

Boligorganisation

 LBF-nr.: **0361**
Afdeling

 LBF-nr.: **014**
Tilsynsførende kommune

 Kommunenr.: **159**

Navn - adresse:

**Gladsaxe almennyttige Boligselskab
c/o Finsensvej 33
V/DAB
2000 Frederiksberg**

Navn - adresse:

**Værebros Park
c/o Finsensvej 33
v/DAB
2000 Frederiksberg**

Navn - adresse:

**Gladsaxe Kommune

Rådhus Alle 1
2860 Søborg**

 Telefon: **77320000**

 Fax: **77320001**

E-postadresse:

dab@dabbolig.dk

Hjemmeside:

www.dabbolig.dk

 CVR-nr.: **26384397**

 Telefon: **77320000**

 Fax: **77320001**

E-postadresse:

dab@dabbolig.dk

Hjemmeside:

www.dabbolig.dk

CVR-nr.:

 Status: **1 - Almindeligt
driftsregnskab**

 Telefon: **39575000**

 Fax: **39664711**

E-postadresse:

kommunen@gladsaxe.dk

LEJEMÅL		Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		99.194	1.345	1	1.345
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
1) Boligoplysninger, i alt		99.194	1.345	1	1.345
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	8.210	205		
	2	17.647	333		
	3	25.749	320		
	4	40.158	417		
	5	7.430	70		
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofælleskaber (individuel/kollektiv)					
2) Erhvervslejemål		3.421	15	1 pr. påbeg. 60 m²	58
3) Institutioner		2.313	5	1 pr. påbeg. 60 m²	39
4) Garager/carporte			262	1/5	52
5) Lejemålsoplysninger m.v. i alt		104.928	1.627		1.494

Matrikel nr. og tekst	16 B Bagsværd
BBR-ejendomsnummer	159146235

STØTTEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregnskab/drift eller overtagelses- dato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	1.328	97.248	01-07-1965	01-04-1967
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
BYGGEART	Antal lejemål	Bruttoetageareal antal m ²		
Boliger i etagebyggeri	1.328	97.248		
Boliger i tæt/lavt byggeri				

Beboerfaciliteter og installationer					
Beboerhus	Ja	Vaskeinstallation, fælles	Ja	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- mødelokale	Ja	Vaskemaskine i de enkelte boliger	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Fast brændsel/olie	Nej
Vandmåling, individuel	Ja	Tostrengt vandsystem (rent/gråt)	Nej	Centralvarme, eget anlæg. Naturgas	Nej
Vandmåling, kollektiv	Nej	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Ovne	Nej
Varmemåling, individuel	Ja	Regnvand, genanvendelse	Nej	Elpaneler	Nej
Varmemåling, kollektiv	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
El-måling, individuel	Ja	Spildevand, bioværk	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
El-måling, kollektiv	Nej	Kildesortering af affald, inde i boligen	Nej	Biogasanlæg	Nej
		Kildesortering af affald, uden for boligen	Nej		

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr.m² bruttoareal på balancetidspunktet:

762

Dato for lejeforhøjelse:

01-04-1967

Forhøjelse pr. m² i kr.:

Forhøjelse pr. m² i %:

Forhøjelse i alt på årsbasis:

Resultatoppgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
ORDINÆR DRIFT					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	6.138.161	6.200	6.165
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	5.648.197	5.784	5.648
107	*	Vandafgift	446.953	539	560
108		Kloakbidrag, vejafgift m.v.			
109	*	Renovation	2.951.123	3.252	3.249
110		Forsikringer	2.225.161	2.452	2.264
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	1.783.155	2.206	2.180
		2. El og varme til ungdomsboliger			
		3. Målerpasning m.v.	575.732	556	584
		Konto 111 i alt	2.358.887	2.762	2.764
112		Bidrag til boligorganisationen			
	*	1. Administrationsbidrag	5.628.900	5.605	5.621
		2. Dispositionsfond			
		3. Arbejdskapitalen			
		Konto 112 i alt	5.628.900	5.605	5.621
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-indskud			
		2. G-indskud			
		Konto 113 i alt			
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	19.259.221	20.394	20.106
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	11.443.078	11.209	11.597
115	*	Almindelig vedligeholdelse	514.638	1.050	1.050
116		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
	*	1. Afholdte udgifter	22.963.201	24.084	27.484
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	22.963.201	24.084	27.484
		Konto 116 i alt			
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter	520.902	708	542

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	520.902	708	542
		Konto 117 i alt			
118		Særlige aktiviteter			
	*	1. Drift af fællesvaskeri	599.211	1.000	554
	*	2. Andel i fællesfaciliteters drift			
	*	3. Drift af møde- og selskabslokaler	163.504	200	281
		Konto 118 i alt	762.715	1.200	835
119	*	Diverse udgifter	2.381.638	3.595	3.055
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	15.102.069	17.054	16.537
		HENLÆGGELSER			
120	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	33.653.000	33.653	37.254
121	*	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	500.000	500	
122		Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning:			
	*	1. Fælleskonto (konto 403)			
	*	2. Indvendig vedligeholdelse			
123		Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)			
124	*	Andre henlæggelser			
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	34.153.000	34.153	37.254
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	74.652.451	77.801	80.062
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	5.822.699	7.732	7.884
		2. Renter m.v.	1.125.214		
		3. Administrationsbidrag	226.372		
		4. Heraf dækket ved løbende offentlig tilskud			
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden			
		Konto 125 i alt	7.174.285	7.732	7.884
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (Konto 303.1)	423.905	380	207
		2. Fraflyttede lejerers godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.3)			
		Konto 126 i alt	423.905	380	207
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.2)	3.331.784	4.562	4.599
		2. Renter m.v.	2.441.822		

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		3. Administrationsbidrag			
		4. Overskydende beboerbetaling til LBF	110.053		
		5. Ydelsesstøtte fra LBF			
		6. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	1.326.254		
		Konto 127 i alt	4.557.405	4.562	4.599
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	99.850		129
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	99.850		129
		Konto 129 i alt			
130		1. Tab ved fraflytninger	919.699	900	745
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	588.656	900	745
		3. Dækket af dispositionsfonden			
		Konto 130 i alt	331.043		
131		Andre renter:			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen			
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse			
		3. Diverse renter			
		Konto 131 i alt			
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
	*	1. Driftstabslån			
	*	2. Midlertidige driftslån			
	*	3. Beboerindskudslån			
	*	4. Særstøttelån			
	*	5. Andre driftsstøttelån	211.253	212	212
		Konto 132 i alt	211.253	212	212
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)			
		2. Underfinansiering (konto 411/412)			
		Konto 133 i alt			
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	31.267		
135		Godtgørelse fra fraflyttede lejere:			
		1. Udbetalt godtgørelse			
		2. Heraf overført til afvikling ved huslejeforhøjelse (konto 303.3)			
		Konto 135 i alt			
136	*	Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.	3.783.448		

Resultatoppgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	16.512.606	12.886	12.902
139		UDGIFTER I ALT	91.165.057	90.687	92.964
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	5.309.435		
		2. Overført til opsamlet resultat			
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	96.474.492	90.687	92.964

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og leje:			
		1. Almene familieboliger	81.275.129	80.498	81.214
		2. Almene ungdomsboliger			
		3. Almene ældreboliger			
		4. Erhverv	3.135.376	3.280	3.280
		5. Institutioner	1.693.764	1.694	1.694
		6. Kældre m.v.	874.977	847	890
		7. Garager/Carporte	314.400	302	302
		8. Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål			
		9. - Merleje	373.380	373	373
		Lejeindtægter i alt	86.920.266	86.248	87.007
202	*	Renter	212.748	120	231
203		Andre ordinære indtægter:			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	143.740	93	118
		2. Drift af fællesvaskeri	1.226.615	1.288	1.263
		3. Andel af fællesfaciliteters drift			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	16.561	67	111
		5. Indeksoverskud			
		6: Overført fra opsamlet resultat	2.871.000	2.871	4.234
		ORDINÆRE INDTÆGTER	91.390.930	90.687	92.964
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204	*	Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	3.783.448		
205		Ydelser vedr. beboerindskuds lån			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	1.300.114		
207		Kontant indbetalte godtgørelser i forbindelse med genudlejning af lejeforbedret lejemål			
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.083.562		
209		INDTÆGTER I ALT	96.474.492	90.687	92.964
210		Årets underskud overført. (konto 407.1)			
220		INDTÆGTER OG EVT.UNDERSKUD I ALT	96.474.492	90.687	92.964

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Balance pr.	31-03-2020	
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	*	Ejendommens anskaffelsessum	201.541.408	201.541
		1. Kontant ejendomsværdi pr.	01-10-2018	
		1. Kontant ejendomsværdi	1.070.800.000	
		2. Heraf grundværdi	251.467.700	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	201.541.408	201.541
303		Forbedringsarbejder		
	*	1. Forbedringsarbejder m.v.	90.356.955	84.016
	*	2. Bygningsrenovering m.v	62.657.112	65.412
	*	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	23.045	
304		Andre anlægsaktiver:		
	*	1. Driftstabslån		
	*	2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
	*	3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
	*	4. Særstøttelån		
	*	5. Andre driftsstøttelån	3.860.209	3.976
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	358.438.729	354.945
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305		Tilgodehavender:		
	*	1. Leje incl. varme	391.414	535
		2. Beboerindskud	505.678	468
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	9.183.805	9.153
	*	4. Fraflytninger, heraf til inkasso	620.560	1.114
	*	5. Afsluttede forbrugsregnskaber	133.085	
		6. Andre debitorer	509.128	555
		7. Forudbetalte udgifter	2.148.656	2.127
		8. Prioritetsydelse		
		Konto 305 i alt	13.492.326	13.952
306	*	Værdipapirer (omsættelige)/obligationsbeholdning		
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	10.646	31
		2. Bank- og depotbeholdning	25.967	84

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	66.559.388	64.555
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	80.088.327	78.622
310		AKTIVER I ALT	438.527.056	433.567

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	49.587.329	38.898
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	4.384.664	4.406
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	570.574	1.061
406	*	Andre henlæggelser	1.131.983	1.832
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	55.674.550	46.197
407	*	Opsamlet resultat	9.830.325	12.701
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	65.504.875	58.898
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Lån i afdelingen	20.820.568	23.803
Konto 408 i alt			20.820.568	23.803
409		Beboerindskud	7.840.300	7.840
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	3.929.450	3.929
411		Afskrivningskonto for ejendommen	168.951.090	165.968
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	201.541.408	201.540
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	76.379.388	70.242
		2. Bygningsrenovering m.v.	62.657.112	65.413
		Konto 413 i alt	139.036.500	135.655
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning		1
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.740.567	2.764
		3. Ekstra indskud for lejligheder med kapitaltilskud		
		4. Forhøjet indskud for boligtagers retableringspligt		
		Konto 414 i alt	1.740.567	2.765
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån		
		2. Midlertidige driftslån (Landsbyggefonden)		
		3. Beboerindskudslån (Landsbyggefonden)		
		4. Særstøttelån		

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		5. Andre driftsstøttelån	3.860.209	3.976
		Konto 415 i alt	3.860.209	3.976
416	*	Anden langfristet gæld		
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	346.178.684	343.936
KORTFRISTET GÆLD				
418		Gæld til boligorganisationen		
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	16.949.254	16.445
420		Forfaldne, ikke betalte prioritetsydelse		
421	*	Skyldige omkostninger	6.840.139	11.175
422		Mellemregning med fraflyttere	31.899	60
423	*	Deposita og forudbetalt leje	1.091.853	363
424		Banklån	1.930.352	
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje (Landsbyggefondens)		
		2. Reguleringskonto		
	*	3. Afsluttede forbrugsregnskaber		2.691
		4. Kursreguleringskonto		
		Anden kortfristet gæld i alt		2.691
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	26.843.497	30.734
430		PASSIVER I ALT	438.527.056	433.568

Eventualforpligtelser:

Supplerende oplysninger:

Landsbyggefondens var den 25. juni 2019 på besigtigelse i Værebros Park, og afdelingen er nu prækvalificeret til renoveringsstøtte. Landsbyggefondens har tillige givet tilsagn om driftslån på 718.000 kr. årligt fra 2020-2023 til beboerhåndtering i forbindelse med realisering af den fysiske helhedsplan, og der er derfor ansat en kommunikationsmedarbejder til at bidrage til beboerprocessen.

Der er udarbejdet en samlet tilstandsrapport af bygningerne i Værebros Park, og den slår fast, at der findes byggeskader og renoveringsbehov. Undersøgelserne viser, at Værebros Park generelt er en velholdt afdeling, men der venter renoveringsopgaver, hvis fysiske og økonomiske omfang gør, at disse ikke kan udbedres via almindelig drift. GaB har i foråret 2019 nedsat et byggeudvalg, som siden har arbejdet på den foreløbige helhedsplan. Sideløbende har der været dialogmøder med Gladsaxe Kommune, hvor samspillet mellem den foreløbige helhedsplan for afdelingen og 'Strategi for Bagsværd i social balance' er blevet drøftet og konkretiseret. Den foreløbige helhedsplan forventes godkendt af GaB i juni 2020 og af Gladsaxe Kommune i september 2020, hvorefter arbejdet med udarbejdelse af den endelige helhedsplan fortsætter.

Panthæftelser og forpligtelser i øvrigt:

Der er hjemtaget et lån nom. 18.201.000 til dækning af beboernet og dørtelefoner. Den ydelse der vedrører beboernet, er udgiftsført under post 305.3 antenneudgifter og indtægtsført under post 201.6 kældrem.v.

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
FASTE NOTER					
NETTOKAPITALUDGIFTER, BEBOERBETALING					
Prioritering ved nominallån					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)	2.982.702	6.200	3.319
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v. og eventuel periodiseringsudgift o.lign., men excl. morarenter)	268.163		
101.3		Administrationsbidrag	68.062		
101.4		Overskydende beboerbetalning til staten			
102.1		- Rentesikring fra staten	1.290.506		1.275
102.2		- Ydelsessikring fra staten			
102.3		- Ydelsesstøtte fra staten	-98.432		
102.4		- Ungdomsboligbidrag			
103		- Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld			
105.1		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond	2.005.654		2.006
105.2		Andel til Landsbyggefondens	2.005.654		2.005
105.3		Andel til Nybyggerifonden			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)	6.138.161	6.200	6.055
Prioritering ved indeksslån:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411)			
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)			
101.3		Administrationsbidrag			
104.1		- Afdragsbidrag			
104.2		- Rentebidrag			
104.3		- Ydelsesstøtte			-110
104.4		- Ungdomsboligbidrag			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering			
105.1		Andel til boligorganisationens dispositionsfond			
105.2		Andel til Landsbyggefondens			
105.9		Nettokapitaludgift (Beboerbetalning)			110
		Nettokapitaludgifter i alt	6.138.161	6.200	6.165
107		VANDAFGIFT			
		Variable bidrag	446.953	539	560
Konto 107 i alt			446.953	539	560

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
109		RENOVATION			
		Fast renovation	2.793.758	2.702	2.899
		Affaldsposer etc.	35.100		
		Øvrig renovation, bortkørsel af affald	122.265	550	350
		Konto 109 i alt	2.951.123	3.252	3.249
112.1		ADMINISTRATIONSBIIDRAG			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	5.628.900	5.605	5.621
		1.2 Grundbidrag pr. lejemålsenhed, i alt			
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt			
		1.4 Tillægsydelse, i alt			
		Administrationsbidrag i alt	5.628.900	5.605	5.621
114		RENHOLDELSE			
		Funktionæromkostninger m.v.	8.880.262	8.694	8.838
		Trappevask m.v.	2.455.967	2.300	2.550
		Boligtilskud til ejendomsfunktionærer	81.660	90	84
		Anden renholdelse	25.189	125	125
		Konto 114 i alt	11.443.078	11.209	11.597
115		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
115.1		Terræn	14.137	200	200
115.2		Bygning, klimaskærm	3.606	300	300
115.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	53.773	250	250
115.4		Bygning, fælles indvendig	374.568	50	50
115.5		Bygning, tekniske installationer	47.089	250	250
115.6		Materiel	21.465		
		Konto 115 i alt	514.638	1.050	1.050
116		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
116.1		Terræn	2.644.193	3.906	3.806
116.2		Bygning, klimaskærm	2.472.553	2.347	2.675
116.3		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	9.356.977	6.324	7.160
116.4		Bygning, fælles indvendig	2.269.345	2.313	2.095
116.5		Bygning, tekniske installationer	5.254.454	8.299	11.071
116.6		Materiel	965.679	895	677
		Konto 116 i alt	22.963.201	24.084	27.484
118		SÆRLIGE AKTIVITETER			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
118.1		DRIFT AF FÆLLESVASKERI			
		Renholdelse, energi	367.651	1.000	350
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	229.048		200
		It udgifter, diverse	2.512		4
		Konto 118.1 i alt	599.211	1.000	554
118.2		ANDEL FÆLLESFACILITETERS DRIFT			
		Konto 118.2 i alt			
118.3		DRIFT AF MØDE- OG SELSKABSLOKALER			
		Renholdelse, energi	120.869	200	120
		Forbrugsartikler, vedligeholdelse	27.282		150
		It udgifter, diverse	15.353		11
		Konto 118.3 i alt	163.504	200	281
118		Udgift til særlige aktiviteter i alt	762.715	1.200	835
		- Indtægt fællesvaskeri (konto 203.2)	1.226.615	1.288	1.263
		- Indtægt fællesfaciliteter (konto 203.3)			
		- Indtægt møde- og selskabslokaler (konto 203.4)	16.561	67	111
		Særlige aktiviteter. Nettoudgift -indtægt	-480.461	-155	-539
119		DIVERSE UDGIFTER			
		Kontigent Boligselskabernes Landsforen.	184.628	181	186
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	63.793	145	140
		Beboerudgifter	922.664	944	944
		Administration i afdelingen	91.913	780	580
		Andre udgifter	1.118.640	1.545	1.205
		Konto 119 i alt	2.381.638	3.595	3.055
120		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	321		
		Samlet henlæggelse i alt			
		Hovedstandsættelse	33.653.000	33.653	37.254
		Fornyelser			
		Specifikation:			
		Henlæggelser fordeles således:			
		Terræn			
		Bygning, klimaskærm			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Bygning, fælles indvendig			
		Bygning, tekniske installationer			
		Materiel			
		Konto 120 i alt	33.653.000	33.653	37.254
121		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, A-ORDNING			
		Henlæggelsesbeløb pr. m2	5		
122		ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING, B-ORDNING			
122.1		Fælleskonto. Beløb pr. m2			
122.2		Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m2			
124		ANDRE HENLÆGGELSER			
		Konto 124 i alt			
132		YDELSER VEDR. DRIFTSSTØTTE			
132.1		Driftstabslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Driftstabslån i alt			
132.2		Midlertidige driftslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Midlertidige driftslån i alt			
132.3		Beboerindskudslån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Beboerindskudslån i alt			
132.4		Særstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden			
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			
		Staten			
		Særstøttelån i alt			
132.5		Andre driftsstøttelån. Ydelser til:			
		Landsbyggefonden	211.253	212	212
		Kommunen			
		Realkreditinstitut			

Noter til resultat

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
		Andre driftsstøttelån i alt	211.253	212	212
134		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Diverse	31.267		
		Konto 134 i alt	31.267		
136		BEBOERRÅDGIVERE, SOCIALE VICEVÆRTER m.v.			
		Beboerrådgivere	3.201.847		
		Sociale viceværter	125.000		
		Beboerrådgiver	133.799		
		Beboerrådgiver	322.802		
		Konto 136 i alt	3.783.448		
202		RENTER			
		Tilgodehavende hos boligorganisationen	210.740	120	231
		Øvrige renteindtægter	2.008		
		Konto 202 i alt	212.748	120	231
204		DRIFTSSIKRING, HUSLEJESIKRING OG ANDRE TILSKUD MV.			
		Tilskud til beboerrådgiver	3.783.448		
		Tilskud til sociale viceværter			
		Huslejesikring			
		Driftssikring			
		Tilskud til energihandlingsplaner m.v.			
		Konto 204 i alt	3.783.448		
206		KORREKTION VEDR. TIDLIGERE ÅR			
		Indgået fra tidl. afskrevne fordringer	331.043		
		Overskud konv. lån	3.526		
		Øvrige korrektioner	934.750		
		Korrektion tidl. år	30.795		
		Konto 206 i alt	1.300.114		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
NOTER TIL STATUS				
301		EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Anskaffelsessum primo	201.541.408	201.541
		+ tilgang i året		
		- afgang i året		
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	201.541.408	201.541
303.1		FORBEDRINGSARBEJDER M.V.		
		Saldo primo	84.016.509	84.377
		+ Forbedringsarbejder i året	17.896.485	10.749
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	101.912.994	95.126
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året		
		Samlet indeksregulering ultimo		
		Afdrag og afskrivning primo	5.309.435	5.458
		Afdrag	5.822.699	4.936
		Afskrivning	423.905	716
		Afdrag og afskrivning ultimo	11.556.039	11.110
		Bogført værdi ultimo	90.356.955	84.016
303.2		BYGNINGSRENOVERING M.V.		
		Saldo primo	95.983.101	95.983
		+ Renoveringsarbejder i året		
		- Tilskud i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo	95.983.101	95.983
		Indeksregulering primo		
		+ indeksregulering i året	37.957.477	37.381
		Indeksregulering ultimo	37.957.477	37.381
		Afdrag og afskrivning primo		
		Afdrag	71.283.466	67.952
		Afskrivning		
		Afdrag og afskrivning ultimo	71.283.466	67.952
		Bogført værdi ultimo	62.657.112	65.412
303.3		GODTGJORTE FORBEDRINGER AF ENKELTE LEJEMÅL		
		Saldo primo		
		+ Godtgørelser i året	33.360	

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Rentetilskrivning i året		
		- Afskrivning	10.315	
		Saldo ultimo konto 303.3	23.045	
304		ANDRE ANLÆGSAKTIVER		
304.1		DRIFTSTABSLÅN		
		Konto 304.1 i alt ultimo		
304.2		MIDLERTIDIGE DRIFTSLÅN		
		Konto 304.2 i alt ultimo		
304.3		BEBOERINDSKUDSLÅN		
		Konto 304.3 i alt ultimo		
304.4		SÆRSTØTTELÅN		
		Konto 304.4 i alt ultimo		
304.5		ANDRE DRIFTSSTØTTELÅN		
		Lån til hjemfaldspligt	3.860.209	3.976
		Konto 304.5 i alt ultimo	3.860.209	3.976
305.1		TILGODEHAVENDE LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	144.644	277
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Tilgodehavende vaskeri	246.770	258
		Konto 305.1 i alt	391.414	535
305.3		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	1.915.813	1.862
		El		
		Vand	6.351.382	6.319
		Maskiner		
		Antenne	916.610	972
		Varekøb		
		Konto 305.3 i alt	9.183.805	9.153
305.4		FRAFLYTNINGER		
		Tilgodehavende hos enkeltpersoner	145.811	568
		Tilgodehavende hos kommunen		
		Forlig flyttesager + div.	474.749	546
		Konto 305.4 i alt	620.560	1.114
		Heraf til inkasso		
305.5		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Varme	133.085	
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 305.5 i alt	133.085	
306		VÆRDIPAPIRER		
		Hvilke værdipapirer:		
		Anskaffelsessum primo		
		+ Tilgang i året		
		- Afgang i året		
		Samlet anskaffelsessum ultimo		
		Samlede opskrivninger primo		
		- opskrivninger på afhændede aktiver		
		+ opskrivninger i året		
		Samlede opskrivninger ultimo		
		Samlede nedskrivninger primo		
		- nedskrivninger på afhændede aktiver		
		+ nedskrivninger i året		
		Samlede nedskrivninger ultimo		
		Bogført værdi ultimo		
401		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER		
		Saldo primo	38.897.530	35.257
		- Forbrugt i året (konto 116.2)	22.963.201	21.059
		+ Årets henlæggelser (konto 120)	33.653.000	24.700
		+/- Kursregulering (vedr. konto 306 & 307)		
		Saldo ultimo konto 401	49.587.329	38.898
405		TAB VED FRAFLYTNING		
		Saldo primo	1.060.738	1.381
		- Forbrugt i året (konto 130.2)	490.164	320
		+ Årets henlæggelser (konto 123)		
		Saldo ultimo	570.574	1.061
406		ANDRE HENLÆGGELSER		
		Saldo primo	1.131.983	1.832
		- Forbrugt i året		
		+ Ikke forbrugt særlige støttemidler		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		+ Årets henlæggelser (konto 124)		
		Saldo ultimo	1.131.983	1.832
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	12.701.325	8.614
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)		4.087
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)	2.871.000	
		Saldo ultimo	9.830.325	12.701
2.a		Samlet andel af underskud inddækket ved driftstabslån (andelen er posteret på konto 304)		
		Bogført saldo	9.830.325	12.701
2.b.		Driftstabslån ydet af Kommunen		
		Driftstabslån ydet af realkreditinstitut		
		Driftstabslån ydet af Landsbyggefonden		
416		ANDEN LANGFRISTET GÆLD		
		Konto 416 i alt		
419		UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	1.946.676	1.987
		El		
		Vand	10.102.578	9.958
		Antenne	4.900.000	4.500
		Konto 419 i alt	16.949.254	16.445
421		SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Skyldige kreditorer	3.810.739	7.069
		Afsatte lønningsomkostninger	990.648	936
		Moms	82.936	82
		Afsatte rekvisitioner + byggeregnskab	407.683	588
		Energi + div. omkostninger	1.548.133	2.500
		Konto 421 i alt	6.840.139	11.175
423		DEPOSITA OG FORUDBETALT LEJE		
		Forudbetalt leje	424.489	164
		Forudbetalt varme		
		Forudbetalt el		
		Forudbetalt vand		

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Forudbetalt antenne		
		Midlertidigt forudbetalt/tilflytter	667.364	199
		Depositum		
		Forudbetalinger i alt	1.091.853	363
425		AFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme		2.691
		El		
		Vand		
		Antenne		
		Konto 425 i alt		2.691

FORRETNINGSFØRERS PÅTEGNING

Påtegning	Foranstaaende aarsregnskab godkendes af administrator
By for underskrift	Frederiksberg
Dato for underskrift	27-08-2020
Underskrift (sign)	Anders Kristiansen / Nicklas Bøgebjerg Hansen

REVISORS PÅTEGNING

Påtegning

Revisionspåtegning på årsregnskabet;

Konklusion;

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Gladsaxe almennyttige Boligselskab, afdeling Værebros Park for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 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. samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift;

I henhold til revisionsinstruksen skal revisor påse, at afdelingens indtægter og udgifter er i balance, herunder at afdelingen foretager henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i fornødent omfang. På vores forespørgsel oplyser administrator, at afdelingen med baggrund i udarbejdet tilstandsrapport om bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand snarest vil udarbejde en helhedsplan jf. almenboliglovens regler omfattende påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder mv., idet manglende støtte vil have for store konsekvenser for huslejeniveauet, idet påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder mv. forventeligt vil udgøre et betydeligt tre cifret millionbeløb indebærende et behov for en ikke-markedskonform lejestigning, idet boniteten af afdelingens lejemål ikke vil være tilfredsstillende som følge af kombinationen af afdelingens beliggenhed, bygningernes vedligeholdelsesmæssige stand samt det påkrævede lejeniveau. Afdelingen har endnu ikke modtaget de fornødne tilsagn om økonomisk støtte til finansiering af påkrævede opretnings- og udbedringsarbejder mv. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 regnskabsbrugere 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 27. august 2020

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

René Hattens
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 21390

By for underskrift	København
Dato for underskrift	27-08-2020
Underskrift/-er (sign)	René Hattens

AFDELINGSMØDETS PÅTEGNING Afdelingsbestyrelsens underskrifter. Foranstående årsregnskab har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Påtegning	Foranstaaende aarsregnskab godkendes af afdelingsmodet
By for underskrift	Gladsaxe
Dato for underskrift	27-08-2020
Underskrift/-er (sign)	Afdelingsbestyrelsen

BESTYRELSENS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Påtegning	Foranstaaende aarsregnskab godkendes af bestyrelsen
By for underskrift	Gladsaxe
Dato for underskrift	27-08-2020
Underskrift/-er (sign)	Selskabsbestyrelsen

ØVERSTE MYNDIGHEDS PÅTEGNING Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

Påtegning Foranstaaende årsregnskab godkendes af øverste myndighed

By for underskrift Frederiksberg

Dato for underskrift 27-08-2020

Underskrift/-er (sign) Repræsentantskabet