

Almene boligorganisationer

Regnskabsår 2022  
 Regnskabsperiode fra 01-01-2022  
 Regnskabsperiode til 31-12-2022

## 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 <sup>2</sup>	Antal lejemål	á lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
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
Garager/carporte m.v.		39	1/5	7,80
Kældre/lagerrum m.v.		33	1/20	1,65
<b>Øvrige lejemål i alt</b>	<b>461</b>	<b>74</b>		<b>17,45</b>

<b>Lejemål i alt</b>	<b>20.299</b>	<b>322</b>		<b>265,45</b>
----------------------	---------------	------------	--	---------------

Konto	Noter		Urevideret		
			Resultat 2022	Budget 2022	Budget 2023
<b>Udgifter</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
501		Vederlag til bestyrelsen/tabt arbejdsfortjeneste	18.368	17	22
502	1	Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.	34.992	95	106
511	2	Personaleudgifter	34.206	35	39
512	3	Forretningsførelse:			
		<i>Grundydelse</i>	1.092.539	1.082	1.114
		<i>Tillægssydelse</i>	153.563	167	153
		<i>Lovmæssige gebyrer</i>	12.896	13	14
513	4	Kontorholdsudgifter (incl. IT-drift)	24.463	20	22
521	5	Revision	64.000	64	65
530		Bruttoadministrationsudgifter	1.435.027	1.493	1.535
532	6	Renteudgifter	2.497.778	155	134
533	7	Henlæggelse til afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden m.v.	2.424.702	2.291	2.425
540		<b>Ordinære udgifter i alt</b>	<b>6.357.508</b>	<b>3.939</b>	<b>4.094</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
541	8	Ekstraordinære udgifter	194.274	0	130
560		<b>Udgifter og overskud i alt</b>	<b>6.551.782</b>	<b>3.939</b>	<b>4.224</b>

Konto	Noter		Resultat 2022	Urevideret	
				Budget 2022	Budget 2023
<b>Indtægter</b>					
<b>Ordinære Indtægter</b>					
601	9	Administrationsbidrag	1.416.262	1.433	1.464
602	10	Lovmæssige gebyrer m.v.	12.896	13	14
603	6	Renteindtægter (incl. realiserede kursgevinster)	1.822.095	202	191
604	7	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapital	2.424.702	2.291	2.425
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
611	11	Ekstraordinære indtægter	204.581	0	130
620	<b>Indtægter i alt</b>		<b>5.880.536</b>	<b>3.939</b>	<b>4.224</b>
621	Årets underskud (805)		671.246	0	0
630	<b>Indtægter og underskud i alt</b>		<b>6.551.782</b>	<b>3.939</b>	<b>4.224</b>

Konto	Noter		Balance pr. 31- 12-2022	Balance pr. 31- 12-2021
<b>Aktiver</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
714	12	Lån til afdelinger	77.068	148
715	13	Kapitalindskud, sideaktiviteter	20.000	20
716	14	Indskud i Landsbyggefonden	10.057.975	9.341
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			<b>10.155.043</b>	<b>9.510</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
<b>Tilgodehavender</b>				
721	15	Afdelinger i drift	1.076.444	0
723		KAB s.m.b.a.	44.779	0
726	16	Andre tilgodehavender	189.091	44
			<hr/>	
			1.310.313	44
731	17	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning	19.144.922	22.825
732		Likvide beholdninger		
	18	Bankbeholdning	244.607	39
740	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>20.699.843</b>	<b>22.908</b>
750	<b>Aktiver i alt</b>		<b>30.854.886</b>	<b>32.417</b>
<b>Passiver</b>				
<b>Egenkapital</b>				
801	19	Boligorganisationsandele	199.955	200
803	20	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	14.108.828	13.099
805	21	Arbejdskapital	2.105.143	2.776
810	<b>Egenkapital i alt</b>		<b>16.413.927</b>	<b>16.076</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
821	22	Afdelinger i drift	13.790.721	15.466
823		KAB s.m.b.a.	0	135
825		Leverandører	41.919	50
826	23	Skyldige omkostninger	488.909	477
830	24	Anden kortfristet gæld	119.410	215
840	<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b>14.440.959</b>	<b>16.342</b>
850	<b>Passiver i alt</b>		<b>30.854.886</b>	<b>32.417</b>

Noter Konto	Resultat 2022	Urevideret	
		Budget 2022	Budget 2023
<b>1 502 Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v.</b>			
Mødeudgifter, kontingenter mv.	408	0	0
Gaver og blomster	0	5	6
Mødeudgifter	33.484	40	40
Kurser	0	50	0
Kurser, organisationsbestyrelse	0	0	50
Kurser, afdelingsbestyrelse	1.100	0	0
Tilskud boligorganisations aktiviteter	0	0	10
<b>Møde-, kursusudgift og kontingenter m.v. i alt</b>	<b>34.992</b>	<b>95</b>	<b>106</b>
<b>2 511 Personaleudgifter</b>			
Barselsfond, AER, ATP m.v.	17.189	13	18
Forsikring tab v/afskedigelse, sygdom	10.462	14	16
Jubilæumsgaver, personale	700	3	0
Diverse	5.856	0	0
Øvrige personaleomkostninger	0	5	5
<b>Personaleudgifter i alt</b>	<b>34.206</b>	<b>35</b>	<b>39</b>
<b>3 512 Forretningsførelse</b>			
<b>Pakker og moduler</b>			
Grundbidrag 6 afdelinger á 21.499 kr.	128.999	128	132
Stor pakke	959.177	950	978
Sats 3.636 kr.			
Aministrationsbidrag kældre/loftrum	4.363	4	4
Sats 3.636 kr.			
	<b>1.092.539</b>	<b>1.082</b>	<b>1.114</b>
<b>Obligatoriske ydelser</b>			
Honorar varmeregnskab - grundregnskab, KAB aflæser	46.060	56	47
Sats 212 kr.			
Fraflyttere varme	3.824	4	3
Sats 174 kr.			
Forretningsførelse, antenneudgifter	12.896	13	14
	<b>62.780</b>	<b>73</b>	<b>64</b>

Noter Konto	Resultat 2022	Urevideret	
		Budget 2022	Budget 2023
<b>Valgfrie ydelser energi</b>			
Varmeteknisk bistand, normalpakken	30.718	31	31
Honorar varmeregnskab, individuelt 265 lejermålsenheder á 142 kr.	37.620	41	38
Fraflyttere varmeregnskab, individuelt 22 lejermålsenheder á 142 kr.	3.123	3	2
Ressourceadministration	32.217	32	32
	<u>103.679</u>	<u>107</u>	<u>103</u>
<b>Forretningsførelse i alt</b>	<b>1.258.998</b>	<b>1.262</b>	<b>1.281</b>
<b>4 513 Kontorholdsudgifter</b>			
Kontorartikler	0	1	1
Porto og gebyrer inklusiv refusion	23.207	19	21
Vedligeholdelse m.v. IT	64	0	0
PC-A pakke	1.193	0	0
<b>Kontorholdsudgifter i alt</b>	<b>24.463</b>	<b>20</b>	<b>22</b>
<b>5 521 Revision</b>			
Revision	64.000	64	55
Revision, særlige opgaver	0	0	10
<b>Revision i alt</b>	<b>64.000</b>	<b>64</b>	<b>65</b>
<b>6 532 Opgørelse af nettorenteindtægt/-udgift</b>			
<b>Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, Afdelinger	163.803	149	134
Renteudgift af mellemregning forretnings	2.407	0	0
Kurstab, obligationer mv.	2.329.862	0	0
Renteudgifter, Andet	1.707	6	0
	<u>2.497.778</u>	<u>155</u>	<u>134</u>
<b>603 Renteindtægter</b>			
Renteindtægt af mellemregning afdelinger	-1.819.415	-10	-2
Bankbeholdning	-2.681	-3	0
Udbytte - investeringsforening og aktier	0	-189	-189
	<u>-1.822.095</u>	<u>-202</u>	<u>-191</u>
<b>Nettorenteudgift pr. lejermålsenh.</b>			
Resultat 2022	-2545		
Budget 2022	177		
Budget 2023	215		
<b>Nettorenteindtægt</b>	<b>675.683</b>	<b>-47</b>	<b>-57</b>

Noter	Konto	Resultat 2022	Urevideret	
			Budget 2022	Budget 2023
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	485.562	372	486
	Indbetalinger til Landsbyggefonden, jf.	745.002	745	745
	Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden	1.194.138	1.174	1.194
	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>2.424.702</b>	<b>2.291</b>	<b>2.425</b>
8	<b>541 Ekstraordinære udgifter</b>			
	Indeksering feriemidler	1.762	0	0
	Tilskud til afdelingerne v/lejeledighed	14.581	0	30
	Tilskud til afdelinger v/raflytninger	64.867	0	0
	Tilskud m.v. disp.fond. (803.210)	113.065	0	100
	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>194.274</b>	<b>0</b>	<b>130</b>
9	<b>601 Oversigt over administrationsomkostninger</b>			
	<b>Faktisk afholdte administrationsudgifter, selskabet</b>			
	Bruttoadministrationsudgifter (530)	1.435.027	1.493	1.535
	-lovmæssige gebyrer (602)	-12.896	-13	-14
	Nettodriftsadministrationsudgift vedr. egne afdelinger i drift (grundydelse)	1.422.132	1.480	1.521
	Pr. lejemålsenhed (grundydelse)	5.357	5.575	5.730
	<b>Opgørelse over afdelingernes administrationsbidrag for grundydelse- samt selskabets tillægsydelsessats</b>			
	Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed grundydelse 3.630	963.540	954	982
	Obligatoriske ydelser	49.884	60	50
	Valgfrie energiydelser	103.679	107	103
	Diverse	781	0	0
	Administrationsbidrag fra afdelinger	298.378	312	329
	<b>Egne afdelinger i drift i alt</b>	<b>1.416.262</b>	<b>1.433</b>	<b>1.464</b>
10	<b>602 Lovmæssige gebyrer m.v.</b>			
	Antenneregnskabsgebyr	12.896	13	14
	<b>Lovmæssige gebyrer m.v. i alt</b>	<b>12.896</b>	<b>13</b>	<b>14</b>

Noter	Konto	Resultat 2022	Urevideret	
			Budget 2022	Budget 2023
11	<b>611 Ekstraordinære indtægter</b>			
	Afsat for meget revision 2021	12.068	0	0
	Dækket af disp.fonden v/lejedighed	14.581	0	30
	Dækket af disp.fonden v/raflytninger	64.867	0	0
	Tilskud m.v. disp.fond (803.210)	113.065	0	100
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>204.581</b>	<b>0</b>	<b>130</b>



1.000 kr.

Noter Konto		Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
12	<b>714 Lån til afdelinger</b>		
	Lån til 48006 Eskemosepark VI	77.068	148
	<b>Lån til afdelinger i alt</b>	<b>77.068</b>	<b>148</b>
<p>Ovenstående afdeling har modtaget lån fra boligorganisationen. Såfremt denne afdeling frasælges helt/delvist, er afdeling forpligtet til at tilbagebetale lånet helt eller delvist.</p>			
13	<b>715 Kapitalindskud, sideaktiviteter</b>		
	KAB	20.000	20
	<b>Kapitalindskud i alt</b>	<b>20.000</b>	<b>20</b>
14	<b>716 Indskud i Landsbyggefonden</b>		
	Bundne A- og G-indskud	1.291.479	1.291
	<i>Egen trækningsret</i>		
	Primo saldo	8.050.013	7.353
	Årets tilgang	716.483	697
	Ultimo	8.766.496	8.050
	<b>Indskud i Landsbyggefonden i alt</b>	<b>10.057.975</b>	<b>9.341</b>
15	<b>721.1 Afdelinger i drift</b>		
	Mlr. afd. 48004 Eskemosepark Børneinst.	1.076.444	0
	<b>Afdelinger i drift i alt</b>	<b>1.076.444</b>	<b>0</b>
16	<b>726 Andre tilgodehavender</b>		
	Mellemværende med afdelinger (ultimo)	0	2
	Fælleshus Sag 81048000002	189.091	42
	<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>189.091</b>	<b>44</b>
17	<b>731 Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning</b>		
		<b>Nominal</b>	<b>Kurs</b>
	Specialforeningen SEB (2 KAB)	6.458.500	106,79
	Afgang		
			8.739.061
			1.842.119
			8.739
	Dansk Capital (1 KAB)	5.939.986	106,81
	Tilgang		
	Afgang		
			7.043.700
			0
			500
			699.475
			669
			7.044
	Nykredit Portefølje (3 KAB)	5.359.400	110,16
	Afgang		
			7.042.153
			1.138.398
			86
			5.903.755
			7.042
	<b>Værdipapirer(omsættelige)/obligationsbeholdning i alt</b>		<b>19.144.922</b>
			<b>22.825</b>
18	<b>732 Bankbeholdning</b>		
	DB 4001 253174	223.299	17
	DB 4001 200 3880	21.308	22
	<b>Bankbeholdning i alt</b>	<b>244.607</b>	<b>39</b>

		1.000 kr.	
Noter	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
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	13.099.296	12.054
	<i>Tilgang:</i>		
	Ydelser (beboerbet.), udamortiserede lån	1.230.564	1.231
	Pligtmæss. bidrag fra afd. jf. §79 & 80	1.194.138	1.161
		<u>2.424.702</u>	<u>2.392</u>
	<i>Afgang:</i>		
	Tilskud mv. jf. spec.	113.065	113
	Tilskud, tab v. lejeledighed jf. spec.	14.581	24
	Tilskud fraflytningstab afdelinger	64.867	0
	Indbetalinger til Landsbyggefonden	745.002	745
	Indbetaling til LBF pligtmæssige bidrag	477.655	464
		<u>1.415.170</u>	<u>1.347</u>
	Saldo ultimo	<u>14.108.828</u>	<u>13.099</u>
	<i>Bunden del:</i>		
	Udbetalte lån afd.	77.068	148
	Indskud i Landsbyggefonden	10.057.975	9.341
	Bunden del i alt	<u>10.135.043</u>	<u>9.490</u>
	Disponibel likvid del	<u>3.973.785</u>	<u>3.610</u>
	Disponibel likvid del pr. lejemålsenhed	<u>14.970</u>	<u>12.938</u>
	<b>Disponibel likvid del til disposition</b>	<b>3.973.785</b>	<b>3.610</b>

		1.000 kr.	
Noter	Konto	Balance pr. 31-12-2022	Balance pr. 31-12-2021
21	<b>805 Arbejdskapital</b>		
	Arbejdskapital - saldo primo	2.776.389	2.916
	<i>Afgang:</i>		
	Årets underskud	671.246	174
	Diverse, jf. specifikation, årets bevæge	0	-35
		<u>671.246</u>	<u>139</u>
	Saldo ultimo	<u>2.105.143</u>	<u>2.776</u>
	Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	<u>7.930</u>	<u>9.951</u>
	<i>Saldo ultimo opdelt:</i>		
	<i>Bunden del:</i>		
	Forretningsførerorganisation administrat	<u>20.000</u>	<u>20</u>
	Bunden del i alt	<u>20.000</u>	<u>20</u>
	Disponibel del (K-indberetning)	<u>2.084.687</u>	<u>2.756</u>
	Disponibel arbejdskapital pr. lejemålsenhed	<u>7.853</u>	<u>9.880</u>
	<b>Til organisationens fri disposition</b>	<b>2.084.687</b>	<b>2.756</b>
22	<b>821.1 Afdelinger i drift (indsat)</b>		
	Mlr. afd. 48001 Eskemosepark I	3.424.489	4.370
	Mlr. afd. 48002 Eskemosepark II	1.137.393	764
	Mlr. afd. 48003 Eskemosepark III	5.694.304	6.260
	Mlr. afd. 48004 Eskemosepark Børneinst.	0	183
	Mlr. afd. 48006 Eskemosepark V	3.534.536	3.889
	<b>Afdelinger i drift i alt</b>	<b>13.790.721</b>	<b>15.466</b>
23	<b>826 Skyldige omkostninger</b>		
	Skyldige omkostninger	484.785	477
	Diverse periodiseringer	4.124	0
	<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>488.909</b>	<b>477</b>
24	<b>830 Anden kortfristet gæld</b>		
	Feriepenge	0	1
	A-skat	25.719	95
	AMB	8.031	28
	ATP	3.124	4
	Pensionsbidrag	17.348	22
	Barselsfond	1.188	1
	Skyldige udgifter/forudbetalte indtægter	64.000	64
	<b>Anden kortfristet gæld i alt</b>	<b>119.410</b>	<b>215</b>

**Forretningsførerens påtegning:**

Resultatet af selskabets årsregnskab udviser et underskud på kr. 671.246, der er overført til selskabets arbejdskapital. Resultatet skyldes at negativ kursregulering på investerede midler.

København, den

KAB  
s.m.b.a.

Mikkel Boel  
Økonomidirektør

Sussi Cohn  
Kundechef

Aiste Geguzyte  
Kundeøkonom

**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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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

**Albjerg**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 32774

**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

Henrik Baltzer Petersen  
Næstformand

Anne-Marie Hansen

Curt Helge Carlsen

Ulla Hansen

Sanne Asbøg

Torben Berg

**Øverste myndigheds påtegning:**

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

København, den

Dirigent

Bjarke Christensen  
Formand



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

### Noter til spørgeskema

		Tab ved lejeledighed	Dækket af dispositions- fond
1	<b>Punkt 5</b>		
	48001 Eskemosepark I	6.817	6.817
	48002 Eskemosepark II	628	628
	48003 Eskemosepark III	7.136	7.136
		<u>14.581</u>	<u>14.581</u>
2	<b>Punkt 9b</b>		
	48001 Eskemosepark I	279.648	2.703.431
	48002 Eskemosepark II	408.528	7.081.731
	48003 Eskemosepark III	0	948.584
	48004 Eskemosepark Børneinst.	1.587.485	1.527.603
	48006 Eskemosepark V	16.821	185.885
		<u>2.292.482</u>	<u>12.447.234</u>

Alle afdelingernes underskud afskrives over 3 år, startende i budgetåret 2024  
Eskemosepark Børneinstitution bliver ikke længere udlejet som institution  
og afventer lokalplan, så institutionen kan ombygges til boliger.

### Noter til spørgeskema

3            **Punkt 12c**

48001	Eskemosepark I
48002	Eskemosepark II
48003	Eskemosepark III
48006	Eskemosepark V

<u>Fraflyttere til inkasso</u>	<u>Henlagt til fracflyttere</u>
0	187.527
37.189	312.081
0	168.419
74.321	232.128
<u>111.510</u>	<u>900.154</u>

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

### Forretningsførerens påtegning:

København, den

Mikkel Boel  
Økonomidirektør

Sussi Cohn  
Kundechef

Aiste Geguzyte  
Kundeøkonom

### 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 2022 – 31. december 2022 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 2022 – 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 2022 – 31. december 2022, 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

Dorthe Brandt Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 32774

Omsætning 2022	Drifts- resultat 2022	Egen- kapital 2022
-------------------	-----------------------------	--------------------------

#### 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, stk. 4).	0	0	20.000
20.	Indskud i virksomheder, som leverer varer, tjenesteydelser eller entreprenør ydelser til almene boligorganisationer (§31, stk. 5)			

Konto	Noter	31-12-2022	31-12-2021
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
	Kapitalindskud, sideaktiviteter	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

Mikkel Boel  
Økonomidirektør

Sussi Cohn  
Kundechef

Aiste Geguzyte  
Kundeøkonom

### 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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisoreres 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

**Albjerg**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Pia Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 15008

Dorthe Brandt Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: 32774