

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.	002	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Enghavevej 81		48002 Eskemosepark II Nørrevang 2, 20-34, 29-43, 49-59 Afdeling: 48-2		Rudersdal Kommune Øverødvej 2	
2450 København SV		3460 Birkerød		2840 Holte	
Matrikel Ravsnæs By, Birkerød 1 ib m.fl.					
Telefon	33 63 10 00	Telefon	40 48 96 69	Telefon	46 11 00 00
E-postadr.	kab@kab-bolig.dk	E-postadr.	4802-7@kab-bolig.dk	E-postadr.	rudersdal@rudersdal.dk
CVR-nr.	10 02 53 70	BBR-ejendomsnr.	16557		

Lejemål:	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	7.480,00	92	1	92,00
I alt	7.480,00	92		92,00

#### Boliger fordelt på antal rum

1 rum	140,00	4		
2 rum	285,00	5		
3 rum	3.655,00	43		
4 rum	2.040,00	24		
5 rum	1.360,00	16		
I alt	7.480,00	92		

#### Øvrige lejemål:

Erhvervslejemål	461,00	2	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	8,00
Garager/Carporte m.v.	0,00	15	1/5	3,00
Kældre/lagerrum m.v.	0,00	21	1/20	1,05
Øvrige lejemål i alt	461,00	38		12,05

Lejemål i alt	7.941,00	130		104,05
---------------	----------	-----	--	--------

<b>Støtteart:</b>	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, bygge-regnskabs/drifts- eller overtagelses dato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	130	7.941,00	22.03.1962	1964
<b>Byggeart:</b>				
Boliger i etagebyggeri	92	7.480,00		

**Erhverv:**

Erhverv - butik 2 461,00

**Vaskeri**

Vaskeinstallation, fælles

**Varmeforsyning**

Fjernvarme

**Lejeoplysninger for boligen**

	<b>Familieboliger</b>
<b>Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoareal på balance tidspunktet</b>	861,12

**Iværksat lejeforhøjelse:**

Dato for lejeforhøjelse	01-01-2023
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.	68,34
Forhøjelse i %	8,62
Forhøjelse i alt på årsbasis	511.000

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>614.430</b>	<b>627</b>	<b>627</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	603.792	540	559
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	465.421	490	479
109	2	Renovation	235.373	268	241
110		Forsikringer	105.851	103	109
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	153.611	150	165
		Målerpasning	51.882	34	37
			<u>205.493</u>	<u>184</u>	<u>202</u>
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	3	Administrationsbidrag	528.772	522	580
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		G - indskud	562.870	528	580
113.9		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>2.707.572</b>	<b>2.635</b>	<b>2.750</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	4	Renholdelse	970.832	1.017	1.076
115	5	Almindelig vedligeholdelse	2.582	49	49
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	909.085	2.734	1.982
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-909.085	-2.734	-1.982
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	0	100	100
		Heraf dækket af henlæggelser	0	-100	-100
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	25.851	15	9
	8	Fælles faciliteters drift	0	47	0
			<u>25.851</u>	<u>62</u>	<u>9</u>
119	9	Diverse udgifter	15.637	28	17
119.9		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>1.014.902</b>	<b>1.156</b>	<b>1.151</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.454.900	2.400	2.455
121	11	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	90.000	90	90
123	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	16.000	16	10
124.8		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>2.560.900</b>	<b>2.506</b>	<b>2.555</b>
124.9		<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>	<b>6.897.803</b>	<b>6.924</b>	<b>7.083</b>

Konto	Noter	Resultat 2023	Urevideret	
			Budget 2023	Budget 2024
<b>Ekstraordinære udgifter</b>				
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
	Afdrag (303.1)	622.273	622	760
	Renter m.v.	38.486	38	38
	Administrationsbidrag	43.354	43	42
		<b>704.113</b>	<b>703</b>	<b>840</b>
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
	Forbedringsarbejder	103.368	178	177
	Lejers godtgjorte forbedring	8.796	9	9
		<b>112.164</b>	<b>187</b>	<b>186</b>
129	Tab ved lejeledighed m.v.	0	17	14
	Dækket af dispositionsfond m.v.	0	-17	-14
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
130	Tab ved fraflytninger	42.275	64	36
	Dækket af tidligere henlæggelser	-36.668	-36	-36
	Dækket af dispositionsfonden	-5.607	-28	0
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
131	13 Andre renter	53.503	0	0
133	Afskrivning på underskud fra tidligere år	0	0	82
134	14 Korrektioner fra tidligere år	14.483	0	0
137	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>884.263</b>	<b>890</b>	<b>1.108</b>
139	<b>Udgifter i alt</b>	<b>7.782.066</b>	<b>7.814</b>	<b>8.191</b>
140	Årets overskud:			
	Overført til opsamlet resultat	277.978	0	0
150	<b>Udgifter og overskud i alt</b>	<b>8.060.044</b>	<b>7.814</b>	<b>8.191</b>

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	6.440.676	6.441	6.659
		Afdelingens kollektive råderet	116.313	140	146
		Erhverv	1.175.700	1.066	1.176
		Kældre m.v.	75.677	62	76
		Garager m.v.	36.000	36	36
		Forbedringsarbejder	16.210	16	16
		Merleje	-6.858	-7	0
			<b>7.853.718</b>	<b>7.754</b>	<b>8.109</b>
202	13	Renter	117.707	5	25
203		Andre ordinære indtægter:			
		Leje af antenneplads	57.036	52	54
	7	Drift af vaskeri	5.232	3	3
			<b>62.268</b>	<b>55</b>	<b>57</b>
203.9		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>8.033.693</b>	<b>7.814</b>	<b>8.191</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	15	Korrektioner fra tidligere år	26.351	0	0
208		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>26.351</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
209		<b>Indtægter i alt</b>	<b>8.060.044</b>	<b>7.814</b>	<b>8.191</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	11.578.109 340.574.000	11.578
302.9		<b>Anskaffelsessum</b>	<b>11.578.109</b>	<b>11.578</b>
303		Forbedringsarbejder:		
	17	Forbedringsarbejder m.v.	10.944.061	11.568
	19	Igangværende arbejder	7.089.666	7.316
	18	Godtgjorte forbedringer af lejemål	49.423	56
			18.083.149	18.940
304.9		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.661.258</b>	<b>30.518</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender:		
	20	Tilgodehavende leje inkl. varme	0	-6
		Beboerindskud	24.000	24
	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber	66.866	57
	22	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso	16.409	56
		Andre debitorer	32.811	32
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter	85.521	80
			225.607	243
307		Likvide beholdninger:		
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	3.198.082	1.137
			3.198.082	1.137
309.9		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.423.689</b>	<b>1.380</b>
310		<b>Aktiver i alt</b>	<b>33.084.946</b>	<b>31.898</b>

## Passiver

### Henlæggelser (afdelingens opsparing)

401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.859.685	6.260
402	24	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	126.304	36
405	25	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	291.413	312

406.9		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>8.277.402</b>	<b>6.609</b>
-------	--	---------------------------	------------------	--------------

407	27	Opsamlet resultat	-130.550	-409
-----	----	-------------------	----------	------

407.9		<b>Henlæggelser og resultatkonto i alt</b>	<b>8.146.852</b>	<b>6.200</b>
-------	--	--	------------------	--------------

### Langfristet gæld

#### Finansiering af anskaffelsessum

408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	16	Realkredit Danmark	84.987	257
409	16	Beboerindskud	462.800	463
410	16	Kapitaltilskud, mindrebedemidlede	99.900	100
411	16	Afskrivningskonto for ejendommen	10.930.422	10.758
			11.493.122	11.321

412.9		<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>	<b>11.578.109</b>	<b>11.578</b>
-------	--	--	-------------------	---------------

413		Andre lån:		
	17	Forbedringsarbejder m.v.	10.944.061	11.568
	19	Igangværende arbejder	262.348	291
			11.206.409	11.858

414		Andre beboerindskud:		
		Forhøjet indskud, lejligheder	287.003	287
		Ekstra indskud, lejl. m. kapitaltilskud	5.225	5
		Forudbetalt boligafgift	26.111	26
		Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	2.500	3
			320.839	321

		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>23.105.357</b>	<b>23.757</b>
--	--	-------------------------------	-------------------	---------------

### Kortfristet gæld

419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.119.235	1.176
421	29	Skyldige omkostninger	306.989	387
423		Forudbetalt leje m.v.	33.133	11
423.7		Deposita	373.380	367

426		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>1.832.737</b>	<b>1.941</b>
-----	--	-------------------------------	------------------	--------------

430		<b>Passiver i alt</b>	<b>33.084.946</b>	<b>31.898</b>
-----	--	-----------------------	-------------------	---------------

Note	Konto	Urevideret			
		Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024	
<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>				
	Prioritering ved lån:				
<b>101</b>	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	171.960	172	59	
	Prioritetsrenter	3.995	4	2	
	Bidrag	578	1	0	
	-Ydelsessikring fra staten	112.428	125	125	
<b>105</b>	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	108.489	108	166	
	Andel til Landsbyggefonden	216.980	217	275	
	<b>Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)</b>	<b>614.430</b>	<b>627</b>	<b>627</b>	
<b>2</b>	<b>109 Renovation</b>				
	Faste renovationsudgifter	235.373	265	239	
	Andet, renovation	0	3	2	
	<b>Renovation i alt</b>	<b>235.373</b>	<b>268</b>	<b>241</b>	
<b>3</b>	<b>112 Administrationsbidrag</b>				
	<b>Pakker og moduler</b>	<b>Sats pr. lejemålsenhed</b>			
	Grundbidrag	332	34.545	34	44
	Stor pakke	3.745	385.743	382	397
	Kældre/loftrum	3.745	3.932	2	4
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	826	85.945	86	116
			510.165	504	561
	<b>Obligatoriske ydelser</b>				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	174	18.085	18	19
	Fraflytter varme	174	521	0	0
			18.607	18	19
	<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>528.772</b>	<b>522</b>	<b>580</b>	
<b>4</b>	<b>114 Renholdelse</b>				
	Lønninger m.v.	784.475	937	836	
	Rengøring og vinduespolering	104.066	15	131	
	Drift af maskiner	17.889	22	21	
	Udryddelse af skadedyr	2.320	4	8	
	Drift af ejendomskontor:				
	Husleje og forbrug	19.113	0	30	
	Rengøring	0	1	1	
	Telefon og IT	32.933	27	33	
	Kontorhold m.v.	4.199	5	8	
	Personaleomkostninger	5.837	6	8	
		62.082	39	80	
	<b>Renholdelse i alt</b>	<b>970.832</b>	<b>1.017</b>	<b>1.076</b>	



Note	Konto	Resultat 2023	Urevideret	
			Budget 2023	Budget 2024
<b>5</b>	<b>115 Almindelig vedligeholdelse</b>			
	Terræn	0	4	4
	Bygning, klimaskærm	0	24	24
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.582	2	2
	Bygning, fælles	0	6	6
	Bygning, tekniske installationer	0	7	7
	Materiel	0	6	6
	<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b>2.582</b>	<b>49</b>	<b>49</b>
<b>6</b>	<b>116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
	Terræn	108.341	1.159	547
	Bygning, klimaskærm	381.794	185	357
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	140.592	384	354
	Bygning, fælles	11.398	22	23
	Bygning, tekniske installationer	170.370	668	561
	Materiel	96.590	316	140
		<u>909.085</u>	<u>2.734</u>	<u>1.982</u>
	Anvendt af henlæggelser	-909.085	-2.734	-1.982
	<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	15.789	2	2
	Varme	10.062	13	7
		<u>25.851</u>	<u>15</u>	<u>9</u>
	<b>203 Indtægter</b>			
	Vaskeafgift	-5.232	-3	-3
	<b>Drift af vaskeri nettoudgifter</b>	<b>20.619</b>	<b>12</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>118 Fælles faciliteter</b>			
	Omkostninger pulterrum	0	11	0
	Omkostninger Garage	0	36	0
	<b>Fælles faciliteter i alt</b>	<b>0</b>	<b>47</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	370	1	1
			<u>370</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
		<b>Andre udgifter</b>			
		Support IT-anlæg	0	12	0
		Web/Hjemmeside	533	0	1
			<u>533</u>	<u>12</u>	<u>1</u>
		<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b>15.637</b>	<b>28</b>	<b>17</b>
10	120	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
		Årets henlæggelser	2.400.000	2.400	2.400
		Henl.rep.garager	36.000	0	36
		Henl.rep.pulterrum	18.900	0	19
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2023	<b>309,14</b>		
		Budget 2024	<b>309,16</b>		
		<b>Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt</b>	<b>2.454.900</b>	<b>2.400</b>	<b>2.455</b>
11	121	<b>Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning</b>			
		Henl.istands.frafl. almene lejligheder	90.000	90	90
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2023	<b>12,03</b>		
		Budget 2024	<b>12,03</b>		
		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>90.000</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
12	123	<b>Tab ved lejeledighed og fraflytninger</b>			
		Årets henlæggelser	16.000	16	10
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2023	<b>2,14</b>		
		Budget 2024	<b>1,34</b>		
		<b>Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt</b>	<b>16.000</b>	<b>16</b>	<b>10</b>

Note	Konto	Resultat 2023	Urevideret	
			Budget 2023	Budget 2024
13	<b>131 Renteudgifter</b>			
	Kursregulering vedr. investerede midler	53.502	0	0
	Diverse renter	1	0	0
		<u>53.503</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>202 Renteindtægter</b>			
	Rente af mellemregning	-62.085	-3	-22
	Kursregulering vedr. investerede midler	-53.502	0	0
	Diverse renter, frivilligt forlig.	0	-1	-1
	Renter, råderetslån	-2.120	-1	-2
		<u>-117.707</u>	<u>-5</u>	<u>-25</u>
	<b>Nettorenteindtægter</b>	<b>-64.204</b>	<b>-5</b>	<b>-25</b>
14	<b>134 Korrektioner fra tidligere år</b>			
	Korrektion moms 2020	10.136	0	0
	Regulering måler aflæsning 2022	4.347	0	0
	<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>14.483</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
15	<b>206 Korrektioner fra tidligere år</b>			
	Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr.	24.524	0	0
	Indgået vedr. tidl. afskrevne fordr. EBH	1.827	0	0
	<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>26.351</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
<b>16</b>	<b>301/302 Ejendommens anskaffelsessum og indeksering</b>		
	<b>408-411</b>		
	<b>301</b> Ejendommens anskaffelsessum	11.578.109	11.578
	<b>408</b> Finansiering af anskaffelsessum		
	Realkredit Danmark	-84.987	-257
	<b>409</b> Beboerindskud	-462.800	-463
	<b>410</b> Kapitalindskud, mindrebemidlede	-99.900	-100
	<b>411</b> Afskrivningskonto for ejendommen	-10.930.422	-10.758
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17</b>	<b>303.1 Forbedringsarbejder</b>		
	<b>Nye Gaskedler - Automatisk fordeling</b>		
	Anskaffelsessum	5.952.044	5.952
	Akkumuleret dækket af overskud	-43	0
	Akkumuleret tilskud	-1.824.211	-1.824
	Akkumuleret afdrag primo	-1.197.300	-1.037
	Årets afdrag	-161.521	-161
	Finansiering realkreditforeningslån	-2.768.968	-2.930
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tagreoveringssag</b>		
	Anskaffelsessum	12.639.717	12.640
	Akkumuleret dækket af overskud	-82.718	-83
	Akkumuleret afdrag primo	-4.140.260	-3.708
	Årets afdrag	-432.370	-432
	Finansiering realkreditforeningslån	-7.984.369	-8.417
	Overfinansiering	0	0
	<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>Omlægning af affaldshåndtering</b>		
	Anskaffelsessum	418.738	419
	Akkumuleret dækket af overskud	5.042	5
	Akkumuleret afskrivninger primo	-423.780	-424
	Overfinansiering	0	0
	<b>Renovering af garagetage</b>		
	Anskaffelsessum	471.017	471
	Akkumuleret dækket af overskud	-11.542	-12
	Akkumuleret tilskud	-297.475	-297
	Akkumuleret afskrivninger primo	-162.000	-162
	Underfinansiering	0	0
<b>303.1</b>	<b>Forbedringer i alt</b>	<b>10.944.061</b>	<b>11.568</b>
<b>413</b>	<b>Finansiering - realkreditforeningslån i alt</b>	<b>-10.944.061</b>	<b>-11.568</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>303.4 Godtgjorte forbedringer i lejemål</b>		
	Saldo primo	56.098	63
	Til-/afgang	-6.676	-6
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>49.423</b>	<b>56</b>
19	<b>303.1/2 Igangværende arbejder</b>		
	<b>303.1 Forbedringsarbejder</b>		
	<b>Fiberforbindelse</b>		
	Anskaffelsessum	778.037	778
	Underfinansiering	778.037	778
	Bemærkning: Afvikling indregnet i antennebudgettet fra 2024 og frem.		
	<b>Udskiftning af tage Kiwi og Pizzeria</b>		
	Anskaffelsessum	6.555.971	6.556
	Akkumuleret dækket af overskud	-85.135	-85
	Akkumuleret dækket af henlæggelser	-660.000	-440
	Akkumuleret afskrivninger primo	-900.000	-900
	Underfinansiering	4.910.836	5.131
	Bemærkning: Bliver afskrevet over 30 år.		
	<b>303.1 Kollektiv individuel råderet</b>		
	<b>Køkken</b>		
	Anskaffelsessum	309.991	310
	Akkumuleret afdrag primo	-144.629	-129
	Årets afdrag	-16.143	-16
	Finansiering realkreditforeningslån	-149.218	-165
	I alt	0	0
	<b>Badværelse</b>		
	Anskaffelsessum	235.009	235
	Akkumuleret afdrag primo	-109.642	-98
	Årets afdrag	-12.238	-12
	Finansiering realkreditforeningslån	-113.130	-125
	I alt	0	0
	<b>Køkken og Bad 3. og 4. etape kollektiv råderet</b>		
	Anskaffelsessum	1.116.760	1.419
	Tilgang	1.169.771	44
	Afgang	-698.703	-346
	Årets afskrivninger	-449.383	0
	Underfinansiering	1.138.445	1.117
	Bemærkning: finansieres med individuelle lejestigninger		
303.1/2	Igangværende arbejder i alt	7.089.666	7.316
413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-262.348	-291
	Bemærkning: Der søges om trækingsret i Jykse bank på kr. 6.827.318		
	<b>Igangværende arbejder i alt</b>	<b>6.827.318</b>	<b>7.026</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
20	<b>305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme</b>		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	0	-6
	<b>Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>
21	<b>305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Fælles antenne- og kommunikationstjenester	66.866	57
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>66.866</b>	<b>57</b>
22	<b>305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso</b>		
	Mellemværende fraflyttede lejere	16.409	19
	Mellemværende fraflyttede lejere til inkasso	0	37
	<b>Antal fraflyttere i 2023</b>	<b>0</b>	
	<b>Antal fraflyttere i 2022</b>	<b>3</b>	
	<b>Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt</b>	<b>16.409</b>	<b>56</b>
23	<b>401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Saldo primo	6.121.033	6.027
	Henlæggelser garager	139.335	94
	Årets henlæggelser garager	36.000	45
	Årets henlæggelse	2.400.000	2.400
	Forbrug af henlagte midler	-909.085	-2.188
	Kursregulering investerede midler	53.502	-133
	Årets henlæggelser pulterrum	18.900	15
	<b>Opsparing pr. m<sup>2</sup></b>		
	<b>2023</b>	<b>989,76</b>	
	<b>2022</b>	<b>788,36</b>	
	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>7.859.685</b>	<b>6.260</b>
24	<b>402 Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)</b>		
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger</b>		
	Saldo primo	36.304	14
	Årets henlæggelse	90.000	90
	Istandsættelse A-ordning	0	-67
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt</b>	<b>126.304</b>	<b>36</b>
	<b>Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt</b>	<b>126.304</b>	<b>36</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31-12-2022
<b>25</b>	<b>405</b>	<b>Tab ved fraflytninger og lejeledighed</b>	
	Saldo primo	312.081	253
	Årets henlæggelse	16.000	16
	Forbrug tab ved fraflytning	-36.668	43
	<b>Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt</b>	<b>291.413</b>	<b>312</b>
<b>26</b>	<b>406</b>	<b>Andre henlæggelser</b>	
	<b>Reguleringskonto, Fælles garager</b>		
	Saldo primo	0	88
	Anvendt af henlæggelser	0	-88
		0	0
<b>27</b>	<b>407</b>	<b>Resultatkonto</b>	
	Saldo primo	-408.528	198
	Årets overskud	277.978	0
	Årets underskud	0	-409
	Afvikling af overskud	0	-198
	<b>Resultatkonto i alt</b>	<b>-130.550</b>	<b>-409</b>
<b>28</b>	<b>419</b>	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>	
	Varmeregnskab	1.072.867	1.129
	Fællesantenne og kommunikationstjenester	46.368	47
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>1.119.235</b>	<b>1.176</b>
<b>29</b>	<b>421</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	Kreditor samlekonto	12.846	147
	Skyldige prioritetsydelse periodisering	80.100	80
	Stempelomkostninger	0	18
	Kommune forskud indskud	1.200	1
	Feriepengeforpligtigelse	36.247	28
	Udgående moms	3.297	10
	Afregning moms	-3.498	-3
	Skyldige ejd.skatter og afgifter	63.355	0
	Diverse reservationer.	1.015	1
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	112.428	105
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>306.989</b>	<b>387</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	-46.368	-46
<b>305.3</b>	<b>Udgifter:</b>		
	Administrationsbidrag	4.784	5
	Diverse antenneudgifter	11.040	11
	Låneydelser nyt anlæg	41.160	41
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>56.984</b>	<b>57</b>
<b>305/419</b>	<b>Årets resultat antenne - underskud</b>	<b>10.616</b>	<b>11</b>
	Saldo antenne forrige år	9.882	-1
	Årets resultat antenne	10.616	11
	Saldo antenne pr. 31-12-2023 underskud	<b>20.498</b>	<b>10</b>
	<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>20.498</b>	<b>10</b>



## Regnskabspåtegninger

### Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 277.978, der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2025.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 130.550 pr. 31. december 2023.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er højere lejeindtægter fra erhverv. Derudover afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2023 blev på 2,72 %. Til sidst der har været besparelse på almindelig vedligeholdelse og lønninger.

### **Henlæggelser**

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

Alle afdelingens opsparede 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 midertidig 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 II, 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 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 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 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).

This document has esignatur Agreement-ID: 027afaqPTuu251697460