

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2019  
Regnskabsperiode fra 01-01-2019  
Regnskabsperiode til 31-12-2019

**Regnskab for boligorganisation**

Boligorganisation		Forretningsfører		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0837			Kommunenr.	230
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark 1552 København V		KAB Vester Voldgade 17 1552 København V		Rudersdal Kommune Øverødvej 2 2840 Holte	
Telefon	33 63 10 00	Telefon	33 63 10 00	Telefon	46 11 00 00
E-postadr. kab@kab-bolig.dk		E-postadr. kab@kab-bolig.dk		E-postadr. rudersdal@rudersdal.dk	
CVR-nr.	10025370	CVR-nr.	56815910		

Lejemål:	Bruttoetage- areal i alt m <sup>2</sup>	Antal lejemål	å lejemåls- enheder	Antal leje- målsenheder
Almene familieboliger	19.838	248	1	248,00
<b>I alt</b>	<b>19.838</b>	<b>248</b>		<b>248,00</b>

**Øvrige lejemål:**

Erhvervslejemål	461	2 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>		8,00
Institutioner	802	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>		14,00
Garager		39	1/5	7,80
Pulterrum		24	1/20	1,20
<b>Øvrige lejemål i alt</b>	<b>1.263</b>	<b>66</b>		<b>31,00</b>

<b>Lejemål i alt</b>	<b>21.101</b>	<b>314</b>		<b>279,00</b>
----------------------	---------------	------------	--	---------------

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2019	Budget 2019	Budget 2020
<b>Udgifter</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
501		Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	17.227	16	17
502	1	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	17.163	89	90
511	2	Personaleudgifter	59.634	34	33
512	3	Forretningsførelse:			
		<i>Grundydelse</i>	1.081.722	1.172	1.079
		<i>Tillægssydelse</i>	166.578	195	166
		<i>Lovmæssige gebyrer</i>	12.896	13	13
		<i>Byggesagshonorar, nybyggeri m.v.</i>	46.505	0	0
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	22.948	43	35
521	5	Revision	64.000	55	75
530		Bruttoadministrationsudgifter	1.488.674	1.617	1.508
532	6	Renteudgifter	313.045	248	252
533	7	Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	2.441.405	2.289	2.355
540		<b>Ordinære udgifter i alt</b>	<b>4.243.124</b>	<b>4.154</b>	<b>4.115</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
541	8	Ekstraordinære udgifter	205.580	0	0
541		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>205.580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
550		<b>Udgifter i alt</b>	<b>4.448.704</b>	<b>4.154</b>	<b>4.115</b>
551		Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	161.370	75	103
560		<b>Udgifter og overskud i alt</b>	<b>4.610.075</b>	<b>4.229</b>	<b>4.218</b>

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2019	Budget 2019	Budget 2020
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære Indtægter</b>					
601	9	Administrationsbidrag	1.468.523	1.604	1.495
602	10	Lovmæssige gebyrer m.v.	12.896	13	13
603	6	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	443.493	323	355
604	7	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	2.441.405	2.289	2.355
606	11	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder m.v.	46.505	0	0
610		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>4.412.822</b>	<b>4.229</b>	<b>4.218</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
611	12	Ekstraordinære indtægter	197.253	0	0
		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>197.253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
620		<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.610.075</b>	<b>4.229</b>	<b>4.218</b>

Konto	Noter	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
714	13 Lån til afdelinger	148.075	148
715	14 Kapitalindskud, sideaktiviteter	20.000	20
716	15 Indskud i Landsbyggefonden	7.953.910	7.888
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.121.985</b>	<b>8.056</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
723	KAB s.m.b.a.	45.743	0
725	16 Debitorer	4.063	10
727	Forudbetalte udgifter	0	5
		<hr/>	<hr/>
		49.806	14
731	17 Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	23.569.623	25.276
732	Likvide beholdninger		
	18 <i>Bankbeholdning</i>	353.983	67
740	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>23.973.412</b>	<b>25.358</b>
750	<b>Aktiver i alt</b>	<b>32.095.397</b>	<b>33.414</b>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
801	19 Boligorganisationsandele	199.955	200
803	20 Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	12.040.521	11.588
805	21 Arbejdskapital	3.517.578	3.391
810	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.758.054</b>	<b>15.179</b>
<b>Kortfristet gæld</b>			
821	22 Afdelinger i drift	15.492.213	17.184
823	KAB s.m.b.a.	0	227
825	Leverandører	7.617	8
826	23 Skyldige omkostninger	464.307	456
827	24 Afsætning	235.000	225
830	25 Anden kortfristet gæld	138.207	135
840	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>16.337.343</b>	<b>18.235</b>
850	<b>Passiver i alt</b>	<b>32.095.397</b>	<b>33.414</b>

Noter	Konto	Urevideret		
		Resultat 2019	Budget 2019	Budget 2020
1	<b>502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.</b>			
	Gaver og blomster	0	4	4
	Mødeudgifter	6.325	25	25
	Repræsentantskabsmøde/generalforsamling	8.962	0	0
	Kurser	0	10	10
	Kurser, afdelingsbestyrelse	0	50	50
	Kurser, ejendomsfunktionærer	1.876	0	0
	Tilskud boligorganisations aktiviteter	0	0	1
	<b>Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt</b>	<b>17.163</b>	<b>89</b>	<b>90</b>
2	<b>511 Personaleudgifter</b>			
	Lønninger, adm. personale	19.052	0	0
	Barselsfond, AER, ATP m.v.	15.758	16	15
	Forsikring tab v/afskedigelse, sygdom	20.642	15	15
	Bidrag til sikkerhedsorganisation	804	0	0
	Fortæring overarbejde	3.378	0	0
	Øvrige personaleomkostninger	0	3	3
	<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>59.634</b>	<b>34</b>	<b>33</b>
3	<b>512 Forretningsførelse</b>			
	<b>Pakker og moduler</b>			
	Grundbidrag (Sats 21.287 kr.)	127.722	134	106
	Stor pakke	949.680	1.038	969
	Sats 3.600 kr.			
	Aministrationsbidrag kældre/loftrum	4.320	0	4
	Sats 3.600 kr.			
		<b>1.081.722</b>	<b>1.172</b>	<b>1.079</b>
	<b>Obligatoriske ydelser</b>			
	Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	56.180	61	56
	Sats 212 kr.			
	Fraflyttere varme	3.629	4	3
	Fraflyttere el	0	3	3
	Varmecentral og antennepositioner	0	1	0
	Forretningsførelse, antenneudgifter	12.896	13	13
		<b>72.705</b>	<b>82</b>	<b>75</b>

Noter	Konto	Urevideret		
		Resultat 2019	Budget 2019	Budget 2020
	<b>Valgfrie ydelser energi</b>			
	Varmeteknisk bistand, normalpakken	30.718	41	31
	Honorar varmeregnskab, individuelt	41.340	45	41
	Fraflyttere varmeregnskab, individuelt	2.496	0	0
	Ressourceadministration	32.215	40	32
		<u>106.769</u>	<u>126</u>	<u>104</u>
	Byggesagshonorar, nybyggeri, forbedringsarbejder m.v.	46.505	0	0
	<b>Forretningsførelse i alt</b>	<b>1.307.701</b>	<b>1.380</b>	<b>1.258</b>
4	<b>513 Kontorholdsudgifter</b>			
	Brochurer, blade og tryksager	0	7	5
	Porto og gebyrer inklusiv refusion	20.958	20	20
	Diverse	1.183	10	10
	Bøger mv.	0	5	0
	Taxa, anden befording	0	1	0
	Software og softwarelicenser	708	0	0
	PC-A pakke	100	0	0
	<b>Kontorholdsudgifter i alt</b>	<b>22.948</b>	<b>43</b>	<b>35</b>
5	<b>521 Revision</b>			
	Revision	64.000	55	75
	<b>Revision i alt</b>	<b>64.000</b>	<b>55</b>	<b>75</b>
6	<b>532 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift</b>			
	<b>Renteudgifter</b>			
	Renteudgifter, Afdelinger	310.323	248	252
	Renteudgift af mellemregning forretnings	455	0	0
	Renteudgifter, Andet	2.268	0	0
		<u>313.045</u>	<u>248</u>	<u>252</u>
	<b>603 Renteindtægter</b>			
	Udbytte - investeringsforening og aktier	-443.493	-323	-355
	<b>Nettorenteudgift pr. lejemålsenh.</b>			
	Resultat 2019	468		
	Budget 2019	269		
	Budget 2020	369		
	<b>Nettorenteindtægt</b>	<b>-130.447</b>	<b>-75</b>	<b>-103</b>

Noter	Konto	Resultat 2019	Urevideret	
			Budget 2019	Budget 2020
7	<b>533 Henlæggelse af afdelingernes bidrag mv. til dispositionsfonden /604 og arbejdskapitalen samt indbetalinger til Landsbyggefonden og nybyggerifonden</b>			
	Ydelser fra afd. vedr. udamortiserede lå	584.179	459	541
	Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf.	713.955	692	692
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	1.143.271	1.138	1.122
	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>2.441.405</b>	<b>2.289</b>	<b>2.355</b>
8	<b>541 Ekstraordinære udgifter</b>			
	Fejlopkrævning depotrum 2017	8.328	0	0
	Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	76.520	0	0
	Tilskud til afdelinger v/raflytninger	7.668	0	0
	Tilskud udamortiserede lån	113.065	0	0
	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>205.580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9	<b>601 Oversigt over administrationsomkostninger</b>			
	<b>Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet</b>			
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	1.488.674	1.617	1.508
	-lovmæssige gebyrer (602)	-12.896	-13	-13
	-byggesagshonorar (605/606)	-46.505	0	0
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	1.429.273	1.604	1.495
	Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	5.123	5.749	5.358
	<b>Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægsydelsessats</b>			
	Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse 3.419	954.000	1.410	1.301
	Obligatoriske ydelser	59.809	68	68
	Valgfrie energiydelser	106.769	126	126
	Administrationsbidrag fra afdelinger	347.945	0	0
	<b>Egne afdelinger i drift i alt</b>	<b>1.468.523</b>	<b>1.604</b>	<b>1.495</b>
10	<b>602 Lovmæssige gebyrer m.v.</b>			
	Antenneregnskabsgebyr	12.896	13	13
	<b>Lovmæssige gebyrer m.v. i alt</b>	<b>12.896</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
11	<b>606 Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v.</b>			
	Byggesagshonorar, forbedringsarbejder	30.405	0	0
	Byggesagshonorar, ustøttede forbedringsa	16.100	0	0
	<b>Byggesagshonorar, forbedringsarbejde m.v. i alt</b>	<b>46.505</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter	Konto	Urevideret		
		Resultat 2019	Budget 2019	Budget 2020
12	<b>611 Ekstraordinære indtægter</b>			
	Tilskud udamortiserede lån	113.065	0	0
	Dækket af disp.fonden v/lejedighed	76.520	0	0
	Dækket af disp.fonden v/raflytninger	7.668	0	0
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>197.253</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



1.000 kr.

Noter	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018		
13	<b>714 Lån til afdelinger</b>				
	Lån til individuelle moderniseringer afd. 48006	148.075	148		
	<b>Lån til afdelinger i alt</b>	<b>148.075</b>	<b>148</b>		
Ovenstående afdelinger har modtaget tilskud fra boligorganisationen. Såfremt disse afdelinger frasælges helt/delvist, er afdelingerne forpligtet til at tilbagebetale tilskuddene helt eller delvist					
14	<b>715 Kapitalindskud, sideaktiviteter</b>				
	KAB	20.000	20		
	<b>Kapitalindskud i alt</b>	<b>20.000</b>	<b>20</b>		
15	<b>716 Indskud i Landsbyggefonden</b>				
	Bundne A- og G-indskud	1.291.479	1.291		
	<i>Egen trækningsret</i>				
	Primo saldo	6.596.468	5.923		
	Årets tilgang	685.963	673		
	Årets afgang	-620.000	0		
	Ultimo	6.662.431	6.596		
	<b>Indskud i Landsbyggefonden i alt</b>	<b>7.953.910</b>	<b>7.888</b>		
16	<b>725 Debitorer</b>				
	Debitorer samlekonto	4.063	10		
	<b>Debitorer i alt</b>	<b>4.063</b>	<b>10</b>		
17	<b>731 Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning</b>				
		<b>Nominel</b>	<b>Kurs</b>		
	Specialforeningen SEB (2 KAB)	6.110.000	121,46	8.803.937	8.480
	Tilgang			117.583	624
	Afgang			1.500.057	300
				7.421.463	8.804
	Dansk Capital (1 KAB)	5.938.186	119,60	7.593.909	8.446
	Tilgang			158.018	48
	Afgang			650.047	900
				7.101.880	7.594
	Nykredit Portefølje (3 KAB)	7.263.300	124,55	8.878.474	8.597
	Tilgang			667.849	582
	Afgang			500.042	300
				9.046.280	8.878
<b>Kommentar</b>	I SEB er der hævet for kr. 1.500.057. I Dansk Capital er der hævet for kr. 650.047. I Nykredit portefølje er der indskudt kr. 499.957 og hævet kr. 500.042.				
	<b>Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning i alt</b>			<b>23.569.623</b>	<b>25.276</b>

		1.000 kr.	
Noter	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
18	<b>732 Bankbeholdning</b>		
	DB 4001 253174	330.602	43
	DB 4001 200 3880	23.381	24
	<b>Bankbeholdning i alt</b>	<b>353.983</b>	<b>67</b>
19	<b>801 Boligorganisationsandel</b>		
	Boligforeningsandele	199.955	200
	<b>Boligorganisationsandel i alt</b>	<b>199.955</b>	<b>200</b>
20	<b>803 Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto</b>		
	Dispositionsfond - saldo primo	11.587.632	10.694
	<i>Tilgang:</i>		
	Ydelser (beboerbet.), udamortiserede lån	1.298.134	1.233
	Pligtmæss. bidrag fra afd. jf. §79 & 80	1.143.271	1.122
		<u>2.441.405</u>	<u>2.355</u>
	<i>Afgang:</i>		
	Tilskud mv. jf. spec.	113.065	313
	Tilskud, tab v. lejeledighed jf. spec.	76.520	7
	Tilskud fraflytningstab afdelinger	7.668	0
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	713.955	692
	Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag	457.308	449
	Tilskud fra LBF, overførsel til afd. (egen trækningsret)	620.000	0
		<u>1.988.516</u>	<u>1.461</u>
	Saldo ultimo	<u>12.040.521</u>	<u>11.588</u>
	<i>Bunden del:</i>		
	Udbetalte lån afd.		
	Lån til afdeling 6	148.075	148
	Indskud i Landsbyggefonden (konto 716)	7.953.910	7.888
	Bunden del i alt	<u>8.101.985</u>	<u>8.036</u>
	Disponibel likvid del	<u>3.938.537</u>	<u>3.552</u>
	Disponibel likvid del pr. lejemålsenhed	<u>14.117</u>	<u>12.730</u>
	<b>Til organisationens fri disposition</b>	<b>3.938.537</b>	<b>3.552</b>
	Ovenstående afdelinger har modtaget tilskud fra boligorganisationen. Såfremt disse afdelinger frasælges helt/delvist, er afdelingerne forpligtet til at tilbagebetale tilskuddene helt eller delvist		
	Eventual forpligtelse kr. 37.177 af afdelingens fraflyttere til inkasso. Beløbet fordeler sig således:		
	48006 Eskemosepark V	<u>37.177</u>	<u>34.616</u>
	I alt	37.177	34.616

		1.000 kr.	
Noter	Konto	Balance pr. 31-12-2019	Balance pr. 31-12-2018
21	<b>805 Arbejdskapital</b>		
	Arbejdskapital - saldo primo	3.391.207	3.281
	<i>Tilgang:</i>		
	Årets overskud, afvikl. af undersk (517)	161.370	135
		<u>161.370</u>	<u>135</u>
	<i>Afgang:</i>		
	Div. tilskud, jf. spec.	35.000	25
		<u>35.000</u>	<u>25</u>
	Saldo ultimo	<u>3.517.578</u>	<u>3.391</u>
	Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	<u>12.608</u>	<u>12.155</u>
	<i>Saldo ultimo opdelt:</i>		
	<i>Bunden del:</i>		
	Garantikapital i KAB	20.000	20.000
		<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	Bunden del i alt	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	Disponibel del (K-indberetning)	<u>3.497.578</u>	<u>3.371</u>
	Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed	<u>12.536</u>	<u>12.083</u>
	<b>Til organisationens fri disposition</b>	<b>3.497.578</b>	<b>3.371</b>
22	<b>821.1 Afdelinger i drift (indsat)</b>		
	Mlr. afd. 48001 Eskemosepark I	3.944.799	4.250
	Mlr. afd. 48002 Eskemosepark II	1.597.078	1.571
	Mlr. afd. 48003 Eskemosepark III	6.363.667	6.287
	Mlr. afd. 48004 Eskemosepark Børneinst.	831.306	1.445
	Mlr. afd. 48006 Eskemosepark V	2.755.363	3.632
	<b>Afdelinger i drift i alt</b>	<b>15.492.213</b>	<b>17.184</b>
23	<b>826 Skyldige omkostninger</b>		
	Skyldige omkostninger	464.307	456
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>464.307</b>	<b>456</b>

1.000 kr.

<b>Noter Konto</b>		<b>Balance pr. 31-12-2019</b>	<b>Balance pr. 31-12-2018</b>
<b>24</b>	<b>827 Afsætning</b>		
	<b>Seneste bevillingsdato</b>		
	Udlæg til byggesagen		
	4. juli 2018		
	Primo	200.000	0
	Henlagt 2019	0	200
	Anvendt 2019	0	0
		<u>200.000</u>	<u>200</u>
	Teknisk rådgivning		
	6. september 2018		
	Primo	25.000	0
	Henlagt 2019	0	25
	Anvendt 2019	-25.000	0
		<u>0</u>	<u>25</u>
	Ekstern rådgiver		
	8. april 2019		
	Primo	0	0
	Henlagt 2019	25.000	0
	Anvendt 2019	0	0
		<u>25.000</u>	<u>0</u>
	Tilskud til klipning af hæk		
	8. august 2019		
	Primo	0	0
	Henlagt 2019	10.000	0
	Anvendt 2019	0	0
		<u>10.000</u>	<u>0</u>
	<b>Bevilgede, ikke udbetalte tilskud i alt</b>	<b>235.000</b>	<b>225</b>
<b>25</b>	<b>830 Anden kortfristet gæld</b>		
	Feriepenge	1.793	3
	A-skat	34.492	31
	AMB	10.881	11
	ATP	3.597	4
	Pensionsbidrag	20.263	20
	Skyldige off.restancer	4.181	4
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	63.000	63
	<b>Anden kortfristet gæld i alt</b>	<b>138.207</b>	<b>135</b>

**Forretningsførerens påtegning:**

København, den

KAB  
s.m.b.a.

Jens Elmelund  
Administrerende direktør

Lone Skriver  
Vicedirektør

Morten Madsen  
Økonomimedarbejder

---

## **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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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**

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

#### **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

har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

København, den

I bestyrelsen:

Bjarke Christensen  
Formand

Curt Helge Carlsen  
Næstformand

Anne-Marie Hansen

Tine Jensen

Anette Fongemie

Henrik Baltzer Petersen

Henning Flink Nielsen

**Øverste myndigheds påtegning:**

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

København, den

Dirigent

Bjarke Christensen  
Formand



**Noter til spørgeskema**

1	<b>Punkt 5</b>		Tab v. lejeledighed	Dækket af disp.fond
	48001	Eskemosepark I	52.364	52.364
	48002	Eskemosepark II	22.806	22.806
	48003	Eskemosepark III	1.350	1.350
			<u>76.520</u>	<u>76.520</u>
2	<b>Punkt 9b</b>		Underskuds saldi	Underfinan- sierung
	48001	Eskemosepark I	0	1.447.186
	48002	Eskemosepark II	0	7.784.230
	48003	Eskemosepark III	0	851.546
	48004	Eskemosepark Børneinst.	552.352	300.226
	48006	Eskemosepark V	0	1.692.248
			<u>552.352</u>	<u>12.075.436</u>

Alle afdelingernes underskud afskrives over 3 år, startende i budgetåret 2021

**Forretningsførerens påtegning:**

København, den

Jens Elmelund  
Administrerende direktør

Lone Skriver  
Vicedirektør

Morten Madsen  
Økonomimedarbejder

**Bestyrelsens påtegning:**

København, den

Bjarke Christensen  
Formand

## **Den uafhængige revisors erklæring**

### **Til øverste myndighed i Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark**

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

### **Ledelsens ansvar**

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

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 FSR – danske revisors retningslinjer for revisors etiske adfærd (Ethiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

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 1.01.2019 – 31.12.2019, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

København, den

### **Albjerg**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 15008

Konto	Noter	31-12-2019	31-12-2018
	<b>Aktiver</b>		
720	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender, finansielle anlæg	20.000	20
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.000</b>	<b>20</b>
	<b>Passiver</b>		
820	<b>Egenkapital</b>		
	Indskud, driftskapital, sideaktivitet	20.000	20
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.000</b>	<b>20</b>

**Forretningsførerens påtegning:**

København, den

Jens Elmelund  
Administrerende direktør

Lone Skriver  
Vicedirektør

Morten Madsen  
Økonomimedarbejder

**Bestyrelsens påtegning:**

København, den

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2019 - 31. december 2019 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 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

**Albjerg**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 15008