

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2023  
Regnskabsperiode fra 01-01-2023  
Regnskabsperiode til 31-12-2023

#### Regnskab for afdeling

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837	LBF's afdelingsnr.	001	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Enghavevej 81		48001 Eskemosepark I Nørrevang 1-27, 4-18 Eskemosegårds Allé 2		Rudersdal Kommune Øverødvej 2	
		Afdeling: 48-1			
2450 København SV		3460 Birkerød		2840 Holte	
		Matrikel Ravsnæs By, Birkerød 1 br			
Telefon	33 63 10 00	Telefon	40 48 96 69	Telefon	46 11 00 00
<a href="mailto:kab@kab-bolig.dk">kab@kab-bolig.dk</a>		E-postadr. 4802-7@kab-bolig.dk		E-postadr. rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	10 02 53 70	BBR-ejendomsnr.	16556		

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	7.448,00	92	1	92,00
I alt	7.448,00	92		92,00

#### Boliger fordelt på antal rum

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		
I alt	7.448,00	92		

#### Øvrige lejemål:

Garager/Carporte m.v.	0,00	16	1/5	3,20
Øvrige lejemål i alt	0,00	16		3,20

Lejemål i alt	7.448,00	108		95,20
---------------	----------	-----	--	-------

<b>Støtteart:</b>	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskabs/drifts- eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	108	7.448,00	20.11.1957	1959
<b>Byggeart:</b>				
Boliger i etagebyggeri	92	7.448,00		

**Vaskeri**

Vaskeinstallation, fælles

**Lejeoplysninger for boligen**

	<b>Familieboliger</b>
<b>Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoareal på balance tidspunktet</b>	1.031,70
<b>Iværksat lejeforhøjelse:</b>	
Dato for lejeforhøjelse	01-01-2023
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.	72,25
Forhøjelse i %	7,53
Forhøjelse i alt på årsbasis	538.000

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

Konto		Noter	Urevideret		
			Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
<b>Udgifter</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>352.569</b>	<b>382</b>	<b>332</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	623.528	558	580
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	406.148	411	408
109	2	Renovation	247.440	285	254
110		Forsikringer	125.548	116	100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	147.484	203	184
		Målerpasning	48.612	40	45
			<u>196.096</u>	<u>243</u>	<u>229</u>
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	3	Administrationsbidrag	484.537	482	533
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		A - indskud	67.360	67	67
		G - indskud	560.462	525	577
			<u>627.822</u>	<u>592</u>	<u>644</u>
113.9		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>2.711.119</b>	<b>2.687</b>	<b>2.748</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	4	Renholdelse	968.334	961	1.022
115	5	Almindelig vedligeholdelse	0	49	49
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	1.124.770	3.295	1.778
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.124.770	-3.295	-1.778
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (B-ordning):			
		Afholdte udgifter	189.668	185	184
		Heraf dækket af henlæggelser	-150.000	-185	-184
			<u>39.668</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	33.004	42	34
	8	Fælles faciliteters drift	0	38	0
			<u>33.004</u>	<u>80</u>	<u>34</u>
119	9	Diverse udgifter	15.591	44	17
119.9		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>1.056.596</b>	<b>1.134</b>	<b>1.122</b>

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
<b>Henlæggelser</b>					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.288.400	2.250	2.288
121	11	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	150.000	150	250
123	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	10.000	10	5
124.8		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>2.448.400</b>	<b>2.410</b>	<b>2.543</b>
124.9		<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>	<b>6.568.685</b>	<b>6.613</b>	<b>6.745</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	644.119	629	759
		Renter m.v.	55.692	63	59
		Administrationsbidrag	44.738	20	50
			<hr/>		
			744.550	712	868
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		Forbedringsarbejder	93.204	0	0
		Lejers godtgjorte forbedring	3.906	0	0
			<hr/>		
			97.110	0	0
127		Ydelser vedr. lån til bygningskader:			
		Afdrag (303.2)	495.052	495	497
		Renter m.v.	33.916	34	32
		Administrationsbidrag	39.002	39	39
			<hr/>		
			567.970	568	568
129		Tab ved lejeledighed m.v.	5.105	15	6
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-5.105	-15	-6
			<hr/>		
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger	36.136	28	18
		Dækket af tidligere henlæggelser	-33.891	-28	-18
		Dækket af dispositionsfonden	-2.245	0	0
			<hr/>		
			0	0	0
131	13	Andre renter	118.921	0	0
133		Afskrivning på underskud fra tidligere år	0	0	56
134	14	Korrektioner fra tidligere år	4.077	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	-34.194	0	0
137		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>1.498.434</b>	<b>1.280</b>	<b>1.492</b>
139		<b>Udgifter i alt</b>	<b>8.067.118</b>	<b>7.893</b>	<b>8.237</b>
140		Årets overskud:			
		Overført til opsamlet resultat	92.161	0	0
150		<b>Udgifter og overskud i alt</b>	<b>8.159.279</b>	<b>7.893</b>	<b>8.237</b>

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	7.684.616	7.684	7.982
		Afdelingens kollektive råderet	135.744	136	136
		Garager m.v.	38.400	38	38
		Forbedringsarbejder	1.860	0	0
			<b>7.860.620</b>	<b>7.858</b>	<b>8.156</b>
202	13	Renter	258.386	19	63
203		Andre ordinære indtægter:			
	7	Drift af vaskeri	20.442	16	18
		Diverse indtægter	5.362	0	0
			<b>25.804</b>	<b>16</b>	<b>18</b>
203.9		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>8.144.810</b>	<b>7.893</b>	<b>8.237</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	15	Korrektioner fra tidligere år	14.469	0	0
208		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>14.469</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
209		<b>Indtægter i alt</b>	<b>8.159.279</b>	<b>7.893</b>	<b>8.237</b>

Konto		Noter	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
<b>Aktiver</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum Grundværdi pr. 01-10-2023	5.052.759 291.090.000	5.053
302.9		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>5.052.759</b>	<b>5.053</b>
303		Forbedringsarbejder:		
	17	Forbedringsarbejder m.v.	19.597.573	20.737
	18	Kollektiv individuel råderet	276.081	306
	20	Igangværende arbejder	2.234.567	2.703
	19	Godtgjorte forbedringer af lejemål	65.656	0
			22.173.877	23.746
304.9		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.226.636</b>	<b>28.799</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
	21	Tilgodehavende leje inkl. varme Beboerindskud	21.496 9.436	20 0
	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.736.854	2.817
	23	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso Andre debitorer	12.339 0	65 5
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	98.649	110
			2.878.774	3.017
307		Likvide beholdninger: Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	5.473.661 5.473.661	3.424 3.424
309.9		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.352.435</b>	<b>6.442</b>
310		<b>Aktiver i alt</b>	<b>35.579.071</b>	<b>35.240</b>

## Passiver

### Henlæggelser (afdelingens opsparing)

401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.952.743	5.670
405	25	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	163.635	188
406.9		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>7.116.379</b>	<b>5.858</b>
407	27	Opsamlet resultat	-187.487	-280
407.9		<b>Henlæggelser og resultatkonto i alt</b>	<b>6.928.892</b>	<b>5.578</b>

### Langfristet gæld

#### Finansiering af anskaffelsessum

409	16	Beboerindskud	304.950	305
411	16	Afskrivningskonto for ejendommen	4.747.809	4.748
412.9		<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>	<b>5.052.759</b>	<b>5.053</b>
413		Andre lån:		
	17	Forbedringsarbejder m.v.	19.597.573	20.737
	18	Kollektiv individuel råderet	276.081	306
			19.873.654	21.043
414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	468.001	438
		Forudbetalt boligafgift	14.128	14
		Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	8.000	8
			490.129	460
		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>25.416.542</b>	<b>26.556</b>

### Kortfristet gæld

419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.101.023	1.161
421	29	Skyldige omkostninger	2.110.929	1.881
423		Forudbetalt leje m.v.	15.000	58
423.7		Deposita	6.686	7
426		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>3.233.637</b>	<b>3.107</b>
430		<b>Passiver i alt</b>	<b>35.579.071</b>	<b>35.240</b>

Note	Konto	Urevideret			
		Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024	
<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>				
	-Ydelsessikring fra staten	120.112	150	100	
<b>105</b>	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	77.485	77	77	
	Andel til Landsbyggefonden	154.972	155	155	
	<b>Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)</b>	<b>352.569</b>	<b>382</b>	<b>332</b>	
<b>2</b>	<b>109 Renovation</b>				
	Faste renovationsudgifter	247.440	282	252	
	Andet, renovation	0	3	2	
	<b>Renovation i alt</b>	<b>247.440</b>	<b>285</b>	<b>254</b>	
<b>3</b>	<b>112 Administrationsbidrag</b>				
		<b>Sats pr. lejemålsenhed</b>			
	<b>Pakker og moduler</b>				
	Grundbidrag	332	31.606	32	41
	Stor pakke	3.745	356.531	353	367
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	826	78.635	79	107
			466.773	464	515
	<b>Obligatoriske ydelser</b>				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	174	16.547	17	17
	Fraflytter varme	174	1.217	1	1
			17.764	18	18
	<b>Administrationsbidrag i alt</b>		<b>484.537</b>	<b>482</b>	<b>533</b>
<b>4</b>	<b>114 Renholdelse</b>				
	Lønninger m.v.		792.351	883	806
	Rengøring og vinduespolering		97.602	14	123
	Drift af maskiner		16.777	20	20
	Udryddelse af skadedyr		1.660	3	8
	Drift af ejendoms kontor:				
	Husleje og forbrug		17.926	9	24
	Rengøring		0	1	1
	Telefon og IT		32.443	26	32
	Kontorhold m.v.		3.956	5	8
	Personaleomkostninger		5.618	0	0
			59.943	41	65
	<b>Renholdelse i alt</b>		<b>968.334</b>	<b>961</b>	<b>1.022</b>



Note	Konto	Resultat 2023	Urevideret	
			Budget 2023	Budget 2024
<b>5</b>	<b>115 Almindelig vedligeholdelse</b>			
	Terræn	0	5	4
	Bygning, klimaskærm	0	24	24
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	2	2
	Bygning, fælles	0	6	6
	Bygning, tekniske installationer	0	7	7
	Materiel	0	6	6
	<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>49</b>
<b>6</b>	<b>116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
	Terræn	91.952	1.685	425
	Bygning, klimaskærm	160.773	269	347
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	156.102	360	360
	Bygning, fælles	411.273	20	4
	Bygning, tekniske installationer	207.327	661	509
	Materiel	97.343	300	133
		<u>1.124.770</u>	<u>3.295</u>	<u>1.778</u>
	Anvendt af henlæggelser	-1.124.770	-3.295	-1.778
	<b>Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7</b>	<b>118 Drift af vaskeri</b>			
	<b>Udgifter</b>			
	Drift af fællesvaskeri	14.809	22	22
	Varme	18.062	20	12
	Magnetkort, vaskekort og nøgler	134	0	0
		<u>33.004</u>	<u>42</u>	<u>34</u>
	<b>203 Indtægter</b>			
	Vaskeafgift	-20.442	-16	-18
	<b>Drift af vaskeri nettoudgifter</b>	<b>12.562</b>	<b>26</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>118 Fælles faciliteter</b>			
	Omkostninger garage	0	38	0
	<b>Fælles faciliteter i alt</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>0</b>

Note	Konto		Urevideret		
			Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
9	119	<b>Diverse udgifter</b>			
		Kontingent til BL	14.735	14	15
		<b>Afdelingsbestyrelsen:</b>			
		Mødeudgifter	0	1	0
		Kontorhold	351	1	1
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
			351	2	1
		<b>Andre udgifter</b>			
		Support IT-anlæg	0	11	0
		Web/Hjemmeside	505	0	1
		Diverse	0	17	0
			<hr/>	<hr/>	<hr/>
			506	28	1
		<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b>15.591</b>	<b>44</b>	<b>17</b>
10	120	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
		Årets henlæggelser	2.250.000	2.250	2.250
		Henl.rep.garager	38.400	0	38
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2023	<b>307,25</b>		
		Budget 2024	<b>307,20</b>		
		<b>Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt</b>	<b>2.288.400</b>	<b>2.250</b>	<b>2.288</b>
11	121	<b>Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning</b>			
		Henl.istands.frafl. almene lejligheder	150.000	150	250
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2023	<b>20,14</b>		
		Budget 2024	<b>33,57</b>		
		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>150.000</b>	<b>150</b>	<b>250</b>
12	123	<b>Tab ved lejeledighed og fraflytninger</b>			
		Årets henlæggelser	10.000	10	5
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2023	<b>1,34</b>		
		Budget 2024	<b>0,67</b>		
		<b>Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt</b>	<b>10.000</b>	<b>10</b>	<b>5</b>

Note	Konto	Resultat 2023	Urevideret	
			Budget 2023	Budget 2024
13	<b>131 Renteudgifter</b>			
	Kursregulering vedr. investerede midler	118.921	0	0
	<b>202 Renteindtægter</b>			
	Rente af mellemregning	-137.997	-16	-61
	Kursregulering vedr. investerede midler	-118.921	0	0
	Diverse renter, frivilligt forlig.	0	-3	-2
	Renter, råderetslån	-1.468	0	0
		<u>-258.386</u>	<u>-19</u>	<u>-63</u>
	<b>Nettorenteindtægter</b>	<b>-139.465</b>	<b>-19</b>	<b>-63</b>
14	<b>134 Korrektioner fra tidligere år</b>			
	Regulering måleraflysning 2022	4.077	0	0
	<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>4.077</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
15	<b>206 Korrektioner fra tidligere år</b>			
	Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr.	13.555	0	0
	Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	914	0	0
	<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>14.469</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
16	<b>301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering</b>		
	<b>408-411</b>		
	301 Ejendommens anskaffelsessum	5.052.759	5.053
	409 Beboerindskud	-304.950	-305
	411 Afskrivningskonto for ejendommen	-4.747.809	-4.748
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
17	<b>303.1 Forbedringsarbejder</b>		
	<b>Fugtige gulve</b>		
	Anskaffelsessum	14.724.999	14.725
	Akkumuleret dækket af overskud	-9.457	-9
	Akkumuleret afdrag primo	-6.013.529	-5.520
	Årets afdrag	-495.052	-493
	Finansiering realkreditforeningslån	-8.206.961	-8.702
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Nye Gaskedler - Automatisk fordeling</b>		
	Anskaffelsessum	6.006.953	6.007
	Akkumuleret dækket af overskud	-43	0
	Akkumuleret tilskud	-1.697.361	-1.697
	Akkumuleret afdrag primo	-1.251.878	-1.084
	Årets afdrag	-169.054	-168
	Finansiering realkreditforeningslån	-2.888.617	-3.058
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tagrenoveringer</b>		
	Anskaffelsessum	12.527.506	12.528
	Akkumuleret dækket af overskud	-23.506	-24
	Akkumuleret afdrag primo	-4.122.785	-3.693
	Årets afdrag	-430.545	-430
	Finansiering realkreditforeningslån	-7.950.669	-8.381
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Fugtige gulve, ustøttet</b>		
	Anskaffelsessum	1.662.038	1.662
	Akkumuleret dækket af overskud	-12.014	-12
	Akkumuleret tilskud	-1.134.509	-1.135
	Akkumuleret afdrag primo	-140.189	-126
	Årets afdrag	-14.723	-14
	Finansiering realkreditforeningslån	-360.602	-375
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>IT projekt</b>		
	Anskaffelsessum	499.034	499
	Akkumuleret tilskud	4.966	5
	Akkumuleret afdrag primo	-283.540	-255
	Årets afdrag	-29.736	-28
	Finansiering realkreditforeningslån	-190.724	-220
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>303.1 Forbedringer i alt</b>	<b>19.597.573</b>	<b>20.737</b>
	<b>413 Finansiering - realkreditforeningslån i alt</b>	<b>-19.597.573</b>	<b>-20.737</b>
	<b>Forbedringer i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
18	<b>303.1 Kollektiv individuel råderet</b>		
	<b>Køkken (16,20,91)</b>		
	Anskaffelsessum	270.988	271
	Akkumuleret afdrag primo	-126.079	-112
	Årets afdrag	-14.115	-14
	Finansiering realkreditforeningslån	-130.794	-145
	I alt	0	0
	<b>Køkken (4)</b>		
	Anskaffelsessum	93.874	94
	Akkumuleret afdrag primo	-43.669	-39
	Årets afdrag	-4.890	-5
	Finansiering realkreditforeningslån	-45.315	-50
	I alt	0	0
	<b>Køkken (3)</b>		
	Anskaffelsessum	40.776	41
	Akkumuleret afdrag primo	-18.961	-17
	Årets afdrag	-2.125	-2
	Finansiering realkreditforeningslån	-19.690	-22
	I alt	0	0
	<b>Badeværelse (5)</b>		
	Anskaffelsessum	88.399	88
	Akkumuleret afdrag primo	-41.141	-37
	Årets afdrag	-4.607	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-42.651	-47
	I alt	0	0
	<b>Badeværelse (3)</b>		
	Anskaffelsessum	77.963	78
	Akkumuleret afdrag primo	-36.271	-32
	Årets afdrag	-4.061	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-37.631	-42
	I alt	0	0
<b>303.1</b>	<b>Kollektiv individuel råderet i alt</b>	<b>276.081</b>	<b>306</b>
<b>413</b>	<b>Finansiering - realkreditforeningslån i alt</b>	<b>-276.081</b>	<b>-306</b>
	<b>Kollektiv individuel råderet i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
19	<b>303.4 Godtgjorte forbedringer i lejemål</b>		
	Til-/afgang	65.656	0
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>65.656</b>	<b>0</b>
20	<b>303.1/2 Igangværende arbejder</b>		
	<b>303.1 Forbedringsarbejder</b>		
	<b>Eskemosepark I, II, III og V - Vinduesudskiftning</b>		
	Anskaffelsessum	311.769	312
	Underfinansiering	311.769	312
	Bemærkning: afklares i 2024		
	<b>303.1 Kollektiv individuel råderet</b>		
	<b>Køkken og Bad 3. og 4. etape kollektiv råderet</b>		
	Anskaffelsessum	1.400.746	1.401
	Tilgang	832.450	0
	Afgang	-806.381	0
	Akkumuleret afskrivninger primo	-138.681	0
	Årets afskrivninger	-93.204	-139
	Underfinansiering	1.194.930	1.262
	Bemærkning: finansieres med individuelle lejestigninger		
	<b>Fugt i gulvet</b>		
	Anskaffelsessum	401.729	134
	Tilgang	0	267
	Akkumuleret dækket af henlæggelser	-401.729	0
	I alt	0	402
	<b>Fiberforbindelse</b>		
	Anskaffelsessum	727.868	728
	Underfinansiering	727.868	728
	Bemærkning: afvikling indregnet i antennebudgettet fra 2024 og frem.		
	<b>303.1/2 Igangværende arbejder i alt</b>	<b>2.234.567</b>	<b>2.703</b>
	Bemærkning: Der søges om trækingsret i Jyske bank på kr. 2.234.567		
	<b>Igangværende arbejder i alt</b>	<b>2.234.567</b>	<b>2.703</b>
21	<b>305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme</b>		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	21.496	20
	<b>Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt</b>	<b>21.496</b>	<b>20</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
<b>22</b>	<b>305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varmeregnskab	2.661.677	2.751
	Fælles antenne- og kommunikationstjenester	75.178	66
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>2.736.854</b>	<b>2.817</b>
<b>23</b>	<b>305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso</b>		
	Mellemværende fraflyttede lejere	12.339	65
	<b>Antal fraflyttere i 2023</b>	<b>7</b>	
	<b>Antal fraflyttere i 2022</b>	<b>7</b>	
	<b>Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt</b>	<b>12.339</b>	<b>65</b>
<b>24</b>	<b>401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Saldo primo	5.531.953	6.084
	Henlæggelser garager	138.239	90
	Årets henlæggelser garager	38.400	48
	Årets henlæggelse	2.250.000	2.150
	Forbrug af henlagte midler	-1.124.770	-2.197
	Kursregulering investerede midler	118.921	-505
	<b>Opsparing pr. m<sup>2</sup></b>		
	<b>2023</b>	<b>933,50</b>	
	<b>2022</b>	<b>761,30</b>	
	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>6.952.743</b>	<b>5.670</b>
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger</b>		
	Årets henlæggelse	150.000	100
	Istandsættelse A-ordning	-150.000	-100
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
25	<b>405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed</b>		
	Saldo primo	187.527	171
	Årets henlæggelse	10.000	10
	Forbrug tab ved fraflytning	-33.891	6
	<b>Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt</b>	<b>163.635</b>	<b>188</b>
26	<b>406 Andre henlæggelser</b>		
	<b>Reguleringskonto, Fælles garager</b>		
	Saldo primo	0	84
	Anvendt af henlæggelser	0	-84
		0	0
27	<b>407 Resultatkonto</b>		
	Saldo primo	-279.648	101
	Årets overskud	92.161	0
	Årets underskud	0	-280
	Afvikling af overskud	0	-101
	<b>Resultatkonto i alt</b>	<b>-187.487</b>	<b>-280</b>
28	<b>419 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varmeregnskab	1.050.243	1.111
	Fællesantenne og kommunikationstjenester	49.680	50
	Antennehenlæggelse	1.100	0
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>1.101.023</b>	<b>1.161</b>
29	<b>421 Skyldige omkostninger</b>		
	Kreditor samlekonto	376.598	210
	Stempelomkostninger	23.214	47
	Kommune forskud indskud	500	1
	Feriepengeforpligtigelse	33.996	26
	Skyldige ejd.skatter og afgifter	65.426	0
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	1.611.196	1.599
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>2.110.929</b>	<b>1.881</b>



Note	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
<b>305/419</b>	<b>Særskilt note til regnskab for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester</b>		
	<b>Antenne</b>		
<b>419.4</b>	<b>Indtægter:</b>		
	Antennebidrag	-49.680	-50
<b>305.3</b>	<b>Udgifter:</b>		
	Hybridnetsafgift	1.128	3
	Administrationsbidrag	4.784	5
	Diverse antenneudgifter	11.040	11
	Henlæggelse til fornyelser	1.100	0
	Låneydelser nyt anlæg	41.160	41
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>59.212</b>	<b>60</b>
<b>305/419</b>	<b>Årets resultat antenne - underskud</b>	<b>9.532</b>	<b>10</b>
	Saldo antenne forrige år	15.966	6
	Årets resultat antenne	9.532	10
	Saldo antenne pr. 31-12-2023 underskud	25.498	16
	<i>Antenne underskud for tiden 01-01-2023 - 31-12-2023 vil blive indregnet i antennebudgettet pr. 01-01-2025</i>		
	<b>Fællesantenne og elektroniske kommunikationstjenester i alt</b>	<b>25.498</b>	<b>16</b>

## Regnskabspåtegninger

### Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 92.161, der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2025.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 187.487 pr. 31. december 2023.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2023 blev på 2,72 %.

### **Henlæggelser**

I 2023 var det planlagt, at udføre vedligeholdelsesarbejder vedrørende maskinpark, legepladser, varmecentral og CTS. Disse arbejder forventes, at blive udført i 2024.

I 2023 er der udgiftsført kr. 39.668 vedrørende istandsættelse ved fraflytning. Dette er gjort, da afdelingens opsparede henlæggelser ikke har været tilstrækkelige til at dække udgiften.

For at undgå fremtidige driftsudgifter vil henlæggelserne blive sat op i budgettet for 2025.

Afdelingens øvrige henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2023.

### **Likviditet**

For at afdelingens likviditet kan betegnes som god, skal mellemregningen med Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark være lige så stor, som afdelingens samlede henlæggelser i alt inklusiv det opsamlede resultat.

Dette er ikke tilfældet, da afdelingens mellemregning pr. 31. december 2023 er lavere end de samlede henlæggelser og resultatkonto. Dette skyldes, at der er midlertidig underfinansiering på byggesager.

### **Øvrige væsentlige områder**

Der er anført teksten "Urevideret budget" over budgetkolonnerne. Dette betyder, at budgettet ikke er revideret af revisor, og at revisor som sådan ikke kan udtale sig eller foretage eventuelle konklusioner på budgettet. Budgettet er godkendt på afdelingsmødet, og budgettet er forelagt for, og godkendt af boligforeningens bestyrelse, i henhold til gældende regler for almene boligafdelinger.

Årsregnskabet er aflagt i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den 10. april 2024

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

**Sussi Cohn**  
Kundechef

**Aiste Geguzyte**  
Kundeøkonom

## Afdelingsbestyrelse

Foranstående regnskab har været forelagt organisationsbestyrelsen.

Birkerød, den

**Den uafhængige revisors påtegning****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 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering  
Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision**

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

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

København, den 10. april 2024

**Albjerg**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-Nr.: 35 38 28 79

Pia Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-Nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-Nr.: 32774

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Dorthe Brandt Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dorthe Brandt Andersen

Revisor

ID: f19794ad-e67c-43d9-9ae0-f93019ec0321

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2024 kl.: 08:56:07

Underskrevet med MitID



## Pia Søndergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Pia Søndergaard

Revisor

ID: c3f96c7b-974b-4246-aeb6-04d5bac26951

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2024 kl.: 08:05:35

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: d45f70kjnYZ251697460

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).