

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.	003	Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Enghavevej 81		48003 Eskemosepark III Nørrevang 61-79  Afdeling: 48-3		Rudersdal Kommune Øverødvej 2	
2450 København SV		3460 Birkerød  Matrikel Ravsnæs By, Birkerød 1 ic		2840 Holte	
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.	16559		

Lejemål:	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	Å lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	3.400,00	40	1	40,00
I alt	3.400,00	40		40,00

#### Boliger fordelt på antal rum

3 rum	1.700,00	20		
4 rum	850,00	10		
5 rum	850,00	10		
I alt	3.400,00	40		

#### Øvrige lejemål:

Garager/Carporte m.v.	0,00	8	1/5	1,60
Kældre/lagerrum m.v.	0,00	12	1/20	0,60
Øvrige lejemål i alt	0,00	20		2,20

Lejemål i alt	3.400,00	60		42,20
---------------	----------	----	--	-------

<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	60	3.400,00		1966
<b>Byggeart:</b>				
Boliger i etagebyggeri	40	3.400,00		

**Vaskeri**

Vaskeinstallation, fælles

**Varmeforsyning**

Fjernvarme

**Lejeoplysninger for boligen**

	<b>Familieboliger</b>
<b>Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoareal på balance tidspunktet</b>	907,07
<b>Iværksat lejeforhøjelse:</b>	
Dato for lejeforhøjelse	01-01-2023
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.	42,95
Forhøjelse i %	4,97
Forhøjelse i alt på årsbasis	146.000

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>350.524</b>	<b>359</b>	<b>349</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	246.332	220	228
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	119.620	137	114
109	2	Renovation	108.502	123	112
110		Forsikringer	38.147	48	45
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	72.128	72	74
		Målerpasning	26.823	19	20
			<u>98.951</u>	<u>91</u>	<u>94</u>
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	3	Administrationsbidrag	214.419	213	235
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag:			
		G - indskud	114.410	107	118
113.9		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>940.380</b>	<b>939</b>	<b>946</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	4	Renholdelse	412.472	437	458
115	5	Almindelig vedligeholdelse	0	20	20
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	332.464	1.418	1.042
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-332.464	-1.418	-1.042
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		Afholdte udgifter	113.278	9	48
		Heraf dækket af henlæggelser	-113.278	-9	-48
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118		Særlige aktiviteter:			
	7	Drift af vaskeri	11.833	11	4
	8	Fælles faciliteters drift	0	30	0
			<u>11.833</u>	<u>41</u>	<u>4</u>
119	9	Diverse udgifter	6.800	20	6
119.9		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>431.105</b>	<b>518</b>	<b>488</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.230.000	1.200	1.140
121	11	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	20.000	20	20
123	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	5.000	5	4
124.8		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>1.255.000</b>	<b>1.225</b>	<b>1.164</b>
124.9		<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>	<b>2.977.010</b>	<b>3.041</b>	<b>2.947</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)	290.409	290	364
	Renter m.v.	20.208	20	20
	Administrationsbidrag	20.298	20	24
		<b>330.914</b>	<b>330</b>	<b>408</b>
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
	Forbedringsarbejder	57.552	0	0
	Lejers godtgjorte forbedring	9.420	9	9
		<b>66.972</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
129	Tab ved lejeledighed m.v.	4.201	2	2
	Dækket af dispositionsfond m.v.	-4.201	-2	-2
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
130	Tab ved fraflytninger	57.345	1	1
	Dækket af tidligere henlæggelser	-14.810	-1	-1
	Dækket af dispositionsfonden	-42.535	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
131	13 Andre renter	141.383	0	0
134	14 Korrektioner fra tidligere år	1.861	0	0
137	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>541.130</b>	<b>339</b>	<b>417</b>
139	<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.518.140</b>	<b>3.380</b>	<b>3.364</b>
140	Årets overskud:			
	Overført til opsamlet resultat	62.016	0	0
150	<b>Udgifter og overskud i alt</b>	<b>3.580.156</b>	<b>3.380</b>	<b>3.364</b>

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	3.083.520	3.084	3.184
		Afdelingens kollektive råderet	79.500	75	82
		Kældre m.v.	10.800	11	11
		Garager m.v.	19.200	19	19
		Forbedringsarbejder	9.420	9	9
			<b>3.202.440</b>	<b>3.198</b>	<b>3.305</b>
202	13	Renter	305.969	31	59
203		Andre ordinære indtægter:			
	7	Drift af vaskeri	1.655	0	0
		Overført fra opsamlet resultat	69.704	151	0
			<b>71.359</b>	<b>151</b>	<b>0</b>
203.9		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>3.579.768</b>	<b>3.380</b>	<b>3.364</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	15	Korrektioner fra tidligere år	388	0	0
208		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
209		<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.580.156</b>	<b>3.380</b>	<b>3.364</b>

## Aktiver

### Anlægsaktiver

301	16	Ejendommens anskaffelsessum Grundværdi pr. 01-10-2023	147.511.000	6.079.556	6.080
302.9		<b>Anskaffelsessum</b>		<b>6.079.556</b>	<b>6.080</b>
303		Forbedringsarbejder:			
	17	Forbedringsarbejder m.v.		5.134.763	5.423
	18	Kollektiv individuel råderet		140.457	156
	20	Igangværende arbejder		942.937	904
	19	Godtgjorte forbedringer af lejemål		35.182	44
				<u>6.253.340</u>	<u>6.527</u>
304.9		<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.332.896</b>	<b>12.607</b>
		<b>Omsætningsaktiver</b>			
305		Tilgodehavender:			
	21	Tilgodehavende leje inkl. varme		13.373	15
	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		29.881	25
	23	Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso		2.295	2
		Andre debitorer		35.446	35
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter		31.670	39
				<u>112.666</u>	<u>117</u>
307		Likvide beholdninger:			
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark		6.559.064	5.694
				<u>6.559.064</u>	<u>5.694</u>
309.9		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.671.729</b>	<b>5.811</b>
310		<b>Aktiver i alt</b>		<b>19.004.625</b>	<b>18.418</b>

## Passiver

### Henlæggelser (afdelingens opsparing)

401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.601.457	5.563
402	25	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	139.585	233
405	26	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	158.609	168

406.9	<b>Henlæggelser i alt</b>		<b>6.899.651</b>	<b>5.964</b>
-------	---------------------------	--	------------------	--------------

407	28	Opsamlet resultat	62.016	70
-----	----	-------------------	--------	----

407.9	<b>Henlæggelser og resultatkonto i alt</b>		<b>6.961.667</b>	<b>6.034</b>
-------	--	--	------------------	--------------

### Langfristet gæld

#### Finansiering af anskaffelsessum

408	Oprindelig prioritetsgæld:			
	16	Realkredit Danmark	211.432	287
409	16	Beboerindskud	420.000	420
411	16	Afskrivningskonto for ejendommen	5.448.124	5.372
			<u>5.868.124</u>	<u>5.792</u>

412.9	<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>		<b>6.079.556</b>	<b>6.080</b>
-------	--	--	------------------	--------------

413	Andre lån:			
	17	Forbedringsarbejder m.v.	5.134.763	5.423
	18	Kollektiv individuel råderet	140.457	156
			<u>5.275.221</u>	<u>5.579</u>

414	Andre beboerindskud:			
		Forhøjet indskud, lejligheder	1.236	1
		Forudbetalt boligafgift	16.053	18
		Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt	1.000	1
			<u>18.289</u>	<u>20</u>

	<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b>11.373.065</b>	<b>11.678</b>
--	-------------------------------	--	-------------------	---------------

### Kortfristet gæld

419	29	Uafsluttede forbrugsregnskaber	507.699	549
421	30	Skyldige omkostninger	153.338	151
423		Forudbetalt leje m.v.	5.344	3
423.7		Deposita	3.512	4

426	<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b>669.893</b>	<b>707</b>
-----	-------------------------------	--	----------------	------------

430	<b>Passiver i alt</b>		<b>19.004.625</b>	<b>18.418</b>
-----	-----------------------	--	-------------------	---------------

Note	Konto	Resultat 2023	Urevideret		
			Budget 2023	Budget 2024	
<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter</b>				
	Prioritering ved lån:				
<b>101</b>	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	75.663	76	76	
	Prioritetsrenter	2.341	2	2	
	Bidrag	776	1	1	
	-Ydelsessikring fra staten	51.364	60	50	
<b>105</b>	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:				
	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	73.459	73	73	
	Andel til Landsbyggefonden	146.920	147	147	
	<b>Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)</b>	<b>350.524</b>	<b>359</b>	<b>349</b>	
<b>2</b>	<b>109 Renovation</b>				
	Faste renovationsudgifter	108.502	123	111	
	Andet, renovation	0	0	1	
	<b>Renovation i alt</b>	<b>108.502</b>	<b>123</b>	<b>112</b>	
<b>3</b>	<b>112 Administrationsbidrag</b>				
	<b>Pakker og moduler</b>	<b>Sats pr. lejemålsenhed</b>			
	Grundbidrag	332	14.010	14	18
	Stor pakke	3.745	155.795	154	160
	Kældre/loftrum	3.745	2.247	2	2
	Administrationsbidrag til boligorganisationen	826	34.857	35	47
			206.910	205	227
	<b>Obligatoriske ydelser</b>				
	Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	174	7.335	7	8
	Fraflytter varme	174	174	1	0
			7.509	8	8
	<b>Administrationsbidrag i alt</b>	<b>214.419</b>	<b>213</b>	<b>235</b>	
<b>4</b>	<b>114 Renholdelse</b>				
	Lønninger m.v.	331.910	401	356	
	Rengøring og vinduespolering	44.558	5	57	
	Drift af maskiner	7.659	9	9	
	Udryddelse af skadedyr	920	3	4	
	Drift af ejendomskontor:				
	Husleje og forbrug	8.184	0	12	
	Telefon og IT	14.813	13	14	
	Kontorhold m.v.	1.939	2	3	
	Personaleomkostninger	2.489	3	3	
	Diverse	0	1	0	
		27.425	19	32	
	<b>Renholdelse i alt</b>	<b>412.472</b>	<b>437</b>	<b>458</b>	



Note	Konto	Urevideret		
		Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
<b>5</b>	<b>115</b>	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>		
	Terræn	0	3	3
	Bygning, fælles	0	7	7
	Bygning, tekniske installationer	0	6	6
	Materiel	0	4	4
	<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>116</b>	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Terræn	38.589	516	195
	Bygning, klimaskærm	59.641	123	198
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	129.981	274	274
	Bygning, fælles	6.344	23	17
	Bygning, tekniske installationer	56.528	343	296
	Materiel	41.380	139	62
		<u>332.464</u>	<u>1.418</u>	<u>1.042</u>
	Anvendt af henlæggelser	-332.464	-1.418	-1.042
	<b>Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7</b>	<b>118</b>	<b>Drift af vaskeri</b>		
	<b>Udgifter</b>			
	Drift af fællesvaskeri	6.760	0	0
	Varme	5.073	11	4
		<u>11.833</u>	<u>11</u>	<u>4</u>
	<b>203</b>	<b>Indtægter</b>		
	Vaskeafgift	-1.655	0	0
	<b>Drift af vaskeri nettoudgifter</b>	<b>10.178</b>	<b>11</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>118</b>	<b>Fælles faciliteter</b>		
	Omkostninger pulterrum	0	11	0
	Omkostninger garage	0	19	0
	<b>Fælles faciliteter i alt</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>

Note	Konto		Urevideret		
			Resultat 2023	Budget 2023	Budget 2024
9	119	<b>Diverse udgifter</b>			
		Kontingent til BL	6.406	6	6
		<b>Afdelingsbestyrelsen:</b>			
		Kontorhold	161	1	0
		<b>Andre udgifter</b>			
		Support IT-anlæg	0	5	0
		Web/Hjemmeside	232	0	0
		Diverse	0	8	0
			<u>232</u>	<u>13</u>	<u>0</u>
		<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b>6.800</b>	<b>20</b>	<b>6</b>
10	120	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
		Årets henlæggelser	1.200.000	1.200	1.110
		Henl.rep. garager	19.200	0	19
		Henl.rep.pulterrum	10.800	0	11
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2023	<b>361,76</b>		
		Budget 2024	<b>335,29</b>		
		<b>Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. I alt</b>	<b>1.230.000</b>	<b>1.200</b>	<b>1.140</b>
11	121	<b>Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning</b>			
		Henl.istands.frafl. almene lejligheder	20.000	20	20
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2023	<b>5,88</b>		
		Budget 2024	<b>5,88</b>		
		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>20.000</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
12	123	<b>Tab ved lejeledighed og fraflytninger</b>			
		Årets henlæggelser	5.000	5	4
		<b>Henlæggelser kr./m<sup>2</sup></b>			
		Resultat 2023	<b>1,47</b>		
		Budget 2024	<b>1,18</b>		
		<b>Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt</b>	<b>5.000</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

Note	Konto	Resultat 2023	Urevideret	
			Budget 2023	Budget 2024
13	<b>131 Renteudgifter</b>			
	Kursregulering vedr. investerede midler	141.383	0	0
	<b>202 Renteindtægter</b>			
	Rente af mellemregning	-164.062	-30	-58
	Kursregulering vedr. investerede midler	-141.383	0	0
	Renter, råderetslån	-524	-1	-1
		<u>-305.969</u>	<u>-31</u>	<u>-59</u>
	<b>Nettorenteindtægter</b>	<b>-164.586</b>	<b>-31</b>	<b>-59</b>
14	<b>134 Korrektioner fra tidligere år</b>			
	Regulering måleraflysning 2022	1.861	0	0
	<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>1.861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
15	<b>206 Korrektioner fra tidligere år</b>			
	SEAS-NVE korrektion 2022	388	0	0
	<b>Korrektioner fra tidligere år i alt</b>	<b>388</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	6.079.556	6.080
	<b>408</b> Finansiering af anskaffelsessum Realkredit Danmark	-211.432	-287
	<b>409</b> Beboerindskud	-420.000	-420
	<b>411</b> Afskrivningskonto for ejendommen	-5.448.124	-5.372
	<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	2.829.515	2.830
	Akkumuleret dækket af overskud	-20	0
	Akkumuleret tilskud	-783.321	-783
	Akkumuleret afdrag primo	-564.446	-487
	Årets afdrag	-77.710	-77
	Finansiering realkreditforeningslån	-1.404.018	-1.482
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tagrenoveringssag</b>		
	Anskaffelsessum	5.767.445	5.767
	Akkumuleret dækket af overskud	-10.445	-10
	Akkumuleret afdrag primo	-1.891.588	-1.694
	Årets afdrag	-197.540	-197
	Akkumuleret afskrivninger primo	-20.000	-20
	Finansiering realkreditforeningslån	-3.647.872	-3.845
	Overfinansiering	0	0
	<b>IT projekt</b>		
	Anskaffelsessum	218.667	219
	Akkumuleret tilskud	334	0
	Akkumuleret afdrag primo	-123.205	-111
	Årets afdrag	-12.921	-12
	Finansiering realkreditforeningslån	-82.874	-96
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>303.1</b>	<b>Forbedringer i alt</b>	<b>5.134.763</b>	<b>5.423</b>
<b>413</b>	<b>Finansiering - realkreditforeningslån i alt</b>	<b>-5.134.763</b>	<b>-5.423</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 (224)</b>		
	Anskaffelsessum	94.561	95
	Akkumuleret afdrag primo	-43.986	-39
	Årets afdrag	-4.925	-5
	Finansiering realkreditforeningslån	-45.649	-51
	I alt	0	0
	<b>Køkken (243)</b>		
	Anskaffelsessum	114.238	114
	Akkumuleret afdrag primo	-53.152	-47
	Årets afdrag	-5.951	-6
	Finansiering realkreditforeningslån	-55.135	-61
	I alt	0	0
	<b>Køkken (241)</b>		
	Anskaffelsessum	82.201	82
	Akkumuleret afdrag primo	-38.246	-34
	Årets afdrag	-4.282	-4
	Finansiering realkreditforeningslån	-39.673	-44
	I alt	0	0
	<b>303.1 Kollektiv individuel råderet i alt</b>	<b>140.457</b>	<b>156</b>
<b>413</b>	<b>Finansiering - realkreditforeningslån i alt</b>	<b>-140.457</b>	<b>-156</b>
	<b>Kollektiv individuel råderet i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19	<b>303.4 Godtgjorte forbedringer i lejemål</b>		
	Saldo primo	44.078	53
	Til-/afgang	-8.896	-9
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>35.182</b>	<b>44</b>
20	<b>303.1/2 Igangværende arbejder</b>		
	<b>303.1 Forbedringsarbejder</b>		
	<b>Fiberforbindelse</b>		
	Anskaffelsessum	337.183	337
	Underfinansiering	337.183	337
	Bemærkning: Afvikling er indregnet i antennebudget fra 2024 og frem.		
	<b>Udskiftning af vinduer</b>		
	Anskaffelsessum	-6.667	-7
	Akkumuleret dækket af overskud	6.667	7
	Overfinansiering	0	0

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31- 12-2022
<b>303.1</b>	<b>Kollektiv individuel råderet</b>		
	<b>Køkken 2. etape</b>		
	Anskaffelsessum	30.101	30
	Afgang	-10.819	0
	Underfinansiering	19.281	30
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                     Bemærkning:                      Finansieres med individuelle lejestigninger.                 </div>		
	<b>Bad 2. etape</b>		
	Anskaffelsessum	14.575	15
	Afgang	-5.305	0
	Underfinansiering	9.270	15
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                     Bemærkning:                      Finansieres med individuelle lejestigninger.                 </div>		
	<b>48-3 Eskemosepark III Køkken og Bad 3., 4. og 5. etape</b>		
	Anskaffelsessum	751.427	737
	Tilgang	812.762	15
	Afgang	-700.654	0
	Akkumuleret afskrivninger primo	-228.780	0
	Årets afskrivninger	-57.552	-229
	Underfinansiering	577.203	523
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                     Bemærkning:                      Finansieres med individuelle lejestigninger.                 </div>		
<b>303.1/2</b>	<b>Igangværende arbejder i alt</b>	<b>942.937</b>	<b>904</b>
	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                     Bemærkning:                      Der søges om trækingsret i Jyske bank på kr. 942.937                 </div>		
	<b>Igangværende arbejder i alt</b>	<b>942.937</b>	<b>904</b>
<b>21</b>	<b>305.1 Tilgodehavende leje inkl. varme</b>		
	Tilgodehavende boende leje inklusiv forbrugsafregninger	13.373	15
	<b>Tilgodehavende leje inklusiv forbrugsafregninger i alt</b>	<b>13.373</b>	<b>15</b>
<b>22</b>	<b>305.3 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Fælles antenne- og kommunikationstjenester	29.881	25
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>29.881</b>	<b>25</b>
<b>23</b>	<b>305.4 Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso</b>		
	Mellemværende fraflyttede lejere	2.295	2
	<b>Antal fraflyttere i 2023</b>	<b>2</b>	
	<b>Antal fraflyttere i 2022</b>	<b>1</b>	
	<b>Fraflytninger inklusiv fraflyttere til inkasso i alt</b>	<b>2.295</b>	<b>2</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31- 12-2022
24	<b>401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
	Saldo primo	5.485.093	5.698
	Henlæggelser garager	65.733	42
	Henlæggelser pulterrum	11.712	0
	Årets henlæggelse garager	19.200	24
	Årets henlæggelse pulterrum	10.800	12
	Årets henlæggelse	1.200.000	1.200
	Forbrug af henlagte midler	-332.464	-697
	Kursregulering investerede midler	141.383	-716
	<b>Opsparing pr. m<sup>2</sup></b>		
	<b>2023 1.941,60</b>		
	<b>2022 1.636,04</b>		
	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>6.601.457</b>	<b>5.563</b>
25	<b>402 Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning)</b>		
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger</b>		
	Saldo primo	232.863	333
	Årets henlæggelse	20.000	20
	Istandsættelse A-ordning	-113.278	-120
	<b>Istandsættelse ved fraflytning, familieboliger i alt</b>	<b>139.585</b>	<b>233</b>
	<b>Istandsættelse ved fraflytning - (A-ordning) i alt</b>	<b>139.585</b>	<b>233</b>
26	<b>405 Tab ved fraflytninger og lejeledighed</b>		
	Saldo primo	168.419	163
	Årets henlæggelse	5.000	5
	Forbrug tab ved fraflytning	-14.810	0
	<b>Tab ved fraflytninger og lejeledighed i alt</b>	<b>158.609</b>	<b>168</b>

Note	Konto	Balance pr. 31-12-2023	Balance pr. 31- 12-2022
27	<b>406 Andre henlæggelser</b>		
	<b>Reguleringskonto, Fælles garager</b>		
	Saldo primo	0	38
	Anvendt af henlæggelser	0	-38
		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Andre henlæggelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
28	<b>407 Resultatkonto</b>		
	Saldo primo	69.704	527
	Årets overskud	62.016	0
	Årets underskud	0	-258
	Afvikling af overskud	-69.704	-199
	<b>Resultatkonto i alt</b>	<b>62.016</b>	<b>70</b>
29	<b>419 Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
	Varmeregnskab	485.059	528
	Fællesantenne og kommunikationstjenester	20.640	22
	Antennehenlæggelse	2.000	0
	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber i alt</b>	<b>507.699</b>	<b>549</b>
30	<b>421 Skyldige omkostninger</b>		
	Kreditor samlekonto	2.506	17
	Skyldige prioritetsydelse periodisering	57.900	58
	Stempelomkostninger	0	16
	Kommune forskud indskud	200	0
	Feriepengeforpligtigelse	15.520	12
	Skyldige ejd.skatter og afgifter	25.849	0
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	51.364	48
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>153.338</b>	<b>151</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	-20.640	-21
<b>305.3</b>	<b>Udgifter:</b>		
	Administrationsbidrag	2.080	2
	Diverse antenneudgifter	4.800	5
	Henlæggelse til fornyelser	2.000	0
	Låneydelser nyt anlæg	17.885	18
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>26.765</b>	<b>25</b>
<b>305/419</b>	<b>Årets resultat antenne - underskud</b>	<b>6.125</b>	<b>4</b>
	Saldo antenne forrige år	3.116	-1
	Årets resultat antenne	6.125	4
	Saldo antenne pr. 31-12-2023 underskud	9.241	3
	<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>9.241</b>	<b>3</b>

## Regnskabspåtegninger

### Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et overskud på kr. 62.016, der er overført til afdelingens resultatkonto. Overskuddet afvikles med start i 2025.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 62.016 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, legepladsr, varmecentral og CTS. Disse arbejder forventes, at blive udført i 2024.

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 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 III, 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 regnskabsaflægelse.

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 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 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 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 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering  
Udtalelse om juridisk-kritisk revision og 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: e54c3ejjKMKp251697460

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).