Almene boligorganisationer

Regnskabsår	2020
Regnskabsperiode fra	01-01-2020
Regnskabsperiode til	31-12-2020

Regnskab for afdeling

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
Boligorganisationsnr. 0837	LBF's afdelingsnr. 004	Kommunenr. 230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark v/KAB Vester Voldgade 17 1552 København V	48004 Eskemosepark Børneinst. Nørrevang 45-47 3460 Birkerød Matrikel Ravnsnæs By, Birkerød 1 IT	Rudersdal Kommune Øverødvej 2 2840 Holte
Telefon 33 63 10 00 E-postadr. kab@kab-bolig.dk	E-postadr. ejendomskontor@eskemosepark.dk formand@eskemosepark.dk	Telefon 46 11 00 00 E-postadr. rudersdal@rudersdal.dk
CVR-nr. 10 02 53 70	BBR-ejendomsnr. 16558	

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m²	Antal lejemål	Á lejemålsenheder	Antal lejemåls-enheder
Institutioner	802,00	1	1 pr. Påbeg. 60 m2	14,00
I alt	802,00	1		14,00

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m²	Skæringsdato, byggeregn-skabs/drifts- eller overtagelses dato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	1	802,00	1968
Byggeart:			

Lejeoplysninger for boligen

	Institutioner
Leje pr. m² bruttoareal på balance tidspunktet	-

Ingen lejeændring:

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

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

Konto	Noter		Resultat 2020	Urevideret Budget 2020	Budget 2021
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
105.9	**1**	**Nettokapitaludgifter**	**43.492**	**142**	**0**
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter	29.493	26	0
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	771	0	0
110		Forsikringer	27.490	0	0
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	3.883	0	0
112		Bidrag til Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark:			
	2	Administrationsbidrag	0	70	0
113.9		**Offentlige og andre faste udgifter i alt**	**61.636**	**96**	**0**
		Variable udgifter			
114	**3**	Renholdelse	71.296	0	0
115	**4**	Almindelig vedligeholdelse	8.146	0	0
119	**5**	Diverse udgifter	9.693	0	0
119.9		**Variable udgifter i alt**	**89.135**	**0**	**0**
124.9		**Samlede ordinære udgifter i alt**	**194.264**	**238**	**0**
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		Afdrag (303.1)	10.917	10	0
		Renter m.v.	15.218	16	0
		Administrationsbidrag	1.070	1	0
			27.205	27	0
134	**6**	Korrektioner fra tidligere år	71.589	0	0
137		**Ekstraordinære udgifter i alt**	**98.794**	**27**	**0**
139		**Udgifter i alt**	**293.057**	**265**	**0**

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

Konto	Noter		Resultat 2020	Urevideret Budget 2020	Budget 2021
		Indtægter			
201		Boligafgifter og leje:			
		Institutioner	0	227	0
202		Renter	8.057	0	0
		Overført fra opsamlet resultat	38.000	38	0
203.9		**Ordinære indtægter i alt**	**46.057**	**265**	**0**
		Ekstraordinære indtægter			
206	**7**	Korrektioner fra tidligere år	3.130	0	0
208		**Ekstraordinære indtægter i alt**	**3.130**	**0**	**0**
209		**Indtægter i alt**	**49.187**	**265**	**0**
210		Underskud	243.870	0	0
220		**Indtægter og underskud i alt**	**293.057**	**265**	**0**

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

Konto	Noter			Balance pr. 31-12-2020	Balance pr. 31-12-2019
		Aktiver			
		Anlægsaktiver			
301	**8**	Ejendommens anskaffelsessum		2.467.353	2.467
		Kontantværdi pr. 01-10-2020	17.400.000		
		Heraf grundværdi	10.462.000		
302.9		**Anskaffelsessum**		**2.467.353**	**2.467**
303		Forbedringsarbejder:			
	9	Nybyggeri		291.672	153
	10	Forbedringsarbejder m.v.		349.692	361
				641.365	513
304.9		**Anlægsaktiver i alt**		**3.108.718**	**2.980**
		Omsætningsaktiver			
305		Tilgodehavender:			
		Tilgodehavende leje inkl. varme		0	29
		Uafsluttede forbrugsregnskaber		0	2
		Andre debitorer		0	69
		Forudbetalte udgifter, tilgodehavende indtægter		20.769	34
				20.769	135
307		Likvide beholdninger:			
		Tilgodehavende hos Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark		506.545	831
309.9		**Omsætningsaktiver i alt**		**527.313**	**966**
310		**Aktiver i alt**		**3.636.031**	**3.947**

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2020	Balance pr. 31-12-2019
		Passiver		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	**11**	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.763.728	1.764
406.9		**Henlæggelser i alt**	**1.763.728**	**1.764**
407	**12**	Opsamlet resultat	-834.222	-552
407.9		**Henlæggelser og resultatkonto i alt**	**929.505**	**1.212**
		Langfristet gæld		
		Finansiering af anskaffelsessum		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	8	Realkredit Danmark	208.699	246
411	**8**	Afskrivningskonto for ejendommen	2.110.954	2.074
412.9		**Finansiering af anskaffelsessum**	**2.319.653**	**2.320**
413		Andre lån:		
	10	Forbedringsarbejder m.v.	349.688	361
		Langfristet gæld i alt	**2.669.341**	**2.680**
		Kortfristet gæld		
421	**13**	Skyldige omkostninger	37.185	55
426		**Kortfristet gæld i alt**	**37.185**	**55**
430		**Passiver i alt**	**3.636.031**	**3.947**

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

Note	Konto		Resultat 2020	Urevideret Budget 2020	Budget 2021
1		**Nettokapitaludgifter**			
		Prioritering ved lån:			
	101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)	37.051	25	0
		Prioritetsrenter	14.330	17	0
		Bidrag	1.098	1	0
	103	-Kreditforeningsoverskud (medtaget under 101.1)	-8.987	0	0
	105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter:			
		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	0	99	0
		Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	**43.492**	**142**	**0**
2	**112**	**Administrationsbidrag**			
		Pakker og moduler			
		Grundbidrag	0	6	0
		Stor pakke	0	49	0
		Administrationsbidrag til boligorganisationen	0	12	0
			0	67	0
		Obligatoriske ydelser			
		Forbrugsregnskaber - Pakke L, varme	0	3	0
		Administrationsbidrag i alt	**0**	**70**	**0**
3	**114**	**Renholdelse**			
		Lønninger m.v.	69.752	0	0
		Drift af ejendomskontor:			
		Telefon og IT	1.544	0	0
			1.544	0	0
		Renholdelse i alt	**71.296**	**0**	**0**
4	**115**	**Almindelig vedligeholdelse**			
		Bygning, tekniske installationer	8.146	0	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	**8.146**	**0**	**0**
5	**119**	**Diverse udgifter**			
		Egen beboerrådgiver			
		Kontorhold og IT	6.500	0	0
		Andre udgifter			
		Diverse	3.193	0	0
		Diverse udgifter i alt	**9.693**	**0**	**0**
6	**134**	**Korrektioner fra tidligere år**			
		Tilgodehavende taget som tab	71.589	0	0
		Korrektioner fra tidligere år i alt	**71.589**	**0**	**0**

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

Note	Konto		Resultat 2020	Urevideret Budget 2020	Budget 2021
7	**206**	**Korrektioner fra tidligere år**			
		Varmeregning fra tidligere år tilbageført	3.130	0	0
		Korrektioner fra tidligere år i alt	**3.130**	**0**	**0**

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2020	Balance pr. 31-12-2019
8	**301/302 408-411**	**Ejendommens anskaffelsessum og indeksering**		
	301	Ejendommens anskaffelsessum	2.467.353	2.467
	408	Finansiering af anskaffelsessum		
		Realkredit Danmark	-208.699	-246
	411	Afskrivningskonto for ejendommen	-2.110.954	-2.074
		Underfinansiering	**147.700**	**148**
9	**303.0**	**Nybyggeri**		
		Eskemosepark Børneinstitution - Ombygningn af daginstitution		
		Anskaffelsessum	152.521	0
		Tilgang	139.151	153
		Underfinansiering	291.672	153
	303.0	Nybyggeri i alt	291.672	153
		Nybyggeri i alt	**291.672**	**153**
10	**303.1**	**Forbedringsarbejder**		
		Nye Gaskedler - Automatisk fordeling		
		Anskaffelsessum	629.697	630
		Akkumuleret tilskud	-188.692	-189
		Akkumuleret afdrag primo	-80.394	-70
		Årets afdrag	-10.917	-10
		Finansiering realkreditforeningslån	-349.688	-361
		Underfinansiering	4	0
		Bemærkning: Trækningsret til dækning af underfinansiering på kr. 439.372 vil blive optaget i 2021		
	303.1	Forbedringer i alt	349.692	361
	413	Finansiering - realkreditforeningslån i alt	-349.688	-361
		Forbedringer i alt	**4**	**0**
11	**401**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**		
		Saldo primo	1.763.728	1.819
		Forbrug af henlagte midler	0	-55
		Opsparing pr. m²		
		2020 2.199,16		
		2019 2.199,16		
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	**1.763.728**	**1.764**
12	**407**	**Resultatkonto**		
		Saldo primo	-552.352	-318
		Årets underskud	-243.870	-196
		Afvikling af overskud	-38.000	-38
		Resultatkonto i alt	**-834.222**	**-552**

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

Note	Konto		Balance pr. 31-12-2020	Balance pr. 31-12-2019
13	**421**	**Skyldige omkostninger**		
		Kreditor samlekonto	4.000	24
		Skyldige prioritetsydelser periodisering	22.900	23
		Feriepengeforpligtigelse	10.285	8
		Indgående moms	0	0
		Skyldige omkostninger i alt	**37.185**	**55**

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

Regnskabspåtegninger

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 243.870, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2022.
Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 834.222 pr. 31. december 2020.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at afdelingen afventer ombygningen går i gang.

Regnskabet indeholder ikke budgettal for 2021, da afdelingen er under ombygning.

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 2020 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

København, den 26. april 2021

KAB s.m.b.a

Lone Skriver
Kundechef

Morten Madsen
Økonomimedarbejder

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

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 Børneinst., for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

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 juridiskkritisk revision og forvaltnings-revision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridiskkritiske 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 26. april 2021

Albjerg
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 35 38 28 79

Pia Søndergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 15008

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

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.

Pia Søndergaard

Som Revisor
RID: 99801389
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2021 kl.: 14:19:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 20e9e137HKy242200823

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.

Secured by esignatur