

**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 48**

LBF afd. nr. 42

**Østergade 64 og Nygårdsvej 17**

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder	
Almene familieboliger	2 rum	7	542,0	1	7,0
	3 rum	1	76,0	1	1,0
	4 rum	3	310,0	1	3,0
<b>Boliger i alt</b>		<b>11</b>	<b>928,0</b>		<b>11,0</b>
Erhvervslejemål		1	33,0	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	1,0
Garager/carporte		2		1/5	0,4
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>14</b>	<b>961,0</b>		<b>12,4</b>
<b>Støtteart:</b>	<b>Antal lejemål</b>	<b>Bruttoetageareal i alt m<sup>2</sup></b>	<b>Tilsagnsdato offentlig støtte</b>	<b>Skæringsdato byggeregnskabs/drift</b>	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	11	928,0		01-07-1993 / 01-05-1993	
<b>Byggeart:</b>	<b>Antal lejemål</b>	<b>Bruttoetageareal i alt m<sup>2</sup></b>			
Boliger i etagebyggeri	14	961,0			
<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	
497 C Esbjerg Bygrunde	116563		Kildesortering af affald	Uden for boligen	
942 Esbjerg Bygrunde	190666		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.): 729

**Lejeregulering i året:**

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-23

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i kr.: 38

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i %: 5,47

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 35.112

**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. 25.335,55.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 54.964,41. Heraf er kr. 12.000 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 højere udgifter til

- Konto 114.1 Ejendomsfunktionærer - pga. overenskomstmæssige stigninger, der blev højere end forventet.
- Konto 114.2 Trappevask/vinduespolering - pga. ekstraordinært høje indeksreguleringer ift. budgettet.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen

### Fælles faciliteter:

- Konto 118.1/203.2 Drift vaskeri. Der er et lavere underskud på vaskeriet pga. lavere driftsudgifter og højere vaskeriindtægter.

### 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)	52.031,89
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	36.724,11
<b>Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt</b>	<b>15.307,78</b>

### Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 12.000,00 fra konto for opsamlet resultat.

### Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har ikke været flytninger i regnskabsåret - mod tidligere år 0, 2 og 2 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>106.549,45</b>	<b>107.600</b>	<b>107.200</b>
106		Ejendomsskatter	30.138,73	29.900	32.200
107		Målerpasning - vand	2.528,75	3.400	3.300
109		Renovation	30.244,71	31.100	31.500
110		Forsikring	12.422,84	11.700	13.000
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	10.370,05	20.900	13.700
		3. Målerpasning m.v.	9.747,14	9.300	10.200
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	42.891,60	42.900	45.100
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	8.196,40	8.300	8.400
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>166.540,22</b>	<b>177.500</b>	<b>177.400</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	36.339,57	34.400	38.400
115	3	Almindelig vedligeholdelse	32.611,03	30.000	29.000
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	121.435,89	97.468	202.192
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-121.435,89	0,00	-202.192
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	14.634,50	20.300	18.400
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	1.693,84	2.000	2.000
119	4	Diverse udgifter	14.777,92	14.900	14.900
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>100.056,86</b>	<b>101.600</b>	<b>102.700</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	148.800,00	148.800	159.000
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>148.800,00</b>	<b>148.800</b>	<b>159.000</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>521.946,53</b>	<b>535.500</b>	<b>546.300</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
127		<b>Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	195.738,99		
		2. Renter m.v.	9.428,09		
		3. Administrationsbidrag	6.099,60		
		4. Ydelsesstøtte	-14.616,04	198.000	200.000
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	36.724,11	0	0
132		<b>Ydelser vedr. driftsstøtte:</b>			
		1. Driftstabslån			
		Afdrag (kt. 415.1)	129.510,83		
		Renter	77.796,34		
		Ydelsesstøtte	-207.307,17	0	0
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>233.374,75</b>	<b>198.000</b>	<b>200.000</b>
<b>139</b>		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>755.321,28</b>	<b>733.500</b>	<b>746.300</b>
140		<b>Årets overskud anvendes til:</b>			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	25.335,55		
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>780.656,83</b>	<b>733.500</b>	<b>746.300</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	676.728,00	676.700	685.100
		4. Erhverv	22.374,00	21.400	23.400
		7. Garager	4.800,00	4.800	4.800
202		<b>Renter:</b>			
		Renter af mellemregning	52.031,89	7.100	7.900
203		<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	12.722,94	11.500	13.100
		6. Overført fra opsamlet resultat	12.000,00	12.000	12.000
<b>203.9</b>		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>780.656,83</b>	<b>733.500</b>	<b>746.300</b>
<b>209</b>		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>780.656,83</b>	<b>733.500</b>	<b>746.300</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>	2.189.147,08	2.189.147,08
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	7.900.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.364.500	
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>2.189.147,08</b>	<b>2.189.147,08</b>
303	5	<b>2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):</b>		
		Ombygning/byfornyelse Østergade	365.570,38	491.756,34
		Ombygning/byfornyelse Nygårdsvej	206.603,99	276.157,02
304		<b>Andre anlægsaktiver:</b>		
		1. Driftstabslån	2.163.540,41	2.239.008,13
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.924.861,86</b>	<b>5.196.068,57</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		1. Leje incl. varme	7.681,76	0,00
		2. Beboerindskud	26.350,00	26.350,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	119.818,25	100.386,92
		7. Forudbetalte udgifter	17.126,55	17.381,28
307	6	<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	848.091,64	801.920,93
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.019.068,20</b>	<b>946.039,13</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.943.930,06</b>	<b>6.142.107,70</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	678.006,30	613.918,08
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	73.242,46	73.242,46
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	26.269,26	26.269,26
<b>406.9</b>	<b>9</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>777.518,02</b>	<b>713.429,80</b>
407	8	Opsamlet resultat	54.964,41	41.628,86
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>832.482,43</b>	<b>755.058,66</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Realkredit Danmark	346.877,81	413.229,46
		Nykredit	106.292,42	136.954,37
409		Beboerindskud	127.010,00	127.010,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.608.966,85	1.511.953,25
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>2.189.147,08</b>	<b>2.189.147,08</b>
413		<b>Andre lån :</b>		
		Lån ombygning 1, RD kr. 1.614.000	283.827,33	385.605,87
		Lån ombygning 1, RD kr. 404.000	81.743,05	106.150,47
		Lån ombygning 2, Nykredit kr. 888.600	157.551,74	213.896,44
		Lån ombygning 2, Nykredit kr. 222.200	49.052,25	62.260,58
414		<b>Andre beboerindskud:</b>		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	71.421,00	71.421,00
415		<b>Driftsstøttelån:</b>		
		1. Driftstabslån	2.163.540,41	2.239.008,13
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>4.996.282,86</b>	<b>5.267.489,57</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	99.558,00	92.149,00
421	10	Skyldige omkostninger	3.092,77	7.214,71
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.v.	12.514,00	20.195,76
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>115.164,77</b>	<b>119.559,47</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.943.930,06</b>	<b>6.142.107,70</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)					97.013,60	0,00
101.2		Prioritetsrente					8.031,68	0,00
101.3		Administrationsbidrag					1.504,17	0,00
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>					<b>106.549,45</b>	<b>0,00</b>
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>						<b>106.549,45</b>
114	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>					<b>Resultat</b>	<b>*) Budget</b>
		Ejendomsfunktionærer					36.064,73	33.900,00
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring					55,00	0,00
		Diverse (vagtordning m.v)					219,84	200,00
		<b>I alt</b>					<b>36.339,57</b>	<b>34.400,00</b>
115-116	<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser</b>					<b>kt. 115</b>	<b>kt. 116</b>
		1. Terræn					1.480,50	59,87
		2. Bygning, klimaskærm					11.509,95	93.950,21
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed					6.670,68	8.111,81
		4. Bygning, fælles indvendig					0,00	0,00
		5. Bygning, tekniske installationer					9.612,08	775,98
		6. Materiel					3.337,82	18.538,02
		<b>I alt</b>					<b>32.611,03</b>	<b>121.435,89</b>
119	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>					<b>Resultat</b>	<b>*) Budget</b>
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.					1.656,00	1.900,00
		Fælles fritidsaktiviteter					369,26	400,00
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)					12.752,66	12.600,00
		<b>I alt</b>					<b>14.777,92</b>	<b>14.900,00</b>
303.2	<b>5</b>	<b>Bygningsrenovering m.v.:</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	491.756,34	0,00	0,00	-126.185,96	0,00	365.570,38
		Kt. 303.21	276.157,02	0,00	0,00	-69.553,03	0,00	206.603,99
306/307	<b>6</b>	<b>Værdipapirer og likvide beholdninger</b>						
		1. Aktier						0,00
		2. Virksomhedsobligationer						0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer						831.129,81
		4. Øvrige beholdninger						16.961,83
		<b>Værdipapirer og likvide beholdning i alt</b>						<b>848.091,64</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	613.918,08	-121.435,89	148.800,00	36.724,11		678.006,30
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>	<b>Saldo Ultimo</b>
		Kt. 402	73.242,46	0,00	0,00	0,00	0,00	73.242,46
		Kt. 405	26.269,26	0,00	0,00	0,00	0,00	26.269,26
		Kt. 407	41.628,86	0,00	0,00	-12.000,00	25.335,55	54.964,41
406.9	<b>9</b>	<b>Henlæggelser I alt</b>						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						153.752,22
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						623.765,80
		<b>Saldo ultimo</b>						<b>777.518,02</b>
421	<b>10</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse					1.133,13	918,96
		Periodeafgrænsning					0,00	300,00
		Skyldige kreditorer					1.959,64	5.995,75
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>					<b>3.092,77</b>	<b>7.214,71</b>
423	<b>11</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Forudbetalt leje					0,00	7.681,76
		Deposita					7.270,00	7.270,00
		Depositum erhverv					5.244,00	5.244,00
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>					<b>12.514,00</b>	<b>20.195,76</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	13.100,00	6.820,23	
	TotalCare	7.200,00	7.814,27	
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>20.300,00</b>	<b>14.634,50</b>	
<b>203.2</b>	Indtægt fællesvaskeri	11.500,00	12.722,94	
	<b>Over/-underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-8.800,00</b>	<b>-1.911,56</b>	
<b>118.2/203.3</b>	<b>Andel fællesfaciliteters drift:</b>	<b>Indtægt</b>	<b>Udgift</b>	<b>Resultat</b>
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	1.693,84	-1.693,84
	<b>Andel fællesfaciliteters drift i alt</b>	<b>0,00</b>	<b>1.693,84</b>	<b>-1.693,84</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 Weilkens

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 Weilkens

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.

---