÆGTER				
ORDINÆRE INDTÆGTER				
201	Boligafgifter og leje:			
	1 Almene familieboliger	5.934.972	5.936	6.005
	2 Erhverv	892.590	892	919
	4 Kældre m.v.	47.100	47	49
	5 Garager m.v.	78.660	79	81
	5 Depotrum	12.355	0	12
	6 Forbedringsarbejder	70.543	50	75
	7 - Merleje	-6.858	-7	-7
		<u>7.029.362</u>	<u>6.997</u>	<u>7.134</u>
202 9)	Renter	168.037	81	33
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Leje af antenneplads	46.372	45	48
6)	4 Drift af vaskeri	1.112	0	0
12)	9 Overført fra opsamlet resultat	337.000	337	198
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>7.581.883</u>	<u>7.460</u>	<u>7.413</u>
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER				
206 11)	Korrektioner fra tidligere år	19.027	0	0
209	INDTÆGTER I ALT	<u>7.600.910</u>	<u>7.460</u>	<u>7.413</u>

1.000 kr.

Noter		Balance pr. 31-12-2016	Balance pr. 31-12-2015
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
301	1 Ejendommens anskaffelsessum	11.528.557	11.533
	1. Kontantværdi pr. 01.10.2015	58.000.000	
	2. Heraf grundværdi	24.173.300	
	2 Tilgang i årets løb	49.552	0
302.9	Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	11.578.109	11.533
303	Forbedringsarbejder:		
13)	1 Forbedringsarbejder m.v.	21.840.322	17.195
304.9	Anlægsaktiver i alt	33.418.431	28.727
OMSÆTNINGSAKTIVER			
305	Tilgodehavender:		
14)	1 Tilgodehavende leje inkl. varme	2.357	16
15+17)	3 Uafsluttede forbrugsregnskaber	48.069	47
	4 Beboere vedr. overdragelse m.v.	136.810	143
	48 Fraflyttere til inkasso	21.971	24
16)	5 Afsluttede forbrugsregnskaber	145	0
	6 Andre debitorer	571.048	59
	7 Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	958.090	317
		1.738.491	605
307	Likvide beholdninger:		
	6 Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2.147.197	7.962
309.9	Omsætningsaktiver i alt	3.885.688	8.568
310	AKTIVER I ALT	37.304.120	37.295

Noter		Balance pr. 31-12-2016	1.000 kr. Balance pr. 31-12-2015	
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	12)	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.309.709	6.641
402	12)	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	153.619	154
405	12)	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	294.084	297
406	12)	Andre henlæggelser	107.287	124
406.9		Henlæggelser i alt	7.864.700	7.216
407	12)	Opsamlet resultat	328.989	568
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	8.193.689	7.785
LANGFRISTET GÆLD				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	1	Realkredit Danmark	1.236.631	1.292
409		Beboerindskud	462.800	467
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	99.900	100
411		Afskrivningskonto for ejendommen	9.778.778	9.674
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	11.578.109	11.533
413		Andre lån:		
	13)	1 Forbedringsarbejder m.v.	4.163.140	4.289
		2 Bygningsskaderenovering m.v.	10.932.349	11.294
		6 Andre lån	20.780	157
			15.116.269	15.739
414		Andre beboerindskud:		
		1 Forhøjet indskud, lejligheder	189.169	158
		2 Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud	20.900	21
		3 Forudbetalt boligafgift	28.778	33
		4 Deposita	338.019	338
		Langfristet gæld i alt	27.271.244	27.822
KORTFRISTET GÆLD				
419	17+18)	Uafsluttede forbrugsregnskaber	924.579	988
421	20)	Skyldige omkostninger	913.594	688
422		Mellemregning med fraflyttere	1.015	11
			1.839.188	1.687
425		Anden kortfristet gæld:		
	19)	1 Afsluttede forbrugsregnskaber	0	2
426		Kortfristet gæld i alt	1.839.188	1.689
430		PASSIVER I ALT	37.304.120	37.295

Noter		Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
1)	NETTOKAPITALUDGIFTER			
	Prioritering ved nominelle lån:			
101	1 Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	144.456	132	137
	2 Prioritetsrenter	36.333	53	48
	3 Administrationsbidrag	4.970	5	5
	1 Andel til boligorganisationens dispositionsfond	108.489	108	108
	2 Andel til Landsbyggefonden	216.980	217	217
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	511.228	515	515
2)	ADMINISTRATIONS BIDRAG TIL DEN ALM. ANDELSBOLIGF. ESKEMOSEPARK			
	Pakker og moduler			
112	0110 Administrationsbidrag, grundbidrag			
	104,87 lejemålsenheder á 468 kr.	49.079	48	48
	0113 Administrationsbidrag, stor pakke			
	104,87 lejemålsenheder á 3.600 kr.	377.532	378	385
	0160 Administrationsbidrag til boligorganisation			
	104,87 lejemålsenheder á 940 kr.	98.578	97	99
		525.189	523	532
	Obligatoriske ydelser			
	0210 Honorar varmeregnskab - Pakke C			
	104,87 lejemålsenheder á 212 kr.	22.232	22	22
	0214 Fraflyttere varme	1.060	2	2
	0228 Antennepositioner	517	1	1
		548.998	548	557
3)	RENHOLDELSE			
114	1 Lønninger m.v.:			
	Ejendomsfunktionærer	753.325	906	924
	2 Rengøring	9.584	19	16
	5 Traktoromkostninger	12.723	7	19
	8 Renholdelse diverse:			
	8002 Telefon, ejendomskontor	4.361	7	7
	8003 Kontorhold	5.440	8	8
	8004 IT, ejendomskontoret	6.539	3	2
	8008 PC-pakke	11.083	14	14
	8012 Udryddelse af skadedyr	3.851	6	6
	8099 Renholdelse, diverse	5.739	1	5
		812.645	971	1.001

Noter	Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
4) 115 ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
1 Terræn	0	18	18
2 Bygning, klimaskærm	0	17	17
4 Bygning, fælles	0	8	8
5 Bygning, tekniske installationer	0	8	8
6 Materiel	0	12	12
	0	63	63
5) 116 PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
1 Terræn	236.490	506	1.027
2 Bygning, klimaskærm	628.999	841	271
3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	346.222	526	526
4 Bygning, fælles	21.493	36	36
5 Bygning, tekniske installationer	230.427	332	417
6 Materiel	60.447	72	137
	1.524.078	2.313	2.414
9999 Anvendt af henlæggelser	-1.524.078	-2.313	-2.414
	0	0	0
6) DRIFT AF VASKERI			
118 Udgifter			
1021 Varme	7.529	17	13
1062 Vaskemiddel m.v.	2.033	0	0
Udgifter i alt	9.562	17	13
203 Indtægter			
2012 Vaskeafgift	1.112	0	0
Indtægter i alt	1.112	0	0
NETTOUDGIFTER	8.450	17	13

Noter		Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
7)	DRIFT AF GARAGER			
118	Udgifter			
	2440 Primære bygningsdele	1.662	1	4
	Udgifter i alt	1.662	1	4
203	Indtægter			
	6010 Lejeindtægter, garager	91.015	79	81
	Indtægter i alt	91.015	79	81
	NETTOINDTÆGTER	89.353	78	77
8)	119 DIVERSE UDGIFTER			
	1 Kontingent til BL	11.486	12	12
	2 Beboermøder	149	0	0
	Afdelingsbestyrelsen:			
	4001 Rådighedsbeløb	4.810	5	10
	4003 Kontorartikler	0	0	1
	4021 Telefon/Fax/Internet	205	2	2
	4099 Diverse	0	5	5
	Specialbistand:			
	8400 Incassobistand	18.934	0	0
	Andre udgifter:			
	8733 PC-pakke	285	0	0
	8990 Diverse	2.085	1	1
		37.954	25	31
9)	202 RENTEINDTÆGTER			
	1000 Renter af tilgodehavende hos boligorganisationen	167.796	81	33
	4000 Andre renter	241	0	0
		168.037	81	33
131	RENTEUDGIFTER			
	4001 Renteudgifter af mellemregning forretningsfører	246	0	0
	NETTORENTEINDTÆGTER	167.791	81	33

Noter		Resultat 2016	Budget 2016	Budget 2017
10)	134 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
	1000 Indeks overskud	5.593	0	0
11)	206 KORREKTIONER FRA TIDLIGERE ÅR			
	0130 Indgået tidl. afskrevne fordr.	2.053	0	0
	2000 Regulering af egen trækningsret	16.537	0	0
	2000 RD konvertering, endeligt provenu	437	0	0
		19.027	0	0

Noter		Saldo pr. 01-01-2016	Henlagt 2016	Anvendt 2016	Saldo pr. 31-12-2016
12)	HENLÆGGELSER/RESULTAT				
	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.640.787	2.193.000	1.524.078	7.309.709
	Istandsættelse, fraflytning (A-ordning)	154.007	80.000	80.388	153.619
	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	297.147	30.000	33.063	294.084
	Andre henlæggelser:				
	5 - års eftersyn	124.214	-16.927	0	107.287
	HENLÆGGELSER I ALT	7.216.155	2.286.073	1.637.529	7.864.700
	OPSAMLET RESULTAT				
	Saldo primo	568.417			
	Årets overskud		97.572		
	Overført til drift			337.000	
	Saldo ultimo				328.989
	RESULTAT OG HENLÆGGELSER I ALT	7.784.573	2.383.645	1.974.529	8.193.689
13) 303.1	FORBEDRINGSARBEJDER				
	53 Nye Gaskedler - Automatisk fordeling	3.436.124			
	Afdrag		-83.362		
				3.352.762	
	BRFKredit				3.352.762
	56 Tagrenoveringssag	11.293.636			
	Afdrag		-361.287		
				10.932.349	
	Realkredit Danmark				10.932.349
	70 IT projekt	390.943			
	Afdrag		-20.777		
				370.166	
	Realkredit Danmark				370.166
	1007 Omlægning af affaldshåndtering	97.738			
	Afdrag		-82.000		
				15.738	
	Andre lån				15.738
	1008 Ombygning af varmecentralen	-10.490			
	Tilgang		10.490		
				0	
	Egenfinansiering				0
	1009 Nyt ejendomskontor - bestyrelseslokale	233.244			
	Afdrag		-99.135		
	Dækket af årets overskud		-134.109		
				0	
	Egenfinansiering				0

	Saldo pr. 01-01-2016	Tilgang/ afgang	Saldo pr. 31-12-2016	Finansiering
1011 Udskiftning af tage Kiwi og Pizzeria	473.398			
Tilgang		5.290.748		
Egenfinansiering			5.764.145	5.764.145
1012 Renovering af garagetage	356.517			
Afdrag		-54.000		
Afgang		-297.475		
Andre lån			5.042	5.042
1013 Udskiftning af vinduer	76.868			
Tilgang		124.182		
Egenfinansiering			201.050	201.050
F902 - Køkkener	461.990			
F908 Afdrag		-21.779		
Realkredit DK, kontantlån 20 år			440.211	440.211
F909 Køkken 2. etape	384.961			
Tilgang		140.176		
Beboerbetaling			525.137	525.137
F910 Køkken og Bad 3. etape kollektiv råderet	0			
Tilgang		233.722		
Beboerbetaling			233.722	233.722
	17.194.930	4.645.394	21.840.322	21.840.322

Der er søgt trækingsret i alt 434.000 kr. i Nordea.

		1.000 kr.	
		Balance pr. 31-12-2016	Balance pr. 31-12-2015
14) 305.1	TILGODEHAVENDE LEJE INKL. VARME		
	1000 Leje incl. varme (debetsaldo)	2.357	16
		1.000 kr.	
		Balance pr. 31-12-2016	Balance pr. 31-12-2015
15)	305 UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	31 Varmeregnskab	1.604	0
	32 Fællesantenne og kommunikationstjenester	46.465	47
		48.069	47
16)	305 AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
	51 Varmeregnskab	145	0

17) 305/419 **REGNSKAB FOR FÆLLESANTENNE OG ADGANG TIL
ELEKTRONISKE KOMMUNIKATIONSTJENESTER**

419 Indtægter:

3221 Antennebidrag

305 Udgifter:

3205 Administrationsbidrag

3235 Låneydelser - nye anlæg

Årets resultat - underskud

Saldo forrige år

Årets resultat

Saldo pr. 31-12-2016 overskud

Afdelingens netto gæld

Årets resultat indregnes i det først kommende antennebudget

1.000 kr.

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

46.368	42
--------	----

4.784	5
-------	---

41.681	42
--------	----

46.465	47
--------	----

97	5
----	---

-499	-5
------	----

97	5
----	---

-402	0
------	---

-402	0
------	---

1.000 kr.

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

877.712	941
---------	-----

46.867	47
--------	----

924.579	988
---------	-----

18) 419 **UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**

31 Varmeregnskab

32 Fællesantenne og kommunikationstjenester

19) 425 **AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER**

51 Varmeregnskab

0	2
---	---

1.000 kr.

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

80.100	80
--------	----

171.775	169
---------	-----

19.635	-24
--------	-----

78.433	62
--------	----

111.563	93
---------	----

0	153
---	-----

0	154
---	-----

452.089	2
---------	---

913.594	688
---------	-----

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 II, 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 regnskabsaflægelse.

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 regnskabsaflægelse.

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 regnskabsaflægelse 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 regnskabsaflægelse. 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 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 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 231.680 kr. Dette skyldes følgende poster:

Udgifter større end budgetteret:

Vandafgift (inkl. miljøafgift)	89.956
Forsikringer	4.434
Afdelingens energiforbrug:	58.159
Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:	998
Afdelingens pligtmæssige bidrag:	6.118
Diverse udgifter	12.954
Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:	45.607
Andre renter	246
Korrektioner fra tidligere år	5.593
Udgifter større end budgetteret i alt	224.065

Udgifter mindre end budgetteret:

Nettokapitaludgifter	-3.772
Ejendomsskatter	-38.706
Renovation	-22.825
Renholdelse	-158.355
Almindelig vedligeholdelse	-63.000
Særlige aktiviteter:	-8.177
Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	-20.000
Udgifter mindre end budgetteret i alt	-314.835

Indtægter større end budgetteret:

Boligaftager og leje:	-32.362
Renter	-87.037
Andre ordinære indtægter:	-2.484
Korrektioner fra tidligere år	-19.027
Indtægter større end budgetteret i alt	-140.910
I alt	-231.680

LANGTIDSBUDGET

Alle beløb i 1000 Kr.

Dato : 05.09.2016

Side : 1

4802-7	Eskemosepark II	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ialt
115	0001 Terræn	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	180
115	0002 Bygning, klimaskærm	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	170
115	0004 Bygning, fælles	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	80
115	0005 Bygn, teknisk, installation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	80
115	0006 Materiel	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	120
115	00	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	630
115	Almindeligt vedligehold	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	630
116	0011 Terræn, konstruktion	10	724	10	10	10	10	49	110	10	130	1.073
116	0012 Terræn, teknisk anlæg	222	22	22	22	22	22	22	22	22	22	420
116	0013 Terræn, inventar	74	211	58	55	258	80	58	55	160	55	1.064
116	0014 Terræn, beplantning	100	70	70	70	70	70	70	70	70	70	730
116	10 Terræn	406	1.027	160	157	360	182	199	257	262	277	3.287
116	0021 Byg, klima, fundament	0	0	0	0	14	0	0	0	0	14	28
116	0022 Byg, klima, facade	265	65	265	125	775	65	265	125	265	65	2.280
116	0023 Byg, klima, tag	31	36	31	238	31	36	31	31	31	243	739
116	0024 Byg, klima, altan & -gange	7	107	107	107	7	7	7	7	7	7	370
116	0025 Byg, klima, trapper, ramper	335	35	35	35	85	35	35	35	35	85	750
116	0026 Byg, klima, dør, vindue, mv.	203	28	28	746	28	28	28	30	746	28	1.893
116	20 Bygning, klimaskærm	841	271	466	1.251	940	171	366	228	1.084	442	6.060
116	0031 Byg, bol-/erhvs, konstr, inven	367	367	367	367	432	367	367	367	367	367	3.735
116	0032 Byg, bol-/erhvs, installation	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	1.590
116	30 Bygn, bolig- / erhvervsenhed	526	526	526	526	591	526	526	526	526	526	5.325
116	0041 Byg, fælles, indvendig	36	36	41	36	36	36	36	43	41	36	377
116	40 Bygning, fælles indvendig	36	36	41	36	36	36	36	43	41	36	377
116	0051 Byg, tekn. inst, afløb	70	90	90	90	90	90	90	90	90	90	880
116	0052 Byg, tekn. inst, el.belysning	5	30	30	30	30	30	30	30	30	30	275
116	0054 Byg, tekn. inst, vand	30	85	85	85	85	85	85	85	85	85	795
116	0055 Byg, tekn. inst, varme	81	81	81	81	211	81	81	81	81	81	940
116	0056 Byg, tekn. inst, vask-fælles	129	114	114	114	114	114	114	114	114	114	1.155
116	0057 Byg, tekn. inst, ventilation	16	16	16	51	16	16	16	16	16	51	230
116	0058 Byg, tekn. inst, øvrige	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
116	50 Bygn, tekniske installationer	332	417	417	452	547	417	417	417	417	452	4.285
116	0061 Materiel, kørende	21	72	21	21	21	21	228	21	21	21	468
116	0062 Materiel, andet	51	65	65	65	65	65	65	65	65	65	636
116	60 Materiel	72	137	86	86	86	86	293	86	86	86	1.104

LANGTIDSBUDGET

Alle beløb i 1000 Kr.

Dato : 05.09.2016

Side : 2

4802-7	Eskemosepark II	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Ialt
	Ialt	2.213	2.414	1.696	2.508	2.560	1.418	1.837	1.557	2.416	1.819	20.438

LIKVIDITET

401	Årets startsaldo	6.641	6.621	6.324	6.478	5.820	5.110	5.542	5.555	5.848	5.282	
	Udgifter ialt for året	2.213	2.414	1.696	2.508	2.560	1.418	1.837	1.557	2.416	1.819	
	Saldo før henlæggelser	4.428	4.207	4.628	3.970	3.260	3.692	3.705	3.998	3.432	3.463	
	Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Årets slutsaldo	4.428	4.207	4.628	3.970	3.260	3.692	3.705	3.998	3.432	3.463	
	Årets henlæggelser	2.193	2.117	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	
401	Saldo at overføre	6.621	6.324	6.478	5.820	5.110	5.542	5.555	5.848	5.282	5.313	
Udgifter	kr/m2/år	279	304	214	316	322	179	231	196	304	229	
Årets henlæggelser	kr/m2/år	276	267	233	233	233	233	233	233	233	233	
Saldooverførsel til næste år	kr/m2/år	834	796	816	733	643	698	700	736	665	669	