

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2021

Regnskabsperiode fra 01-01-2021

Regnskabsperiode til 31-12-2021

Regnskab for boligorganisation

Boligorganisation		Forretningsfører		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837			Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark		KAB		Rudersdal Kommune	
2450 København SV		Enghavevej 81		Øverødvej 2	
		2450 København SV		2840 Holte	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	33 63 10 00	Telefon	46 11 00 00
E-postadr.		E-postadr.		E-postadr.	
kab@kab-bolig.dk		kab@kab-bolig.dk		rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	10025370	CVR-nr.	56815910		
Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m ²	Antal lejemål		å lejemåls-enheder	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	19.838	248		1	248,00
I alt	19.838	248			248,00
Øvrige lejemål:					
Erhvervslejemål	461	2 pr. påbeg. 60 m ²			8,00
Institutioner	802	1 pr. påbeg. 60 m ²			14,00
Garager/carporte m.v.		39 1/5			7,80
Kældre/lagerrum m.v.		24 1/20			1,20
Øvrige lejemål i alt	1.263	66			31,00
Lejemål i alt	21.101	314			279,00

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2021	Budget 2021	Budget 2022
Udgifter					
Ordinære udgifter					
501		Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	21.918	17	17
502	1	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	54.931	34	95
511	2	Personaleudgifter	36.061	45	35
512	3	Forretningsførelse:			
		Grundydelse	1.093.267	1.095	1.082
		Tillægssydelse	160.962	167	167
		Lovmæssige gebyrer	12.896	13	13
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	20.417	30	20
521	5	Revision	52.200	64	64
530		Bruttoadministrationsudgifter	1.452.651	1.465	1.493
532	6	Renteudgifter	561.077	227	155
533	7	Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	2.391.786	2.537	2.291
540		Ordinære udgifter i alt	4.405.514	4.229	3.939
Ekstraordinære udgifter					
541	8	Ekstraordinære udgifter	135.487	0	0
541		Ekstraordinære udgifter i alt	135.487	0	0
550		Udgifter i alt	4.541.001	4.229	3.939
551		Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	0	110	0
560		Udgifter og overskud i alt	4.541.001	4.339	3.939

Konto		Noter	Resultat 2021	Urevideret Budget 2021 Budget 2022	
Indtægter					
Ordinære Indtægter					
601	9	Administrationsbidrag	1.423.580	1.452	1.433
602	10	Lovmæssige gebyrer m.v.	12.896	13	13
603	6	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	402.856	337	202
604	7	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	2.391.786	2.537	2.291
610	Ordinære indtægter i alt		4.231.118	4.339	3.939
Ekstraordinære indtægter					
611	11	Ekstraordinære indtægter	135.487	0	0
	Ekstraordinære indtægter i alt		135.487	0	0
620	Indtægter i alt		4.366.605	4.339	3.939
621	Årets underskud overført til arbejdskapital		174.396	0	0
630	Indtægter og underskud i alt		4.541.001	4.339	3.939

Konto	Noter		Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
Aktiver				
Anlægsaktiver				
714	14	Lån til afdelinger	148.075	148
715	15	Kapitalindskud, sideaktiviteter	20.000	20
716	16	Indskud i Landsbyggefonden	9.341.492	8.645
Anlægsaktiver i alt			9.509.567	8.813
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
723		KAB s.m.b.a.	0	114
726	17	Andre tilgodehavender	43.954	0
			43.954	114
731	18	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	22.824.913	23.382
732		Likvide beholdninger		
	19	Bankbeholdning	39.005	23
740	Omsætningsaktiver i alt		22.907.873	23.520
750	Aktiver i alt		32.417.440	32.332
Passiver				
Egenkapital				
801	20	Boligorganisationsandele	199.955	200
803	21	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	13.099.296	12.054
805	22	Arbejdskapital	2.776.389	2.916
810	Egenkapital i alt		16.075.640	15.170
Kortfristet gæld				
821	23	Afdelinger i drift	15.465.894	16.133
823		KAB s.m.b.a.	134.672	0
824	24	Bankgæld	268	10
825		Leverandører	49.890	14
826	25	Skyldige omkostninger	476.556	473
827	26	Afsætning	0	235
830	27	Anden kortfristet gæld	214.520	298
840	Kortfristet gæld i alt		16.341.800	17.162
850	Passiver i alt		32.417.440	32.332

Noter	Konto	Resultat 2021	Urevideret	
			Budget 2021	Budget 2022
1	502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.			
	Gaver og blomster	6.069	4	5
	Mødeudgifter	24.362	15	40
	Kurser	0	10	50
	Kurser, organisationsbestyrelse	12.000	5	0
	Tilskud boligorganisations aktiviteter	12.500	0	0
	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt	54.931	34	95
2	511 Personaleudgifter			
	Barselsfond, AER, ATP m.v.	17.452	17	13
	Forsikring tab v/afskedigelse, sygdom	16.821	23	14
	Fortæring overarbejde	291	5	0
	Jubilæumsgaver, personale	0	0	3
	Diverse	1.497	0	0
	Øvrige personaleomkostninger	0	0	5
	Personaleudgifter i alt	36.061	45	35
3	512 Forretningsførelse			
	Pakker og moduler			
	Grundbidrag (Sats 21.287 kr.)	128.999	108	128
	Stor pakke	959.177	983	950
	Sats 3.636 kr.			
	Aministrationsbidrag kældre/loftrum	5.090	4	4
	Sats 3.636 kr.			
		1.093.267	1.095	1.082
	Obligatoriske ydelser			
	Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	50.615	57	56
	Sats 212 kr.			
	Fraflyttere varme	2.483	3	4
	Forretningsførelse, antenneudgifter	12.896	13	13
		65.994	73	73
	Valgfrie ydelser energi			
	Varmeteknisk bistand, normalpakken	30.718	31	31
	Honorar varmeregnskab, individuelt	41.340	41	41
	Fraflyttere varmeregnskab, individuelt	2.028	3	3
	Ressourceadministration	33.778	32	32
		107.864	107	107
	Forretningsførelse i alt	1.267.124	1.275	1.262

Noter	Konto	Resultat 2021	Urevideret	
			Budget 2021	Budget 2022
4	513 Kontorholdsudgifter			
	Kontorartikler	0	0	1
	Porto og gebyrer inklusiv refusion	20.417	23	19
	Diverse	0	5	0
	Software og softwarelicenser	0	2	0
	Kontorholdsudgifter i alt	20.417	30	20
5	521 Revision			
	Revision	52.200	64	64
	Revision i alt	52.200	64	64
6	532 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift			
	Renteudgifter			
	Renteudgifter, Afdelinger	0	227	149
	Renteudgift af mellemregning forretnings	1.991	0	0
	Renteudg, Bankgæld	28	0	0
	Kurstab, obligationer mv.	557.219	0	0
	Renteudgifter, Andet	1.839	0	6
		<u>561.077</u>	<u>227</u>	<u>155</u>
	603 Renteindtægter			
	Renteindtægt af mellemregning afdelinger	-402.856	-337	-10
	Bankbeholdning	0	0	-3
	Udbytte - investeringsforening og aktier	0	0	-189
		<u>-402.856</u>	<u>-337</u>	<u>-202</u>
	Nettorenteudgift pr. lejemålsenh.			
	Resultat 2021	-567		
	Budget 2021	394		
	Budget 2022	168		
	Nettorenteindtægt	158.221	-110	-47
7	533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden			
/604	og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden			
	Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lå	485.562	535	372
	Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf.	745.002	828	745
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	1.161.222	1.174	1.174
	Henlæggelser i alt	2.391.786	2.537	2.291

48000 Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark
1.000 kr.

Noter	Konto	Resultat 2021	Urevideret	
			Budget 2021	Budget 2022
8	541 Ekstraordinære udgifter			
	Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	22.422	0	0
	Tilskud m.v. disp.fond. (803.210)	113.065	0	0
	Ekstraordinære udgifter i alt	135.487	0	0
9	601 Oversigt over administrationsomkostninger			
	Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet			
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	1.452.651	1.465	1.493
	-lovmæssige gebyrer (602)	-12.896	-13	-13
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	1.439.755	1.452	1.480
	Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	5.160	5.204	5.305
	Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægsydelsessats			
	Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse 3.456	964.267	983	954
	Obligatoriske ydelser	53.098	60	60
	Valgfrie energydelser	107.864	104	107
	Administrationsbidrag fra afdelinger	298.351	305	312
	Egne afdelinger i drift i alt	1.423.580	1.452	1.433
10	602 Lovmæssige gebyrer m.v.			
	Antenneregnskabsgebyr	12.896	13	13
	Lovmæssige gebyrer m.v. i alt	12.896	13	13
11	611 Ekstraordinære indtægter			
	Dækket af disp.fonden v/lejeledighed	22.422	0	0
	Tilskud m.v. disp.fond (803.210)	113.065	0	0
	Ekstraordinære indtægter i alt	135.487	0	0

Noter		Konto		1.000 kr.	
				Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
14	714	Lån til afdelinger			
		Lån til 48006 Eskemosepark V		148.075	148
		Lån til afdelinger i alt		148.075	148
		Ovenstående afdelinger har modtaget lån fra boligorganisationen. Såfremt disse afdelinger frasælges helt/delvist, er afdelingerne forpligtet til at tilbagebetale lånene helt eller delvist.			
15	715	Kapitalindskud, sideaktiviteter			
		KAB		20.000	20
		Kapitalindskud i alt		20.000	20
16	716	Indskud i Landsbyggefonden			
		Bundne A- og G-indskud		1.291.479	1.291
		Egen trækningsret			
		Primo saldo		7.353.280	6.662
		Årets tilgang		696.733	691
		Ultimo		8.050.013	7.353
		Indskud i Landsbyggefonden i alt		9.341.492	8.645
17	726	Andre tilgodehavender			
		Mellemværende med afdelinger (ultimo)		1.592	0
		Fælleshus Sag 81048000002		42.363	0
		Andre tilgodehavender i alt		43.954	0
18	731	Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning			
			Nominel Kurs		
		Specialforeningen SEB (2 KAB)	7.339.400 119,07	9.041.297	7.421
		Tilgang		0	1.620
		Afgang		302.236	0
				8.739.060	9.041
		Dansk Capital (1 KAB)	5.939.986 118,58	7.212.966	7.102
		Tilgang		499.882	111
		Afgang		669.148	0
				7.043.700	7.213
		Nykredit Portefølje (3 KAB)	5.664.300 124,33	7.128.011	9.046
		Tilgang		0	82
		Afgang		85.859	2.000
				7.042.152	7.128
Kommentar		Der er indskudt 499.882 i Danske Capital og hævet 500.024.			
		Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning i alt		22.824.913	23.382

		1.000 kr.	
Noter Konto		Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
19	732 Bankbeholdning		
	DB 4001 253174	17.093	0
	DB 4001 200 3880	21.913	23
	Bankbeholdning i alt	39.005	23
20	801 Boligorganisationsandel		
	Boligforeningsandele	199.955	200
	Boligorganisationsandel i alt	199.955	200
21	803 Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto		
	Dispositionsfond - saldo primo	12.054.246	12.041
	<i>Tilgang:</i>		
	Ydelser (beboerbet.), udamortiserede lån	1.230.564	1.231
	Pligtmæss. bidrag fra afd. jf. §79 & 80	1.161.222	1.151
		2.391.786	2.382
	<i>Afgang:</i>		
	Tilskud mv. jf. spec.	113.065	963
	Tilskud, tab v. lejeledighed jf. spec.	24.180	2
	Tilskud fraflytningstab afdelinger	0	202
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	745.002	740
	Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag	464.489	461
		1.346.736	2.368
	Saldo ultimo	13.099.296	12.054
	<i>Bunden del:</i>		
	Udbetalte lån afd.	148.075	148
	Indskud i Landsbyggefonden	9.341.492	8.645
	Bunden del i alt	9.489.567	8.793
	Disponibel likvid del	3.609.729	3.261
	Disponibel likvid del pr. lejermålsenhed	12.938	11.541
	Til organisationens fri disposition	3.609.729	3.261

		1.000 kr.	
Noter	Konto	Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
22	805 Arbejdskapital		
	Arbejdskapital - saldo primo	2.915.785	3.518
	<i>Tilgang:</i>		
	Tilbageført tilskud - ej benyttet	35.000	0
	Årets overskud, afvikl. af undersk (517)	0	123
	<i>Afgang:</i>		
	Årets underskud	174.396	0
	Reserverede tilskud tilbageført fra tidligere år	0	725
	Afgang i alt	174.396	725
	Saldo ultimo	2.776.389	2.916
	Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	9.951	10.318
	<i>Saldo ultimo opdelt:</i>		
	<i>Bunden del:</i>		
	Forretningsførerorganisation administrat	20.000	20
	Bunden del i alt	20.000	20
	Disponibel del (K-indberetning)	2.756.389	2.896
	Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed	9.880	10.248
	Til organisationens fri disposition	2.756.389	2.896
23	821.1 Afdelinger i drift (indsat)		
	Mr. afd. 48001 Eskemosepark I	4.369.565	5.528
	Mr. afd. 48002 Eskemosepark II	763.903	230
	Mr. afd. 48003 Eskemosepark III	6.260.382	6.052
	Mr. afd. 48004 Eskemosepark Børneinst.	183.002	507
	Mr. afd. 48006 Eskemosepark V	3.889.042	3.815
	Afdelinger i drift i alt	15.465.894	16.133
24	824 Bankgæld		
	DB 4001 253174	0	10
	Girobank	268	0
	Bankgæld i alt	268	10
25	826 Skyldige omkostninger		
	Skyldige omkostninger	476.556	473
	Skyldige omkostninger i alt	476.556	473

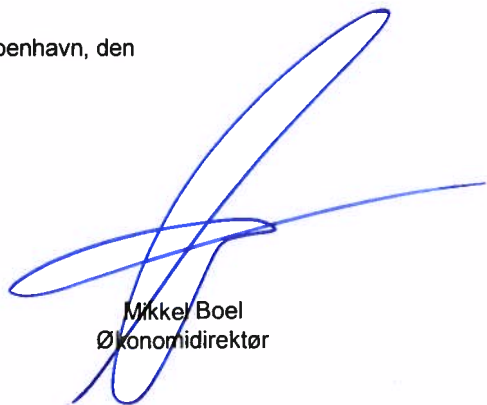
1.000 kr.

Noter Konto			Balance pr. 31-12-2021	Balance pr. 31-12-2020
26	827 Afsætning	Seneste bevillingsdato		
	Udlæg byggesagen	4. juli 2018		
	Primo		200.000	200
	Henlagt		0	0
	Anvendt		-200.000	0
			0	200
	Ekstern rådgiver	8. april 2019		
	Primo		25.000	25
	Henlagt		0	0
	Tilbageført ej anvendt		-25.000	0
			0	25
	Tilskud til klipning af hæk	8. august 2019		
	Primo		10.000	10
	Henlagt		0	0
	Tilbageført ej anvendt		-10.000	0
			0	10
	Bevilgede, ikke udbetalte tilskud i alt		0	235
27	830 Anden kortfristet gæld			
	Feriepenge		603	0
	A-skat		94.764	153
	AMB		27.899	48
	ATP		3.597	4
	Pensionsbidrag		22.288	21
	Udd.fond, ejd.funktionær		0	7
	Barselsfond		1.368	1
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter		64.000	64
	Anden kortfristet gæld i alt		214.520	298

Forretningsførerens påtegning:

Resultatet af selskabets årsregnskab udviser et underskud på kr. 174.396, der er overført til selskabets arbejdskapital. Resultatet skyldes at boligorganisationens fællesforvaltning har givet et negativ afkast.

København, den

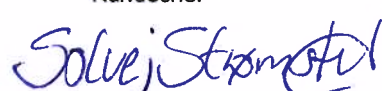


Mikkel Boel
Økonomidirektør

KAB
s.m.b.a.



Sussi Cohn
Kundechef



Solvej Strømsted
Økonomisk teamchef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning**Til øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark****Revisionspåtegning på årsregnskabet****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af repræsentantskabet 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen, 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 boligorganisationens 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 boligorganisationen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

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 boligorganisationen, 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 boligorganisationen, 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.

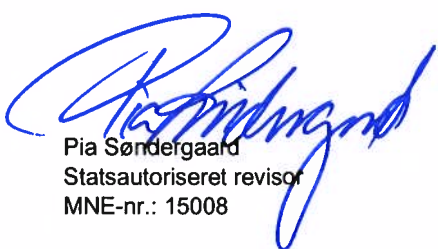
København, den

4. maj 2022

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Pia Søndergaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 15008

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber for

Afdeling 48001, Eskemosepark I

Afdeling 48002, Eskemosepark II

Afdeling 48003, Eskemosepark III

Afdeling 48004, Eskemosepark Børneinst.

Afdeling 48006, Eskemosepark V

Afdeling 48000, Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark (ADM)

har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Birkerød, den

I bestyrelsen:



Bjarke Christensen
Formand



Henrik Baltzer Petersen
Næstformand



Anne-Marie Hansen



Curt Helge Carlsen



Ulla Hansen



Claus Hansen



Sanne Asbøg

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab samt afdelingsregnskaber har været forelagt på repræsentantskabet til godkendelse.

København, den

Dirigent

Bjarke Christensen
Formand

Noter	Ja	Nej	Irrelevant
Boligorganisationen			
1. Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvorvidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		Nej	
2. Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		Nej	
3. Er der foretaget opskrivning på aktiver?		Nej	
4. Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
a. Investeringer (herunder projekteringsudgifter).		Nej	
b. Udestående fordringer, herunder udlån og/eller garanti-stillelse til afdelinger.		Nej	
c. Løbende retssager.		Nej	
d. Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser.		Nej	
e. Andre forhold?		Nej	
1 5. Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelses-kontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledig-hed?	Ja		
6. Er forfaldne ydelser betalt for sent?		Nej	
7. Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og li- kviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		Nej	
8. Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begiven- heder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		Nej	
Afdelinger			
9. Er der afdelinger:			
a. Hvor årets regnskabsresultat sammeholdt med regnskabs- resultaterne fra de to foregående år tyder på, at der til- bagevendende bliver budgettet med et overskud, der oversti- ger opsamlede underskud og underfinansiering?		Nej	
2 b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	Ja		
10. Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		Nej	
11. Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditets- problemer som følge af:			
a. Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		Nej	
b. Løbende retssager		Nej	
c. Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		Nej	
d. Aktiverede projekteringsudgifter?		Nej	
e. Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		Nej	
f. Andre forhold ?		Nej	
12. Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skøn- nes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige ud- gifter vedrørende:			
a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		Nej	
b. Istandsættelse ved fraflytning?		Nej	
3 c. Tab ved fraflytning		Nej	
13. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		Nej	

Noter til spørgeskema

1	Punkt 5		Tab ved lejeledighed	Dækket af dispositions- fond
	48001	Eskemosepark I	3.923	3.923
	48002	Eskemosepark II	15.091	15.091
	48003	Eskemosepark III	5.166	5.166
			<u>24.180</u>	<u>24.180</u>

2	Punkt 9b		Underskuds saldi	Underfinan- sierung
	48001	Eskemosepark I	0	2.574.674
	48002	Eskemosepark II	0	7.609.915
	48003	Eskemosepark III	0	1.171.560
	48004	Eskemosepark Børneinst.	1.255.383	696.197
	48006	Eskemosepark V	0	223.460
			<u>1.255.383</u>	<u>12.275.806</u>

Eskemosepark Børneinstitution bliver ikke længere udlejet som institution og afventer lokalplan, så institutionen kan ombygges til boliger.

Noter til spørgeskema

3	Punkt 12c		Fraflyttere til inkasso	Henlagt til fracflyttere
	48001	Eskemosepark I	78.675	171.189
	48002	Eskemosepark II	37.189	252.971
	48003	Eskemosepark III	0	163.419
	48006	Eskemosepark V	114.545	240.192
			<u>230.409</u>	<u>827.772</u>

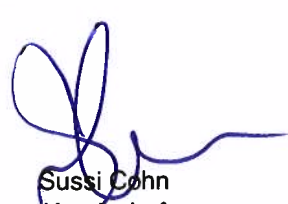
På baggrund af vurderingen vil de budgetterede beløb til tab på fraflyttere blive reguleret.

Forretningsførerens påtegning:

København, den



Mikkel Boel
Økonomichef



Sussi Cohn
Kundechef



Solvej Strømsted
Økonomisk teamchef

Bestyrelsens påtegning:

Birkerød, den



Bjarke Christensen
Formand

Den uafhængige revisors erklæring

Til den tilsynsførende kommunalbestyrelse, Landsbyggefonden og den øverste ledelse i i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om spørgeskemaet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021. Besvarelsen udarbejdes med henblik på at informere om særlige regnskabsmæssige forhold for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Besvarelsen af spørgeskemaet er udarbejdet med det formål at opfylde § 69 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. og kan som følge heraf være uegnet til andet formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for tilsynsførende kommunalbestyrelse, Landsbyggefonden og den øverste ledelse i den almennyttige boligorganisation, og kan ikke anvendes til andre formål.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for besvarelsen af spørgeskemaet, samt den fremlagte dokumentation for oplysningerne.

Revisors ansvar

Det er vores ansvar på grundlag af det udførte arbejde at udtrykke en konklusion om hvorvidt besvarelsen af spørgeskemaet er foretaget i overensstemmelse med oplysningerne i årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 samt reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med ISAE 3000, Andre erklæringsopgaver med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for vores konklusion.

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

Konklusion

Denne konklusion er udformet på grundlag af forståelsen af de kriterier som der er redegjort for i erklæringens indledende afsnit og som bygger på kravene i § 69 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Det er vores opfattelse, at besvarelsen af spørgeskemaet i alle væsentlige henseender er foretaget i overensstemmelse med oplysningerne i årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 samt reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

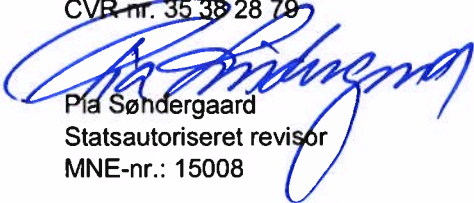
København, den

4. maj 2022

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79


Pia Søndergaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 15008

Omsætning 2021	Drifts- resultat 2021	Egen- kapital 2021
-------------------	-----------------------------	--------------------------

Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder

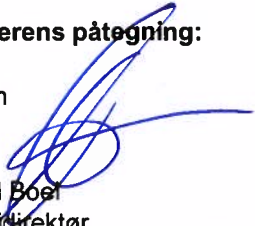
	11.	Etablering og indskud i selskab, der udlejer erhvervsarealer (§4).			
	11.1	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
	12.	Indskud i visse kollektive anlæg o. lign. (§9, stk.2).			
	13.	Etablering og indskud i selskab, der administrerer opførelse og drift af private udlejningsboliger, erhvervsarealer m.fl. (§10).			
	13.1	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
	14.	Etablering og indskud i selskab, der udfører vedligeholdelse af gårdanlæg o.lign., der ejes af andre (§17).			
	14.1	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
	15.	Indskud i almene administrationsorganisationer og i godkendte Byfornyelsesselskaber m.v. (§20 og 31, stk. 6).			
	16.	Etablering og indskud i et særligt byfornyelsesselskab (§21).			
	16.1	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
	17.	Etablering og indskud i et eksportselskab til salg i udlandet af viden om boligbyggeri og boligadministration (§22).			
	17.1	Selskabets omsætning, driftsresultat og egenkapital.			
	18.	Udlån af medarbejdere til de selskaber, som er nævnt under punkt. 11,13,14,16 og 17 (§24).			
	19.	Indskud i danske håndværksvirksomheder (§31, stik. 4).			
X	20.	Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§31, stk. 5)	0	0	20.000

1.000 kr.

Konto	Noter	31-12-2021	31-12-2020
Aktiver			
Anlægsaktiver			
720	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalindskud, sideaktiviteter	20.000	20
Aktiver i alt		20.000	20
Passiver			
820	Egenkapital		
	Indskud, driftskapital, sideaktivitet	20.000	20
Passiver i alt		20.000	20

Forretningsførerens påtegning:

København, den

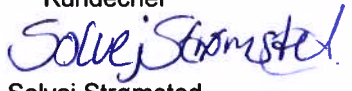


Mikkel Boel
Økonomidirektør

Bestyrelsens påtegning:

Birkerød, den

Sussi Cohn
Kundechef



Solvej Strømsted
Økonomisk teamchef



Bjarke Christensen
Formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning**Til øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark****Revisionspåtegning på årsregnskabet****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark, sideaktivitetsafdeling for indskud mv. i andre virksomheder, for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 bestyrelsen 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 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.

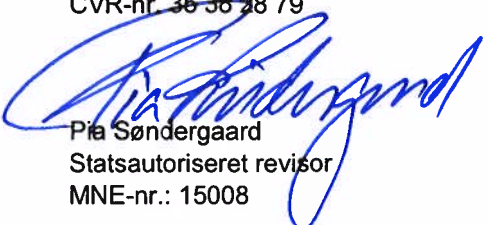
København, den

4. maj 2022

Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 36 28 79


Pia Søndergaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 15008