

**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 34**

LBF afd. nr. 54

**Storegade og Grundtvigs Alle**

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum 3 rum	27 1	1.699,0 78,0	1 1
<b>Boliger i alt</b>		<b>28</b>	<b>1.777,0</b>	<b>28,0</b>
Erhvervslejemål		1	140,0	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>29</b>	<b>1.917,0</b>	<b>31,0</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	27	1.699,0		01-01-1981
Opført/overtaget uden støtte	1	78,0	15-02-2015	01-09-2015
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>		
Boliger i etagebyggeri	28	1.777,0		
<b>Beboerfaciliteter:</b>			<b>Tekniske installationer m.v.:</b>	
Beboerhus	Nej		Køleskab	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej		Komfur	Ja
Gæsteværelse	Nej		Bad	Ja
<b>Matrikelnr./tekst:</b>	<b>BBR-ejendomsnr.:</b>		Vaskeri	Maskinvaskeri
1 MR Rørkær	51143		Kildesortering af affald	Uden for boligen
1 MS Rørkær	155372		Vandmåling	Individuel
			Varmemåling	Individuel
			El-måling	Individuel
			Varmeforsyning	Fjernvarme

**Regnskab for 2023/2024****Lejeoplysninger for boligen:**

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 739

**Lejeregulering i året:**

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-23

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i kr.: 41

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i %: 5,94

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 73.584

**Eventualforpligtelser:**

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

---

## Kommentarer til regnskabet for 2023/2024

---

### Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 63.217,92.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 73.030,38. Heraf er kr. 2.200 allerede indregnet i budgettet for 2024/25. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

### Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft besparelser på

- Konto 114.1 Ejendomsfunktionærer - pga. overenskomsmæssige stigninger, der blev højere end forventet.
- Konto 114.2 Trappevask/vinduespolering - pga. ekstraordinært høje indeksreguleringer ift. budgetteret.
- Konto 118 Særlige aktiviteter, drift af fællesvaskeri - pga. prisstigninger på varme

Til gengæld har der i regnskabsåret været højere udgifter til

- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen
- Konto 119 Diverse udgifter - rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen

### 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)	83.376,09
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	58.846,84
<b>Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt</b>	<b>24.529,25</b>

### Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 7.600,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

### Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 12 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 5 flytninger - svarende til en flytteprocent på 17,9% - mod tidligere år 4, 4 og 7 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>80.201,10</b>	<b>80.200</b>	<b>80.000</b>
106		Ejendomsskatter	33.604,73	33.000	36.400
107		Målerpasning - vand	3.020,00	3.800	3.900
109		Renovation	65.757,46	63.900	64.600
110		Forsikring	28.999,13	27.200	30.600
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	23.889,97	67.300	35.300
		3. Målerpasning m.v.	12.904,29	12.700	13.500
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	107.229,00	107.200	112.700
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	20.491,00	20.800	20.900
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>315.895,58</b>	<b>355.900</b>	<b>337.900</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	143.796,36	135.900	148.900
115	3	Almindelig vedligeholdelse	46.218,31	48.000	50.000
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	251.671,13	336.372	324.901
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-251.671,13	-336.372	-324.901
117		<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>			
		1. Afholdte udgifter	17.933,33	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-17.933,33	0	0
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	40.852,22	37.500	38.100
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	3.776,94	4.300	4.400
119	4	Diverse udgifter	29.101,54	38.700	38.100
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>263.745,37</b>	<b>264.400</b>	<b>279.500</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	431.000,00	431.000	476.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	3.000,00	3.000	3.000
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>434.000,00</b>	<b>434.000</b>	<b>479.000</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>1.093.842,05</b>	<b>1.134.500</b>	<b>1.176.400</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
126		<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	20.900,00	20.900	20.900
127		<b>Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	322.246,81		
		2. Renter m.v.	10.320,27		
		3. Administrationsbidrag	9.204,00		
		4. Ydelsesstøtte	-29.034,74		
129		1. Tab ved lejeledighed	140.093,44		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-140.093,44	0,00	0
130		1. Tab ved fraflytninger	141.752,89		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-11.780,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-129.972,89	0,00	0
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	58.846,84	0	0
132		<b>Ydelser vedr. driftsstøtte:</b>			
		Afdrag (kt. 415.1)	207.470,12		
		Renter	139.372,24		
		Ydelsesstøtte	-346.842,36	0,00	0
133		<b>Afvikling af:</b>			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	7.600,00	7.600	0
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>400.083,18</b>	<b>340.700</b>	<b>339.300</b>
<b>139</b>		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.493.925,23</b>	<b>1.475.200</b>	<b>1.515.700</b>
140		<b>Årets overskud anvendes til:</b>			
		2. Overført til opsamlet resultat	63.217,92		
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>1.557.143,15</b>	<b>1.475.200</b>	<b>1.515.700</b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2023/2024**

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2023/2024 (kr. )	*) Budget 2023/2024 (kr. )	*) Budget 2024/2025 (kr. )
<b>INDTÆGTER :</b>					
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201		<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>			
		1. Almene familieboliger	1.313.160,00	1.313.300	1.351.100
		4. Erhverv	130.164,00	125.200	125.200
202		<b>Renter:</b>			
		Renter af mellemregning	83.376,09	14.600	15.600
203		<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	19.143,06	22.100	21.600
		6. Overført fra opsamlet resultat	0,00	0	2.200
<b>203.9</b>		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.545.843,15</b>	<b>1.475.200</b>	<b>1.515.700</b>
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	11.300,00	0	0
<b>208</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>11.300,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>209</b>		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.557.143,15</b>	<b>1.475.200</b>	<b>1.515.700</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	6	<b>Ejendommens anskaffelsessum:</b>		
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	16.150.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.301.400	
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>2.070.132,68</b>	<b>1.836.868,58</b>
303	7	<b>1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):</b>		
		Ombygning erhverv til bolig	228.900,00	249.800,00
	8	<b>2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):</b>		
		Ombygning 1	203.324,99	310.694,99
		Ombygning 2	457.613,85	672.490,66
	9	Igangværende byggesag	0,00	24.812,64
304		<b>Andre anlægsaktiver:</b>		
		1. Driftstabslån	3.272.712,58	3.398.211,13
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>6.232.684,10</b>	<b>6.492.878,00</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		1. Leje incl. varme	0,00	69.386,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	257.334,05	205.763,21
		4. Fraflytninger	0,00	53.916,89
		6. Andre debitorer	26.250,00	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	26.665,12	33.337,47
307	10	<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.623.494,78	1.390.159,08
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.933.743,95</b>	<b>1.752.562,65</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>8.166.428,05</b>	<b>8.245.440,65</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	11	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.636.346,25	1.398.170,54
402	12	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	62.730,13	80.663,46
405	12	Tab ved fraflytning m.v.	8.060,03	16.840,03
<b>406.9</b>	<b>13</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>1.707.136,41</b>	<b>1.495.674,03</b>
407	12	Opsamlet resultat	73.030,38	2.212,46
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>1.780.166,79</b>	<b>1.497.886,49</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Realkredit Danmark	137.076,38	213.900,20
409		Beboerindskud	115.000,00	115.000,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.584.792,20	1.507.968,38
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>1.836.868,58</b>	<b>1.836.868,58</b>
413		<b>Andre lån :</b>		
		Lån ombygning 1, RD kr. 753.000	150.548,01	235.743,27
		Lån ombygning 1, RD kr. 338.000	52.776,98	74.951,72
		Lån ombygning 2, RD kr. 1.542.000	342.910,09	512.501,42
		Lån ombygning 2, RD kr. 435.000	114.703,76	159.989,24
414		<b>Andre beboerindskud:</b>		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	286.716,00	280.913,00
415		<b>Driftsstøttelån:</b>		
		1. Driftstabslån	3.272.712,58	3.398.211,13
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>6.057.236,00</b>	<b>6.499.178,36</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	203.702,00	183.069,50
421	14	Skyldige omkostninger	125.222,86	47.679,07
423	15	Deposita og forudbetalt leje m.v.	100,40	17.627,23
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>329.025,26</b>	<b>248.375,80</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.166.428,05</b>	<b>8.245.440,65</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)					76.823,82
101.2		Prioritetsrente					2.821,42
101.3		Administrationsbidrag					555,86
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>					<b>80.201,10</b>
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>					<b>80.201,10</b>
114	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>					<b>Resultat</b>
		Ejendomsfunktionærer					<b>*) Budget</b>
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring					81.129,19
		Skorstensfejning					55.779,00
		Diverse (vagtordning m.v.)					6.338,56
							549,61
		<b>I alt</b>					<b>143.796,36</b>
115-116	<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser</b>					<b>kt. 115</b>
		1. Terræn					<b>kt. 116</b>
		2. Bygning, klimaskærm					5.005,41
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed					2.580,12
		4. Bygning, fælles indvendig					5.378,55
		5. Bygning, tekniske installationer					76.593,75
		6. Materiel					1.982,63
							0,00
							23.030,59
							10.821,13
		<b>I alt</b>					<b>46.218,31</b>
119	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>					<b>Resultat</b>
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.					<b>*) Budget</b>
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen					4.636,80
		Fritidsaktiviteter i afdelingen					0,00
		Fælles fritidsaktiviteter					0,00
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)					707,08
							23.757,66
		<b>I alt</b>					<b>29.101,54</b>
206	<b>5</b>	<b>Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år</b>					
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer					11.300,00
		<b>I alt</b>					<b>11.300,00</b>
301	<b>6</b>	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Primo ovf. fra 303.18</b>	<b>Tilgang</b>	<b>Afgang</b>	<b>Saldo ultimo</b>
		Kt. 301	1.836.868,58	24.812,64	208.451,46	0,00	2.070.132,68
303.1	<b>7</b>	<b>Forbedringsarbejder m.v. (ombygning erhverv til bolig):</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Tilgang/Tilskud</b>	<b>Indeks-regulering</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Afskrivning</b>
		Kt. 303.10	249.800,00	0,00	0,00	0,00	-20.900,00
303.2	<b>8</b>	<b>Bygningsrenovering m.v.:</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Tilgang/Tilskud</b>	<b>Indeks-regulering</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Afskrivning</b>
		Kt. 303.20	310.694,99	0,00	0,00	-107.370,00	0,00
		Kt. 303.21	672.490,66	0,00	0,00	-214.876,81	0,00
303.1-2	<b>9</b>	<b>Igangværende byggesager:</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Tilgang/tilskud</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Nedskrivning byggesum</b>	<b>Overført til kt. 301</b>
		Kt. 303.18	24.812,64	0,00	0,00	0,00	-24.812,64
306/307	<b>10</b>	<b>Værdipapirer og likvide beholdninger</b>					
		1. Aktier					0,00
		2. Virksomhedsobligationer					0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer					1.591.024,88
		4. Øvrige beholdninger					32.469,90
		<b>Værdipapirer og likvide beholdning i alt</b>					<b>1.623.494,78</b>
401	<b>11</b>	<b>Henlæggelser:</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget henlæggelse</b>	<b>Kursregulering</b>	<b>Saldo Ultimo</b>
		Kt. 401	1.398.170,54	-251.671,13	431.000,00	58.846,84	1.636.346,25

**NOTER**

Konto nr.	Note nr.	Specifikation						Indev. år
402-407	12	<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	80.663,46	-17.933,33	0,00	0,00	0,00	<b>62.730,13</b>
		Kt. 405	16.840,03	-11.780,00	3.000,00	0,00	0,00	<b>8.060,03</b>
		Kt. 407	2.212,46	0,00	7.600,00	0,00	63.217,92	<b>73.030,38</b>
406.9	13	<b>Henlæggelser i alt</b>						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						162.907,72
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						1.554.528,94
		<b>Saldo ultimo</b>						<b>1.717.436,66</b>
421	14	<b>Skyldige omkostninger</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse					2.547,19	2.060,52
		Periodisering forbrugsafgifter					929,93	0,00
		Skyldige kreditorer					121.745,74	45.618,55
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>					<b>125.222,86</b>	<b>47.679,07</b>
423	15	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Forudbetalt leje					0,40	17.527,23
		Depositum nøgler					100,00	100,00
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>					<b>100,40</b>	<b>17.627,23</b>

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

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	<b>Drift af vaskeri:</b>		
	Forbrugsafgifter	21.500,00	27.427,09
	TotalCare	16.000,00	13.425,13
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>37.500,00</b>	<b>40.852,22</b>
203.2	Indtægt fællesvaskeri	22.100,00	19.143,06
	<b>Over-/underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-15.400,00</b>	<b>-21.709,16</b>
118.2/203.3	<b>Andel fællesfaciliteters drift:</b>	<b>Indtægt</b>	<b>Udgift</b>
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	3.776,94
	<b>Andel fællesfaciliteters drift i alt</b>	<b>0,00</b>	<b>3.776,94</b>
		<b>Resultat</b>	<b>-3.776,94</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.

---