

**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 28**

LBF afd. nr. 58

**Niels Engers Vej 10-12 og Hovedgaden 15**

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum	2	1	2,0
	3 rum	6	1	6,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	3	1	3,0
	1½ og 2 rum	6	1	6,0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>17</b>	<b>1.080,5</b>		<b>17,0</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	17	1.081,0	06-11-1987	01-07-1988
<b>Byggeart:</b>	<b>Antal lejemål</b>	<b>Bruttoetageareal i alt m<sup>2</sup></b>		
Boliger i etagebyggeri	9	414,0		
Boliger i tæt/lavt byggeri	8	666,4		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:	
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur	Ja
Gæsteværelse	Ja	Bad	Ja
<b>Matrikelnr./tekst:</b>	<b>BBR-ejendomsnr.:</b>	Vaskeri	Maskinvaskeri
327 B Odden By Nordby	11076	Kildesortering af affald	Uden for boligen
91 A Odden By, Nordby	53623	Vandmåling	Posthuset: Kollektiv
91 A Odden By, Nordby	53631	Varmemåling	N. Engers Gården: Indiv.
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

**Regnskab for 2022/2023**

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m <sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	795
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-22
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.:	23
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i %:	2,95
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	24.636

**Eventualforpligtelser:**

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83. ☒

---

## Kommentarer til regnskabet for 2022/2023

---

### Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 22.187,60.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der på trods af underskuddet fortsat er positiv med kr. 31.901,75. Heraf er kr. 18.000 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 109 Renovation - pga. prisstigning på både boligbidraget og tømningssbidraget
- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik
- Konto 111.3 Afdelingens energiforbrug - Målerpasning grundet stigende udgifter til Brunata
- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse - pga. uforudsete udgifter til selvrisiko ifm. forsikringsskader. Desuden har der været uforudsete udgifter til reparation af loft i gangareal af flere omgange og ventilationsanlæg/udsugning samt rensning af brønde
- Konto 127 Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering - pga. mindre støtte end budgetteret

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 107 Vandafgift og vandafledningsafgift - pga. et væsentligt mindre forbrug end tidligere
- Konto 111.1 Afdelingens energiforbrug - el til fællesarealer grundet lavere udgifter til strøm end budgetteret

### Indtægter:

Afdelingen har haft højere indtægt end budgetteret på

- Konto 203 Indtægt gæsteværelser - pga. flere udlejninger end budgetteret

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

Der har i regnskabsåret været pæne afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 2,92% til afdelingen (kt. 202.2). Der var budgetteret med et afkast på 0%.

Afkastet består af både renter og kursgevinster. Mens renterne påvirker afdelingens resultat direkte, så overføres kursgevinsten (kt. 131.3) til kt. 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" til modregning af sidste års kurstab.

### Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 7.900,00 fra konto for opsamlet resultat.

### Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 3,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 2 flytninger - svarende til en flytteprocent på 11,8% - mod tidligere år 6, 4 og 2 flytninger.

\*)Budgettal er ikke underlagt revision.

---

# RESULTATOPGØRELSE FOR 2022/2023

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2022/2023 (kr.)	*) Budget 2022/2023 (kr.)	*) Budget 2023/2024 (kr.)
<b>UDGIFTER :</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>	<b>128.375,00</b>	<b>128.400</b>	<b>128.400</b>
106		Ejendomsskatter	18.730,60	18.700	18.700
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	16.506,59	27.000	30.000
		Målerpasning - vand	1.205,00	1.200	1.200
109		Renovation	39.672,14	32.000	45.000
110		Forsikring	12.438,81	11.400	12.800
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	13.244,77	17.100	22.800
		3. Målerpasning m.v.	8.537,87	7.200	7.700
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	55.505,00	55.500	58.800
		2. Dispositionsfond 0 kr. pr. lejemålsenhed	0,00	0	11.400
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>185.840,78</b>	<b>190.100</b>	<b>228.400</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	72.113,13	70.400	72.400
115	3	Almindelig vedligeholdelse	74.581,72	38.000	40.000
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	264.386,50	361.003	235.974
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-264.386,50	-361.003	-235.974
117		<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>			
		1. Afholdte udgifter	2.568,24	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.568,24	0	0
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	5.918,06	2.200	6.100
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	1.544,43	1.500	1.900
		Andel viceværtfaciliteter	2.768,72	3.000	3.200
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	859,74	1.400	1.300
119	4	Diverse udgifter	15.484,97	15.600	16.000
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>173.270,77</b>	<b>132.100</b>	<b>140.900</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	212.200,00	212.200	222.300
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	0,00	0	6.400
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>212.200,00</b>	<b>212.200</b>	<b>228.700</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>699.686,55</b>	<b>662.800</b>	<b>726.400</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
125		<b>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	7.364,50		
		2. Renter m.v.	331,89		
		3. Administrationsbidrag	0,00	7.700	7.700
127		<b>Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	517.704,68		
		2. Renter m.v.	117.924,76		
		3. Administrationsbidrag	27.526,04		
		4. Ydelsesstøtte	-130.089,96	526.600	528.000
129		1. Tab ved lejeledighed	20.144,09		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-20.144,09	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	1.100,29		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-1.100,29	0,00	0,00
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	25.432,32	0	0
132		<b>Ydelser vedr. driftsstøtte:</b>			
		4. Særstøttelån	52.380,48	52.400	52.400
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>618.574,71</b>	<b>586.700</b>	<b>588.100</b>
<b>150</b>		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.318.261,26</b>	<b>1.249.500</b>	<b>1.314.500</b>



## RESULTATOPGØRELSE FOR 2022/2023

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2022/2023 (kr. )	*) Budget 2022/2023 (kr. )	*) Budget 2023/2024 (kr. )
<b>INDTÆGTER :</b>					
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201		<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>			
		1. Almene familieboliger	529.800,00	529.800	558.800
		2. Almene ungdomsboliger	329.208,00	329.200	347.300
		6. Andre lejemaal (Antennepladser m.v.)	71.472,00	67.800	71.900
202		<b>Renter:</b>			
		Renter af mellemregning	39.719,38	0	12.100
203		<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	4.439,70	2.200	2.900
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægter gæsteværelser (m. moms)	1.534,58	600	1.200
		6. Overført fra opsamlet resultat	7.900,00	7.900	18.000
<b>203.9</b>		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>984.073,66</b>	<b>937.500</b>	<b>1.012.200</b>
204	5	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	312.000,00	312.000	302.300
<b>208</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>312.000,00</b>	<b>312.000</b>	<b>302.300</b>
<b>209</b>		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.296.073,66</b>	<b>1.249.500</b>	<b>1.314.500</b>
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	22.187,60		
<b>220</b>		<b>INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT</b>	<b>1.318.261,26</b>	<b>1.249.500</b>	<b>1.314.500</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023**

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2023 (kr.)	Balance pr. 30.09.2022 (kr.)
<b>AKTIVER :</b>				
301		<b>Ejendommens anskaffelsessum:</b>	4.547.317,38	4.547.317,38
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	5.660.000	
		2. heraf grundværdi kr.	800.700	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	1.085.333,22	1.085.333,22
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>5.632.650,60</b>	<b>5.632.650,60</b>
303	6	<b>1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):</b>		
		Dispositionsfondslån energirenovering	25.824,48	33.188,98
	7	<b>2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):</b>		
		Ombygning 1	3.368.530,02	3.311.752,58
		Ombygning 2, Niels Engersgården/Fanø Posthus	3.408.365,04	3.720.232,38
304		<b>Andre anlægsaktiver:</b>		
		2. Midlertidige driftslån	1.248.000,00	936.000,00
		4. Særstøttelån	1.493.414,94	1.542.434,15
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>15.176.785,08</b>	<b>15.176.258,69</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		1. Leje incl. varme	0,00	3.038,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	104.609,26	95.440,00
		4. Fraflytninger	125.031,36	5.374,50
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	7.734,97	6.707,97
		6. Andre debitorer	44.956,38	21.874,76
		7. Forudbetalte udgifter	18.892,09	13.401,17
307		<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.167.057,48	1.327.088,80
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.468.281,54</b>	<b>1.472.925,20</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>16.645.066,62</b>	<b>16.649.183,89</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023**

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2023 (kr.)	Balance pr. 30.09.2022 (kr.)
<b>PASSIVER :</b>				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	906.860,96	933.615,14
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	52.515,11	55.083,35
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	10.416,53	11.516,82
<b>406.9</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>969.792,60</b>	<b>1.000.215,31</b>
407	9	Opsamlet resultat	31.901,75	61.989,35
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>1.001.694,35</b>	<b>1.062.204,66</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Økonomistyrelsen	805.699,17	864.099,17
411		Afskrivningskonto for ejendommen	4.826.951,43	4.768.551,43
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>5.632.650,60</b>	<b>5.632.650,60</b>
413		<b>Andre lån :</b>		
		Lån energirenovering, dispositionsfonden	25.824,48	33.188,98
		Lån ombygning 1, RD kr. 5.225.000	3.050.358,63	2.998.944,05
		Lån ombygning 1, RD kr. 545.000	318.171,39	312.808,53
		Lån ombygning 2, RD kr. 6.943.000	3.032.715,46	3.310.210,65
		Lån ombygning 2, RD kr. 860.000	375.649,58	410.021,73
414		<b>Andre beboerindskud:</b>		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	155.270,00	155.270,00
415		<b>Driftsstøttelån:</b>		
		2. Midlertidige driftslån	1.248.000,00	936.000,00
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Landsbyggefonden	650.000,00	650.000,00
		Særstøttelån - Kommunen	650.000,00	650.000,00
		Særstøttelån - Realkredit Danmark	193.414,94	242.434,15
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>15.332.055,08</b>	<b>15.331.528,69</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	133.281,50	110.677,00
421	10	Skyldige omkostninger	99.795,69	68.017,54
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.v.	78.240,00	76.756,00
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>311.317,19</b>	<b>255.450,54</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>16.645.066,62</b>	<b>16.649.183,89</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)	58.400,00				0,00	
		<b>Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :</b>						
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden	0,00				69.975,00	
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>	<b>58.400,00</b>				<b>69.975,00</b>	
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>					<b>128.375,00</b>	
114	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>	<b>Resultat</b>				<b>*) Budget</b>	
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd	54.776,46				53.400,00	
		Trappevask/vinduespolering	17.050,00				16.700,00	
		Diverse (vagtordning m.v)	286,67				300,00	
		<b>I alt</b>	<b>72.113,13</b>				<b>70.400,00</b>	
115-116	<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser</b>	<b>kt. 115</b>				<b>kt. 116</b>	
		1. Terræn	5.940,79				12.000,00	
		2. Bygning, klimaskærm	6.901,01				104.375,00	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed	22.045,99				106.239,69	
		4. Bygning, fælles indvendig	0,00				0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer	33.946,53				38.260,46	
		6. Materiel	5.747,40				3.511,35	
		<b>I alt</b>	<b>74.581,72</b>				<b>264.386,50</b>	
119	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>	<b>Resultat</b>				<b>*) Budget</b>	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.	2.722,72				2.600,00	
		Fælles fritidsaktiviteter	227,25				500,00	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	12.535,00				12.500,00	
		<b>I alt</b>	<b>15.484,97</b>				<b>15.600,00</b>	
204	<b>5</b>	<b>Driftssikring o.a. løbende særlig støtte</b>					312.000,00	
		Andre driftssikr. o.a. løb.særl.dr.støt					312.000,00	
		<b>I alt</b>					<b>312.000,00</b>	
303.1	<b>6</b>	<b>Forbedringsarbejder m.v. (Energirenovering):</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Tilgang/Tilskud</b>	<b>Indeks-regulering</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Afskrivning</b>	<b>Saldo ultimo</b>
		Kt. 303.10	33.188,98	0,00	0,00	-7.364,50	0,00	25.824,48
303.2	<b>7</b>	<b>Bygningsrenovering m.v. (Ombygning):</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Tilgang/Tilskud</b>	<b>Indeks-regulering</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Afskrivning</b>	<b>Saldo ultimo</b>
		Kt. 303.20	3.311.752,58	0,00	262.614,78	-205.837,34	0,00	3.368.530,02
		Kt. 303.21	3.720.232,38	0,00	0,00	-311.867,34	0,00	3.408.365,04
401	<b>8</b>	<b>Henlæggelser:</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget henlæggelse</b>	<b>Kursregulering</b>		<b>Saldo Ultimo</b>
		Kt. 401	933.615,14	-264.386,50	212.200,00	25.432,32		906.860,96
402-407	<b>9</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>	<b>Saldo Ultimo</b>
		Kt. 402	55.083,35	-2.568,24	0,00	0,00	0,00	52.515,11
		Kt. 405	11.516,82	-1.100,29	0,00	0,00	0,00	10.416,53
		Kt. 407	61.989,35	0,00	0,00	-7.900,00	-22.187,60	31.901,75
421	<b>10</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse					1.483,25	1.349,52
		Periodeafgrænsning					17.068,62	0,00
		Periodisering forbrugsafgifter					0,00	5.698,74
		Skyldige kreditorer					22.817,03	3.492,78
		Periodiserede prioritetsydelser					57.926,79	56.976,50
		Udsmykning (Rejsegildepenge)					500,00	500,00
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>					<b>99.795,69</b>	<b>68.017,54</b>



**NOTER**

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Sidste år
<b>423</b>	<b>11</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>	<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Forudbetalt leje	8.440,00	6.956,00
		Deposita	62.300,00	62.300,00
		Depositum erhverv	7.500,00	7.500,00
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>	<b>78.240,00</b>	<b>76.756,00</b>

**SPECIFIKATIONER****DRIFT AF FÆLLESFACILITETER/ANTENNEREGNSKAB**

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
<b>118.1</b>	<b>Drift af vaskeri:</b>			
	Forbrugsafgifter	700,00	2.371,70	
	TotalCare	1.500,00	3.546,36	
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.200,00</b>	<b>5.918,06</b>	
<b>203.2</b>	Indtægt fællesvaskeri	2.200,00	4.439,70	
	<b>Over/-underskud af fællesvaskeri</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.478,36</b>	
<b>118.3</b>	<b>Drift af møde- og selskabslokaler:</b>			
	Forbrugsafgifter	1.400,00	859,74	
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>1.400,00</b>	<b>859,74</b>	
<b>203.4</b>	Lejeindtægter	0,00	0,00	
	<b>Over/-underskud af møde- og selskabslokaler</b>	<b>-1.400,00</b>	<b>-859,74</b>	
<b>118.2/203.3</b>	<b>Andel fællesfaciliteters drift:</b>	<b>Indtægt</b>	<b>Udgift</b>	<b>Resultat</b>
	Drift af gæsteværelser	1.534,58	1.544,43	-9,85
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	2.768,72	-2.768,72
	<b>Andel fællesfaciliteters drift i alt</b>	<b>1.534,58</b>	<b>4.313,15</b>	<b>-2.778,57</b>
<b>305.330</b>	<b>Antenneregnskab</b>			
	Primosaldo			6.707,97
	Kontingent			23.842,00
	Beboerbetaling			-22.815,00
	<b>Over/-underskud af antenneregnskab</b>			<b>7.734,97</b>