

**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 42 Havnegade 11-13

LBF afd. nr. 59

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene ungdomsboliger	1 rum	4	111,9	1	4,0
	1½ og 2 rum	19	811,8	1	19,0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>23</b>	<b>923,7</b>			<b>23,0</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	23	923,7		01-01-1998	
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>			
Boliger i etagebyggeri	23	923,7			
<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	
133 0001 Esbjerg Bygrunde	63907		Kildesortering af affald	Inde i boligen	
			Vandmåling	Individuel	
			Varmemåling	Individuel	
			El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	Fjernvarme	

### Regnskab for 2021/2022

<b>Lejeoplysninger for boligen:</b>	
Leje pr. m <sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	920
<b>Lejeregulering i året:</b>	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-21
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.:	18
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i %:	1,98
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	16.488

**Eventualforpligtelser:**

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

---

## Kommentarer til regnskabet for 2021/2022

---

**Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 22.550,72.**

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -2.093,08. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår.

**Udgifter:**

Afdelingen har i året haft højere udgifter til almindelig vedligeholdelse, hvilket har årsag i uforudsete udgifter til bl. a. udskiftning af bordkomfurer og for lavt budgetteret. Derudover er der højere udgifter til bl.a. ejendomsskat, renovation, forbrug til fællesarealer samt drift af fællesvaskeri, der har baggrund i prisstigninger i forbrugsafgifter. Modregnet lavere udgifter til løn- og personaleudgifter på kto. 114 renholdelse, hvilket skyldes lønrefusioner der ikke er budgetteret med samt regulering af feriepengehensættelse. Derudover lavere udgifter til diverse (fritidsomkostninger).

**Renter og kursregulering:**

Der har i regnskabsåret været store kurstab på det danske obligationsmarked. Derfor valgte Folketinget i september at ændre Driftsbekendtgørelsen, så kursreguleringer fremover overføres til konto 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser". Det betyder, at afdelingens resultat i regnskabsåret kun bliver påvirket af nettorenter og udgifter til kapitalforvaltning, selvom der totalt har været en negativ forrentning af mellemregningen på -7,88% (svarende til markedsafkast) mod budgetteret +0,10%.

**Overførsler og tilskud:**

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 18.000,00 fra konto for opsamlet resultat.

**Andre kommentarer:**

I regnskabsåret har der været 1,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 12 flytninger - svarende til en flytteprocent på 52,2% - mod tidligere år 12, 10 og 16 flytninger.

\*)Budgettal er ikke underlagt revision.

---

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2021/2022

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2021/2022 (kr.)	*) Budget 2021/2022 (kr.)	*) Budget 2022/2023 (kr.)
<b>UDGIFTER :</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>	<b>354.488,25</b>	<b>355.600</b>	<b>358.900</b>
106		Ejendomsskatter	19.980,36	18.200	114.700
107		Målerpasning - vand	2.401,50	2.400	2.400
109		Renovation	46.962,75	39.900	50.200
110		Forsikring	10.323,39	10.500	10.600
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	33.738,61	24.600	31.600
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	7.290,88	6.500	7.400
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.255 pr. lme.	74.865,00	74.900	75.100
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>215.562,49</b>	<b>197.000</b>	<b>312.000</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	74.753,72	77.500	78.700
115	3	Almindelig vedligeholdelse	22.998,87	18.000	20.500
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	127.453,75	151.130	108.285
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-127.453,75	-151.130	-108.285
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	36.332,36	22.500	24.800
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværftfaciliteter	2.267,35	2.800	2.200
119	4	Diverse udgifter	15.060,45	17.400	18.400
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>151.412,75</b>	<b>138.200</b>	<b>144.600</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	195.700,00	195.700	195.700
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>195.700,00</b>	<b>195.700</b>	<b>195.700</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>917.163,49</b>	<b>886.500</b>	<b>1.011.200</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
129		1. Tab ved lejeledighed	5.170,67		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-5.170,67	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	16.921,78		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-7.728,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-9.193,78	0	0
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter	511,66	0	0
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>511,66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>917.675,15</b>	<b>886.500</b>	<b>1.011.200</b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2021/2022**

Konto nr.	Note nr.	Resultat 2021/2022 (kr. )	*) Budget 2021/2022 (kr. )	*) Budget 2022/2023 (kr. )
<b>INDTÆGTER :</b>				
	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>			
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>			
	2. Almene ungdomsboliger	849.348,00	849.400	891.000
202	<b>Renter:</b>			
	Renter af mellemregning	0,00	1.100	0
	Renter fra kapitalforvaltning	6.399,93	0	0
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
	1. Tilskud fra foreningen	0,00	0	78.000
	2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	21.376,50	18.000	21.800
	6. Overført fra opsamlet resultat	18.000,00	18.000	20.400
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>895.124,43</b>	<b>886.500</b>	<b>1.011.200</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>895.124,43</b>	<b>886.500</b>	<b>1.011.200</b>
210	Årets underskud overf. (kt. 407.1)	22.550,72		
<b>220</b>	<b>INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT</b>	<b>917.675,15</b>	<b>886.500</b>	<b>1.011.200</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022**

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2022 (kr.)	Balance pr. 30.09.2021 (kr.)
<b>AKTIVER :</b>				
301		<b>Ejendommens anskaffelsessum:</b>	11.737.253,94	11.737.253,94
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	7.150.000	
		2. heraf grundværdi kr.	4.537.200	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	4.202.217,47	4.057.828,06
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>15.939.471,41</b>	<b>15.795.082,00</b>
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>15.939.471,41</b>	<b>15.795.082,00</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		1. Leje incl. varme	0,00	567,91
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	111.404,73	103.618,54
		4. Fraflytninger	5.000,00	19.663,11
		6. Andre debitorer	9.969,06	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	111.709,45	15.044,06
307		<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	950.068,38	1.143.412,40
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.188.151,62</b>	<b>1.282.306,02</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>17.127.623,03</b>	<b>17.077.388,02</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	5	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	823.144,18	844.664,74
405	6	Tab ved fraflytning m.v.	25.519,17	33.247,17
<b>406.9</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>848.663,35</b>	<b>877.911,91</b>
407	6	Opsamlet resultat	-2.093,08	38.457,64
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>846.570,27</b>	<b>916.369,55</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Landsbyggefonden	821.660,00	821.660,00
		Realkredit Danmark	6.708.162,16	6.946.971,39
411		Afskrivningskonto for ejendommen	8.409.649,25	8.026.450,61
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>15.939.471,41</b>	<b>15.795.082,00</b>
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>15.939.471,41</b>	<b>15.795.082,00</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	89.511,50	81.594,50
421	7	Skyldige omkostninger	104.499,00	118.438,47
422		Mellemregning med fraflyttere	6.615,00	0,00
423	8	Deposita og forudbetalt leje m.v.	140.955,85	165.903,50
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>341.581,35</b>	<b>365.936,47</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>17.127.623,03</b>	<b>17.077.388,02</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)				0,00	383.198,64	
101.2		Prioritetsrente				0,00	216.514,87	
		Periodisering af ydelse				0,00	1.398,06	
101.3		Administrationsbidrag				0,00	15.151,80	
104.3		- Ydelsesstøtte				0,00	-261.775,12	
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>				<b>0,00</b>	<b>354.488,25</b>	
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>					<b>354.488,25</b>	
114	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					36.950,46	
		Pasning af udearealer					394,20	
		Trappevask/vinduespolering					37.067,50	
		Diverse (vagtordning m.v)					341,56	
		<b>I alt</b>					<b>74.753,72</b>	
115-116	<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser</b>				<b>kt. 115</b>	<b>kt. 116</b>	
		1. Terræn				1.623,02	1.925,00	
		2. Bygning, klimaskærm				3.850,10	2.621,71	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed				10.623,57	55.784,30	
		4. Bygning, fælles indvendig				0,00	0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer				1.477,29	65.285,85	
		6. Materiel				5.424,89	1.836,89	
		<b>I alt</b>				<b>22.998,87</b>	<b>127.453,75</b>	
119	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>				<b>*) Budget 2021/2022</b>	<b>Resultat</b>	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.				3.300,00	3.440,11	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen				0,00	0,00	
		Fritidsomkostninger				2.700,00	182,59	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)				10.900,00	11.437,75	
		Diverse udgifter				500,00	0,00	
		<b>I alt</b>				<b>17.400,00</b>	<b>15.060,45</b>	
401	<b>5</b>	<b>Henlæggelser:</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget henlæggelse</b>	<b>Kursregulering</b>	<b>Saldo Ultimo</b>	
		Kt. 401	844.664,74	-127.453,75	195.700,00	-89.766,81	<b>823.144,18</b>	
402-407	<b>6</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	33.247,17	-7.728,00	0,00	0,00	<b>25.519,17</b>	
		Kt. 407	38.457,64	0,00	0,00	-18.000,00	<b>-2.093,08</b>	
421	<b>7</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse					1.039,39	948,55
		Periodeafgrænsning					0,00	81,46
		Periodisering forbrugsafgifter					3.969,96	1.609,94
		Skyldige kreditorer					10.264,13	27.971,06
		Periodiserede prioritetsydelse					89.225,52	87.827,46
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>					<b>104.499,00</b>	<b>118.438,47</b>
423	<b>8</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Forudbetalt leje					8.955,85	16.159,50
		Deposita					132.000,00	138.615,00
		Mellemregning indflyttere					0,00	11.129,00
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>					<b>140.955,85</b>	<b>165.903,50</b>

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

<b>Kontonr.</b>		<b>*) Budget indev. år</b>	<b>Regnskab indev. år</b>
<b>118.1</b>	<b>Drift af vaskeri:</b>		
	Forbrugsafgifter	10.500,00	20.280,83
	TotalCare	12.000,00	16.051,53
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>22.500,00</b>	<b>36.332,36</b>
<b>203.2</b>	Indtægt fællesvaskeri	18.000,00	21.376,50
	<b>Over/-underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-4.500,00</b>	<b>-14.955,86</b>
<b>118.2/203.3</b>	<b>Andel fællesfaciliteters drift:</b>	<b>Indtægt</b>	<b>Udgift</b>
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	2.267,35
	<b>Andel fællesfaciliteters drift i alt</b>	<b>0,00</b>	<b>2.267,35</b>
			<b>Resultat</b>
			<b>-2.267,35</b>