

Almene boligorganisationer

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

**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	1/5	4,80
<b>Øvrige lejemål i alt</b>	<b>1.263</b>	<b>66</b>		<b>34,60</b>

<b>Lejemål i alt</b>	<b>21.101</b>	<b>314</b>		<b>282,60</b>
----------------------	---------------	------------	--	---------------

Konto	Noter		Resultat 2020	Urevideret	
				Budget 2020	Budget 2021
<b>Udgifter</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
501		Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	19.294	17	17
502	1	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	44.409	90	34
511	2	Personaleudgifter	48.331	33	45
512	3	Forretningsførelse:			
		<i>Grundydelse</i>	1.081.722	1.079	1.095
		<i>Tillægsydelse</i>	166.709	166	167
		<i>Lovmæssige gebyrer</i>	12.896	13	13
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	19.008	35	30
521	5	Revision	53.200	75	64
530		Bruttoadministrationsudgifter	1.445.570	1.508	1.465
532	6	Renteudgifter	230.478	252	227
533	7	Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	2.381.979	2.355	2.537
540		<b>Ordinære udgifter i alt</b>	<b>4.058.026</b>	<b>4.115</b>	<b>4.229</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
541	8	Ekstraordinære udgifter	211.558	0	0
541		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>211.558</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
550		<b>Udgifter i alt</b>	<b>4.269.584</b>	<b>4.115</b>	<b>4.229</b>
551		Overskud, henlagt til arbejdskapitalen	123.208	103	110
560		<b>Udgifter og overskud i alt</b>	<b>4.392.792</b>	<b>4.218</b>	<b>4.339</b>
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
601	9	Administrationsbidrag	1.476.870	1.495	1.452
602	10	Lovmæssige gebyrer m.v.	12.896	13	13
603	6	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	312.857	355	337
604	7	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	2.381.979	2.355	2.537
610		<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>4.184.602</b>	<b>4.218</b>	<b>4.339</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
611	11	Ekstraordinære indtægter	208.190	0	0
		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>208.190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
620		<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.392.792</b>	<b>4.218</b>	<b>4.339</b>

Konto	Noter	Balance pr. 31- 12-2020	Balance pr. 31- 12-2019	
<b>Aktiver</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
714	12	Lån til afdelinger	148.075	148
715	13	Kapitalindskud, sideaktiviteter	20.000	20
716	14	Indskud i Landsbyggefonden	8.644.759	7.954
		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.812.834</b>	<b>8.122</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
<b>Tilgodehavender</b>				
723		KAB s.m.b.a.	114.472	46
725	15	Debitorer	0	4
			114.472	50
731	16	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	23.382.275	23.570
732		Likvide beholdninger		
	17	Bankbeholdning	22.819	354
740	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>23.519.565</b>	<b>23.973</b>
750	<b>Aktiver i alt</b>		<b>32.332.399</b>	<b>32.095</b>
<b>Passiver</b>				
<b>Egenkapital</b>				
801	18	Boligorganisationsandele	199.955	200
803	19	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	12.054.246	12.041
805	20	Arbejdskapital	2.915.785	3.518
810	<b>Egenkapital i alt</b>		<b>15.169.986</b>	<b>15.758</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
821	21	Afdelinger i drift	16.132.745	15.492
824	22	Bankgæld	9.701	0
825		Leverandører	14.273	8
826	23	Skyldige omkostninger	472.948	464
827	24	Afsætning	235.000	235
830	25	Anden kortfristet gæld	297.746	138
840	<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b>17.162.413</b>	<b>16.337</b>
850	<b>Passiver i alt</b>		<b>32.332.399</b>	<b>32.095</b>

Noter	Konto	Urevideret		
		Resultat 2020	Budget 2020	Budget 2021
1	<b>502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.</b>			
	Gaver og blomster	5.250	4	4
	Mødeudgifter	39.160	25	15
	Kurser	0	10	10
	Kurser, afdelingsbestyrelse	0	50	5
	Tilskud boligorganisations aktiviteter	0	1	0
	<b>Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt</b>	<b>44.409</b>	<b>90</b>	<b>34</b>
2	<b>511 Personaleudgifter</b>			
	Barselsfond, AER, ATP m.v.	12.355	15	17
	Forsikring tab v/afskedigelse, sygdom	14.094	15	23
	Fortæring overarbejde	0	0	5
	Jubilæumsgaver, personale	2.276	0	0
	Diverse	14.946	0	0
	Øvrige personaleomkostninger	4.660	3	0
	<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>48.331</b>	<b>33</b>	<b>45</b>
3	<b>512 Forretningsførelse</b>			
	<b>Pakker og moduler</b>			
	Grundbidrag, 6 afdelinger (Sats 21.287 kr.)	127.722	106	108
	Stor pakke	949.680	969	983
	264 lejemålsenheder á 3.600 kr.			
	Aministrationsbidrag kældre/loftrum	4.320	4	4
	1,2 lejemålsenheder á 3.600 kr.			
		<b>1.081.722</b>	<b>1.079</b>	<b>1.095</b>
	<b>Obligatoriske ydelser</b>			
	Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	56.180	56	57
	Fraflyttere varme	3.604	3	3
	Fraflyttere el	0	3	0
	Forretningsførelse, antenneudgifter	12.896	13	13
		<b>72.680</b>	<b>75</b>	<b>73</b>

Noter	Konto	Resultat 2020	Urevideret	
			Budget 2020	Budget 2021
<b>Valgfrie ydelser energi</b>				
	Varmeteknisk bistand, normalpakken	30.718	31	31
	Honorar varmeregnskab, individuelt	41.340	41	41
	Fraflyttere varmeregnskab, individuelt	2.652	0	3
	Ressourceadministration	32.215	32	32
		<u>106.925</u>	<u>104</u>	<u>107</u>
	<b>Forretningsførelse i alt</b>	<b>1.261.327</b>	<b>1.258</b>	<b>1.275</b>
4	<b>513 Kontorholdsudgifter</b>			
	Brochurer, blade og tryksager	0	5	0
	Kontorartikler	654	0	0
	Porto og gebyrer inklusiv refusion	18.054	20	23
	Diverse	0	10	5
	Forsikringer	0	0	0
	Software og softwarelicenser	0	0	2
	PC-A pakke	300	0	0
	<b>Kontorholdsudgifter i alt</b>	<b>19.008</b>	<b>35</b>	<b>30</b>
5	<b>521 Revision</b>			
	Revision	53.200	75	64
	<b>Revision i alt</b>	<b>53.200</b>	<b>75</b>	<b>64</b>
6	<b>532 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift</b>			
	<b>Renteudgifter</b>			
	Renteudgifter, Afdelinger	224.200	252	227
	Renteudgift af mellemregning forretnings	1.187	0	0
	Renteudgifter, Andet	5.090	0	0
		<u>230.478</u>	<u>252</u>	<u>227</u>
	<b>603 Renteindtægter</b>			
	Udbytte - investeringsforening og aktier	-312.857	-355	-337
	<b>Nettorenteudgift pr. lejemåsenh.</b>			
	Resultat 2020	292		
	Budget 2020	364		
	Budget 2021	389		
	<b>Nettorenteindtægt</b>	<b>-82.380</b>	<b>-103</b>	<b>-110</b>

Noter	Konto	Resultat 2020	Urevideret	
			Budget 2020	Budget 2021
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	490.186	541	535
	Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf.	740.378	692	828
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	1.151.415	1.122	1.174
	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>2.381.979</b>	<b>2.355</b>	<b>2.537</b>
8	<b>541 Ekstraordinære udgifter</b>			
	Regulering depotrum 2017	7.312	0	0
	Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	1.758	0	0
	Tilskud til afdelinger v/raflytninger	202.488	0	0
	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>211.558</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
9	<b>601 Oversigt over administrationsomkostninger</b>			
	<b>Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet</b>			
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	1.445.570	1.508	1.465
	-lovmæssige gebyrer (602)	-12.896	-13	-13
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	1.432.674	1.495	1.452
	Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	5.070	5.290	5.138
	<b>Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægsydelsessats</b>			
	Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse 3.376	954.000	1.301	1.288
	Obligatoriske ydelser	59.784	68	60
	Valgfrie energiydelser	106.925	126	104
	Administrationsbidrag fra afdelinger	356.160	0	0
	<b>Egne afdelinger i drift i alt</b>	<b>1.476.870</b>	<b>1.495</b>	<b>1.452</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>611 Ekstraordinære indtægter</b>			
	Regulering Coop Barsel	3.944	0	0
	Dækket af disp.fonden v/lejeledighed	1.758	0	0
	Dækket af disp.fonden v/raflytninger	202.488	0	0
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>208.190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-12-2020	Balance pr. 31-12-2019
<b>12 714 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 lån og/eller tilskud fra boligorganisationen. Såfremt disse afdelinger frasælges helt/delvist, er afdelingerne forpligtet til at tilbagebetale lånene/tilskuddene helt eller delvist			
<b>13 715 Kapitalindskud, sideaktiviteter</b>			
KAB		20.000	20
<b>Kapitalindskud i alt</b>		<b>20.000</b>	<b>20</b>
<b>14 716 Indskud i Landsbyggefonden</b>			
Bundne A- og G-indskud		1.291.479	1.291
<i>Egen trækningsret</i>			
Primo saldo		6.662.431	6.596
Årets tilgang		690.849	686
Årets afgang		0	-620
Ultimo		7.353.280	6.662
<b>Indskud i Landsbyggefonden i alt</b>		<b>8.644.759</b>	<b>7.954</b>
<b>15 725 Debitorer</b>			
Debitorer samlekonto		0	4
<b>Debitorer i alt</b>		<b>0</b>	<b>4</b>
<b>16 731 Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning</b>			
	<b>Nominel</b>	<b>Kurs</b>	
Specialforeningen SEB (2 KAB)	7.339.400	123,19	7.421.463
Tilgang			1.619.833
Afgang			0
			<b>9.041.297</b>
Dansk Capital (1 KAB)	5.938.186	121,47	7.101.880
Tilgang			111.086
Afgang			0
			<b>7.212.966</b>
Nykredit Portefølje (3 KAB)	5.664.300	125,84	9.046.281
Tilgang			81.923
Afgang			2.000.192
			<b>7.128.012</b>
<b>Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning i alt</b>			<b>23.382.275</b>
<b>Kommentar</b>	I SEB er der indskudt kr. 1.499.986. I Nykredit portefølje er der hævet kr. 2.000.192		
<b>Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning i alt</b>			<b>23.570</b>

		1.000 kr.	
Noter	Konto	Balance pr. 31-12-2020	Balance pr. 31-12-2019
17	<b>732 Bankbeholdning</b>		
	DB 4001 253174	0	331
	DB 4001 200 3880	22.819	23
	<b>Bankbeholdning i alt</b>	<b>22.819</b>	<b>354</b>
18	<b>801 Boligorganisationsandel</b>		
	Boligforeningsandele	199.955	200
	<b>Boligorganisationsandel i alt</b>	<b>199.955</b>	<b>200</b>
19	<b>803 Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto</b>		
	Dispositionsfond - saldo primo	12.040.521	11.588
	<i>Tilgang:</i>		
	Ydelser (beboerbet.), udamortiserede lån	1.230.564	1.298
	Pligtmæss. bidrag fra afd. jf. §79 & 80	1.151.415	1.143
		<u>2.381.979</u>	<u>2.441</u>
	<i>Afgang:</i>		
	Tilskud mv. jf. spec.	963.065	113
	Tilskud, tab v. lejeledighed jf. spec.	1.758	77
	Tilskud fraflytningstab afdelinger	202.488	8
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	740.378	714
	Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag	460.566	457
	Tilskud fra LBF, overførsel til afd. (egen trækningsret)	0	620
		<u>2.368.255</u>	<u>1.989</u>
	Saldo ultimo	<u>12.054.246</u>	<u>12.041</u>
	<i>Bunden del:</i>		
	Udbetalte lån afd.		
	Lån afdeling 48006	148.075	148
	Indskud i Landsbyggefonden (konto 716) (	8.644.759	7.954
	Bunden del i alt	<u>8.792.834</u>	<u>8.102</u>
	Disponibel likvid del	<u>3.261.412</u>	<u>3.939</u>
	Disponibel likvid del pr. lejemålsenhed	<u>11.541</u>	<u>14.117</u>
	<b>Til organisationens fri disposition</b>	<b>3.261.412</b>	<b>3.939</b>
	Ovenstående afdelinger har modtaget lån og/eller tilskud fra boligorganisationen. Såfremt disse afdelinger frasælges helt/delvist, er afdelingerne forpligtet til at tilbagebetale lånene/tilskuddene helt eller delvist		
	48006 Eskemosepark V	<u>0</u>	<u>37.177</u>
	I alt	<u>0</u>	<u>37.177</u>



		1.000 kr.	
Noter	Konto	Balance pr. 31-12-2020	Balance pr. 31-12-2019
20	<b>805 Arbejdskapital</b>		
	Arbejdskapital - saldo primo	3.517.578	3.391
	<i>Tilgang:</i>		
	Årets overskud, afvikl. af undersk (517)	123.208	161
		123.208	161
	<i>Afgang:</i>		
	Div. tilskud, jf. spec.	725.000	35
		725.000	35
	Saldo ultimo	2.915.785	3.518
	Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	10.318	12.608
	<i>Saldo ultimo opdelt:</i>		
	<i>Bunden del:</i>		
	Garantikapital KAB	20.000	20
	Bunden del i alt	20.000	20
	Disponibel del (K-indberetning)	2.907.196	3.498
	Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed	10.287	12.536
	<b>Til organisationens fri disposition</b>	<b>2.907.196</b>	<b>3.498</b>
21	<b>821.1 Afdelinger i drift (indsat)</b>		
	Mlr. Afd. 48001 Eskemosepark I	5.528.160	3.945
	Mlr. Afd. 48002 Eskemosepark II	230.398	1.597
	Mlr. Afd. 48003 Eskemosepark III	6.052.406	6.364
	Mlr. Afd. 48004 Eskemosepark Børneinst.	506.545	831
	Mlr. Afd. 48006 Eskemosepark V	3.815.236	2.755
	<b>Afdelinger i drift i alt</b>	<b>16.132.745</b>	<b>15.492</b>
22	<b>824 Bankgæld</b>		
	DB 4001 253174	9.555	0
	Girobank	146	0
	<b>Bankgæld i alt</b>	<b>9.701</b>	<b>0</b>

1.000 kr.

<b>Noter Konto</b>		<b>Balance pr.</b>	<b>Balance pr.</b>
		<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
23	<b>826 Skyldige omkostninger</b>		
	Skyldige omkostninger	472.948	464
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>472.948</b>	<b>464</b>
24	<b>827 Afsætning</b>		
			<b>Seneste bevillingsdato</b>
	Udlæg byggessagen		4. juli 2018
	Primo	200.000	200
	Henlagt	0	0
	Anvendt	0	0
		<u>200.000</u>	<u>200</u>
	Teknisk rådgivning		6. september 2018
	Primo	0	25
	Henlagt	0	0
	Anvendt	0	-25
		<u>0</u>	<u>0</u>
	Ekstern rådgiver		8. april 2019
	Primo	25.000	0
	Henlagt	0	25
	Anvendt	0	0
		<u>25.000</u>	<u>25</u>
	Tilskud klipning af hæk		8. august 2019
	Primo	10.000	0
	Henlagt	0	10
	Anvendt	0	0
		<u>10.000</u>	<u>10</u>
		235.000	235
	<b>Bevilgede, ikke udbetalte tilskud i alt</b>	<b>235.000</b>	<b>235</b>
25	<b>830 Anden kortfristet gæld</b>		
	Feriepenge	0	2
	A-skat	152.802	34
	AMB	48.065	11
	ATP	3.597	4
	Pensionsbidrag	21.073	20
	Udd.fond, ejd.funktionær	6.621	0
	Barselsfond	1.178	0
	Skyldige off.restancer	0	4
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	64.409	63
	<b>Anden kortfristet gæld i alt</b>	<b>297.746</b>	<b>138</b>

**Forretningsførerens påtegning:**

København, den 4. maj 2021

KAB  
s.m.b.a.

Mikkel Boel  
Økonomidirektør

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 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 boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af boligorganisationens 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

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 2021

### **Albjerg**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne15008

**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 4. maj 2021

I bestyrelsen:

Bjarke Christensen  
Formand

Henrik Baltzer Petersen  
Næstformand

Anne-Marie Hansen

Anette Fongemie

Curt Helge Carlsen

Ulla Hansen

Claus Hansen

**Øverste myndigheds påtegning:**

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

København, den 4. maj 2021

Dirigent

Bjarke Christensen  
Formand

Noter	Ja	Nej	Irrelevant
<b>Boligorganisationen</b>			
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
1	Ja		
		Nej	
		Nej	
		Nej	
<b>Afdelinger</b>			
		Nej	
	Ja		
		Nej	
		Nej	
2		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	
		Nej	



**Noter til spørgeskema**

1	<b>Punkt 5</b>	Tab v. lejeledighed	Dækket af disp. Fond
	48001 Eskemosepark I	802	802
	48003 Eskemosepark III	956	956
		<b>1.758</b>	<b>1.758</b>
2	<b>Punkt 9b</b>	Underskuds saldi	Underfinansiering
	48001 Eskemosepark I	0	727.868
	48002 Eskemosepark II	0	778.037
	48003 Eskemosepark III	0	337.183
	48004 Eskemosepark børneinst.	834.222	439.372
	48006 Eskemosepark V	0	141.090
		<b>834.222</b>	<b>2.423.550</b>

Alle afdelingernes underskud afskrives over 3 år, startende i budgetåret 2022

**Forretningsførerens påtegning:**

København, den 4. maj 2021

Mikkel Boel  
Økonomidirektør

Lone Skriver  
Vicedirektør

Morten Madsen  
Økonomimedarbejder

**Bestyrelsens påtegning:**

København, den 4. maj 2021

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 2020 – 31. december 2020 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 2020 – 31. december 2020, 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 revisorerets retningslinjer for revisors etiske adfærd (Etiske 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 1.01.2020 – 31.12.2020, 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 4. maj 2021

### Albjerg

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 15008

Konto	Noter	31-12-2020	31-12-2019
<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 4. maj 2021

Mikkel Boel  
Økonomidirektør

Lone Skriver  
Vicedirektør

Morten Madsen  
Økonomimedarbejder

**Bestyrelsens påtegning:**

København, den 4. maj 2021

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 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 01. 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 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 2021

**Albjerg**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 15008