

**Boligorganisation:**  
 Boligforeningen Ungdomsbo  
 Nygårdsvej 37  
 6700 Esbjerg  
 Telefon 76 13 50 50



**Tilsynsførende kommune:**  
 Esbjerg Kommune  
 Torvegade 74  
 6700 Esbjerg  
 Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

**Afdeling 17**

LBF afd. nr. 17

**Stenkrogen 11-73, Hedelundvej 102-152**

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder	
Almene ungdomsboliger	1 rum	54	1.880,0	1	54,0
	1½ og 2 rum	20	933,0	1	20,0
Enkeltværelser (uden selvstændigt køkken)		96	2.549,0	1	96,0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>170</b>	<b>5.362,0</b>		<b>170,0</b>
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	170	5.362,0	22-05-1990	01-10-1991/ 01-07-1994	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>			
Boliger i tæt/lavt byggeri	170	5.362,0			
<b>Beboerfaciliteter:</b>			<b>Tekniske installationer m.v.:</b>		
Beboerhus	Nej		Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja		Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Nej		Bad	Ja	
<b>Matrikelnr./tekst:</b>	<b>BBR-ejendomsnr.:</b>		Vaskeri	Maskinvaskeri	
6CO Ejl 1-24 Jerne, Esbjerg Jorder	283095	283222	Kildesortering af affald	Uden for boligen	
	283109	283230	Vandmåling	Individuel/Kollektiv	
	283117	283249	Varmemåling	Individuel/kollektiv	
	283125	283257	El-måling	Individuel/kollektiv	
	283133	283265	Varmeforsyning	Fjernvarme	
	283141	283273			
	283168	283281			
	283176	283303			
	283182	283311			
	283184	283338			
	283206	283346			
	283214	283354			
7 P Jerne	287708				

**Regnskab for 2023/2024****Lejeoplysninger for boligen:**Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 996**Lejeregulering i året:**

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-23

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i kr.: 38Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i %: 4,02

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 206.232

**Eventualforpligtelser:**

Hjemfaldspligt til Esbjerg Kommune pr. 01.11.2026.

---

## Kommentarer til regnskabet for 2023/2024

---

### Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 383.031,26.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 789.969,40. Heraf er kr. 135.600 allerede indregnet i budgettet for 2023/24. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

### Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft højere udgifter til

- Konto 110. Forsikring - pga. højere indeksregulering end forventet.
- Konto 114.2 Trappevask/vinduespolering - pga. ekstraordinært høje indeksreguleringer ift. budgetteret.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. rep. af regnvandsbrønd

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 107. Vandafgift/vandafledningsafgift (fælles) - pga. tomgang i gl. afd. 80 Hedelundvej
- Konto 111.1 Fælles el-forbrug/varme-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen samt tomgang i gl. afd. 80 Hedelundvej
- Konto 118.1 Drift af fællesvaskeri - pga. besparelser på forbrugsafgifter.
- Konto 118.2 Drift af miljøstation - pga. generelle besparelser
- Konto 118.3 Drift af møde-/selskabsloker - pga. besparelse på forbrugsafgifter

### Indtægter:

Afdelingen har haft lavere indtægt end budgetteret på

- Konto 203.2 Indtægt fællesvaskeri
- Konto 203.4 Indtægt møde-/selskabslokaler

### Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været meget flotte afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 6,31% til afdelingen (kt. 202.2). Der var budgetteret med et netto-afkast (Bruttoafkast - kursregulering) på 1%.

Bruttoafkast (kt. 202.2)	442.613,03
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>312.396,28</u>
<b>Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt</b>	<b>130.216,75</b>

### Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 48.300,00 fra konto for opsamlet resultat.

### Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 534 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 60 flytninger - svarende til en flytteprocent på 35,3% - mod tidligere år 83, 90 og 88 flytninger.

\*)Budgettal er ikke underlagt revision.

---

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2023/2024

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2023/2024 (kr.)	*) Budget 2023/2024 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)
<b>UDGIFTER :</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>	<b>1.102.341,74</b>	<b>1.106.200</b>	<b>1.110.400</b>
106		Ejendomsskatter	174.800,69	175.900	185.900
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	66.962,89	203.700	208.800
		Målerpasning - vand	7.687,50	7.700	7.900
109		Renovation	223.447,17	227.500	235.700
110		Forsikring	56.466,38	53.100	59.100
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	11.573,34	20.200	4.500
		2. El til ungdomsboliger	114.319,56	259.100	164.600
		Varme til ungdomsboliger	365.157,20	353.500	493.000
		3. Målerpasning m.v.	23.148,75	22.200	23.900
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	588.030,00	588.000	618.000
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	112.370,00	114.100	114.600
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>1.763.963,48</b>	<b>2.045.000</b>	<b>2.136.000</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	715.256,91	722.200	825.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	230.761,54	225.000	232.000
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	1.406.386,70	881.175	706.777
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.406.386,70	0,00	-706.777
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	128.053,00	169.200	145.100
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af miljøstation	9.995,91	16.200	14.900
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	1.165,07	2.600	2.600
119	4	Diverse udgifter	21.854,02	23.500	37.100
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.107.086,45</b>	<b>1.158.700</b>	<b>1.256.700</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.264.800,00	1.264.800	1.294.100
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0,00	0	15.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	25.000,00	25.000	25.000
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>1.289.800,00</b>	<b>1.289.800</b>	<b>1.334.100</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>5.263.191,67</b>	<b>5.599.700</b>	<b>5.837.200</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
129		1. Tab ved lejeledighed	1.461.868,26		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-1.461.868,26	0,00	0
130		1. Tab ved fraflytninger	104.809,48		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-64.600,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-40.209,48	0,00	0
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	312.396,28	0	0
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>312.396,28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>139</b>		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>5.575.587,95</b>	<b>5.599.700</b>	<b>5.837.200</b>
140		<b>Årets overskud anvendes til:</b>			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	383.031,26	383.031,26	
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>5.958.619,21</b>	<b>5.599.700</b>	<b>5.837.200</b>



**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024**

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2024 (kr.)	Balance pr. 30.09.2023 (kr.)
<b>AKTIVER :</b>				
301		<b>Ejendommens anskaffelsessum:</b>		
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	31.840.000	
		2. heraf grundværdi kr.	5.207.400	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	13.332.791,51	13.047.040,57
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>46.520.428,28</b>	<b>46.234.677,34</b>
303		<b>Forbedringsarbejder:</b>		
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>46.520.428,28</b>	<b>46.234.677,34</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		1. Leje incl. varme	32.208,96	40.456,78
		2. Beboerindskud	3.031,50	5.215,50
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	379.830,93	314.821,86
		4. Fraflytninger	34.980,10	45.135,40
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	20.314,57	6.090,25
		6. Andre debitorer	9.025,00	26.273,00
		7. Forudbetalte udgifter	115.031,48	119.826,82
307	6	<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	8.042.504,87	7.557.313,03
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>8.636.927,41</b>	<b>8.115.132,64</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>55.157.355,69</b>	<b>54.349.809,98</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	6.266.473,06	6.095.663,48
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	47.972,88	87.572,88
<b>406.9</b>	<b>9</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>6.314.445,94</b>	<b>6.183.236,36</b>
407	8	Opsamlet resultat	789.969,40	455.238,14
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>7.104.415,34</b>	<b>6.638.474,50</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Landsbyggefonden	1.024.331,00	1.024.331,00
		Realkredit Danmark	18.145.408,04	18.880.381,79
411		Afskrivningskonto for ejendommen	27.350.689,24	26.329.964,55
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>46.520.428,28</b>	<b>46.234.677,34</b>
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>46.520.428,28</b>	<b>46.234.677,34</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	302.714,00	276.674,50
421	10	Skyldige omkostninger	543.806,41	504.474,63
422		Mellemregning med fraflyttere	20.081,00	16.354,96
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.v.	665.910,66	679.154,05
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>1.532.512,07</b>	<b>1.476.658,14</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>55.157.355,69</b>	<b>54.349.809,98</b>

## NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år
	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter:</b>					
							<b>Nominallån</b>
							<b>Indekslån</b>
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)					150.499,60
101.2		Prioritetsrente					870.225,09
		Periodisering af ydelse					173.488,40
							0,00
101.3		Administrationsbidrag					1.367,05
104.3		- Ydelsesstøtte					0,00
							27.939,45
							0,00
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>					<b>323.988,00</b>
							<b>778.353,74</b>
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>					<b>1.102.341,74</b>
114	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>					<b>Resultat</b>
							<b>*) Budget</b>
		Ejendomsfunktionærer					531.334,15
		Pasning af udearealer					638.400,00
		Tilsyn					138.401,99
		Diverse (vagtordning m.v)					42.312,66
							3.208,11
		<b>I alt</b>					<b>715.256,91</b>
							<b>722.200,00</b>
115-116	<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser</b>					<b>kt. 115</b>
							<b>kt. 116</b>
		1. Terræn					44.704,79
							0,00
		2. Bygning, klimaskærm					33.254,69
							323.690,78
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed					38.560,71
							830.276,95
		4. Bygning, fælles indvendig					1.212,86
							29.730,94
		5. Bygning, tekniske installationer					71.103,27
							210.515,61
		6. Materiel					41.925,22
							12.172,42
		<b>I alt</b>					<b>230.761,54</b>
							<b>1.406.386,70</b>
119	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>					<b>Resultat</b>
							<b>*) Budget</b>
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.					17.553,60
							18.100,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen					2.088,00
							1.000,00
		Fælles fritidsaktiviteter					0,00
							1.500,00
		Fælles fritidsaktiviteter					2.133,59
							2.400,00
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)					78,83
							0,00
		Diverse udgifter					0,00
							500,00
		<b>I alt</b>					<b>21.854,02</b>
							<b>23.500,00</b>
206	<b>5</b>	<b>Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år</b>					
		Korrektioner vedr. tilgodehavende leje hos Aalborg Universitet					2.631,00
		Diverse indtægter for meget indbetalt fraflytter					100,00
		<b>I alt</b>					<b>2.731,00</b>
306/307	<b>6</b>	<b>Værdipapirer og likvide beholdninger</b>					
		1. Aktier					0,00
		2. Virksomhedsobligationer					0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer					7.881.654,77
		4. Øvrige beholdninger					160.850,10
		<b>Værdipapirer og likvide beholdning i alt</b>					<b>8.042.504,87</b>
401	<b>7</b>	<b>Henlæggelser:</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget henlæggelse</b>	<b>Kursregulering</b>	<b>Saldo Ultimo</b>
		Kt. 401	6.095.663,48	-1.406.386,70	1.264.800,00	312.396,28	<b>6.266.473,06</b>
402-407	<b>8</b>	<b>Henlæggelser:</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget henlæggelse</b>	<b>Overført t. drift (203.6)</b>	<b>Årets resultat</b>
		Kt. 405	87.572,88	-64.600,00	25.000,00	0,00	0,00
		Kt. 407	455.238,14	0,00	0,00	-48.300,00	383.031,26
406.9	<b>9</b>	<b>Henlæggelser i alt</b>					
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år					361.296,53
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år					5.953.149,41
		<b>Saldo ultimo</b>					<b>6.314.445,94</b>

**NOTER**

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år	Sidste år
<b>421</b>	<b>10</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>		<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse	15.100,91	11.286,10	
		Periodeafgrænsning	0,00	34,67	
		Periodisering gadebelysning	25.094,80	25.094,80	
		Mobilepay leje fællesfac.	900,00	0,00	
		Skyldige kreditorer	307.558,31	274.123,72	
		Skyldig SDU - møbleringstillæg	-150,00	0,00	
		Periodiserede prioritetsydelse	195.302,39	193.935,34	
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>543.806,41</b>	<b>504.474,63</b>	
<b>423</b>	<b>11</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>		<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Forudbetalt leje	45.276,66	49.079,05	
		Deposita	597.400,00	614.300,00	
		Depositum gæsteværelser/festsal	1.400,00	1.400,00	
		Depositum nøgler	100,00	100,00	
		Mellemregning indflyttere	21.734,00	14.275,00	
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>	<b>665.910,66</b>	<b>679.154,05</b>	

**SPECIFIKATIONER****DRIFT AF FÆLLESFACILITETER**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
<b>118.1</b>	<b>Drift af vaskeri:</b>			
	Forbrugsafgifter	85.400,00	47.047,72	
	Rengøring	13.500,00	12.943,07	
	TotalCare	62.700,00	61.072,21	
	IT-omkostninger (modem)	7.600,00	6.990,00	
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>169.200,00</b>	<b>128.053,00</b>	
<b>203.2</b>	Indtægt fællesvaskeri	100.000,00	92.479,18	
	<b>Over/-underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-69.200,00</b>	<b>-35.573,82</b>	
<b>118.3</b>	<b>Drift af møde- og selskabslokaler:</b>			
	Forbrugsafgifter	2.600,00	1.165,07	
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.600,00</b>	<b>1.165,07</b>	
<b>203.4</b>	Lejeindtægter	1.000,00	0,00	
	<b>Over/-underskud af møde- og selskabslokaler</b>	<b>-1.600,00</b>	<b>-1.165,07</b>	
<b>118.2/203.3</b>	<b>Andel fællesfaciliteters drift:</b>	<b>Indtægt</b>	<b>Udgift</b>	<b>Resultat</b>
	Drift af miljøstation	0,00	9.995,91	-9.995,91
	<b>Andel fællesfaciliteters drift i alt</b>	<b>0,00</b>	<b>9.995,91</b>	<b>-9.995,91</b>
<b>305.330</b>	<b>Antenneregnskab</b>			
	Primosaldo			6.090,25
	Kontingent			175.504,32
	Beboerbetaling			-161.280,00
	<b>Over/-underskud af antenneregnskab</b>			<b>20.314,57</b>

## ANDRE PÅTEGNINGER

---

### Forretningførers påtegning:

Foranstående årsregnskab for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 er aflagt i overensstemmelse med Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.

Esbjerg, den 23. januar 2025

Flemming Agerskov Christensen  
Direktør

---

### Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede afdelingsbestyrelse til godkendelse.  
(Organisationsbestyrelsen indtræder som afdelingsbestyrelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen)  
Esbjerg, den 23. januar 2025

Claus-Peter Aanum

Søren Laustsen

Peter Weilkiens

Helle Ryvig

Heidi Antonsen

Inge Jacobsen

Lars Mogensen

---

### Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede organisationsbestyrelse til godkendelse.

Esbjerg, den 23. januar 2025

Claus-Peter Aanum

Søren Laustsen

Peter Weilkiens

Helle Ryvig

Heidi Antonsen

Inge Jacobsen

Lars Mogensen

---

### Øverste myndigheds påtegning:

Repræsentantskabet har delegeret den endelige godkendelse af afdelingernes regnskaber til organisationsbestyrelsen, og regnskabet skal derfor ikke godkendes af repræsentantskabet.

---