

**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 51 Finsensgade 9

LBF afd. nr. 57

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum	152,0	1	2,0
	3 rum	538,8	1	6,0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>	<b>8</b>	<b>690,8</b>		<b>8,0</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	8	691,0	13-05-1991	16-06-1992
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>		
Boliger i etagebyggeri	8	691,0		

Beboerfaciliteter:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Tekniske installationer m.v.:	
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
1020 A Esbjerg Bygrunde	34087		Kildesortering af affald	Uden for boligen
			Vandmåling	Kollektiv
			Varmemåling	Individuel
			El-måling	Individuel
			Varmeforsyning	Fjernvarme

### Regnskab for 2023/2024

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m <sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	640
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-23
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i kr.:	15
Forhøjelse pr. m <sup>2</sup> i %:	2,48
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	10.680

#### 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. 17.825,54.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 35.393,18. Heraf er kr. 5.900 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. overenskomsmæssige stigninger, der blev højere en forventet.
- Konto 119 Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelse - pga. flere udgifter vedrørende repræsentantskabsfest.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 107 Vandafgift - pga. mindre forbrug.
- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. mindre forbrugt end budgetteret.

### 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)	67.152,50
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>47.396,23</u>
<b>Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt</b>	<b>19.756,27</b>

### Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 2.300,00 fra konto for opsamlet resultat.

### Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har i regnskabsåret været 2 flytninger - svarende til en flytteprocent på 25,0% - mod tidligere år 2, 1 og 0 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>					
105.9	1	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>	<b>64.066,75</b>	<b>64.100</b>	<b>64.000</b>
106		Ejendomsskatter	30.171,61	29.600	31.700
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	20.793,33	23.900	25.600
109		Renovation	18.658,81	19.000	19.300
110		Forsikring	8.327,91	7.800	8.700
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	8.383,32	15.300	10.000
		3. Målerpasning m.v.	4.529,88	4.400	4.700
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	27.672,00	27.700	29.100
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	5.288,00	5.400	5.400
113.9		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>143.824,86</b>	<b>153.100</b>	<b>154.500</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	36.505,62	34.800	38.200
115	3	Almindelig vedligeholdelse	10.932,95	12.000	15.500
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	26.030,08	127.723	52.148
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-26.030,08	0,00	-127.723
117		<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>			
		1. Afholdte udgifter	9.917,15	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-9.917,15	0,00	0
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		2. Andel fællesfaciliteters drift : Andel viceværtfaciliteter	1.167,80	1.300	1.300
119	4	Diverse udgifter	6.562,49	4.700	4.500
119.9		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>55.168,86</b>	<b>52.800</b>	<b>59.500</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	90.000,00	90.000	103.000
124.8		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>90.000,00</b>	<b>90.000</b>	<b>103.000</b>
124.9		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>353.060,47</b>	<b>360.000</b>	<b>381.000</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
127		<b>Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	209.232,10		
		2. Renter m.v.	153.464,51		
		3. Administrationsbidrag	6.889,64		
		4. Ydelsesstøtte	-276.551,99	93.500	93.600
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	47.396,23	0	0
137		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>140.430,49</b>	<b>93.500</b>	<b>93.600</b>
139		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>493.490,96</b>	<b>453.500</b>	<b>474.600</b>
140		<b>Årets overskud anvendes til:</b>			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	17.825,54		
150		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>511.316,50</b>	<b>453.500</b>	<b>474.600</b>
<b>INDTÆGTER :</b>					
		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>			
201		<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>			
		1. Almene familieboliger	441.864,00	441.900	459.400
202		<b>Renter:</b>			
		Renter af mellemregning	67.152,50	9.300	9.300
203		<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
		6. Overført fra opsamlet resultat	2.300,00	2.300	5.900
203.9		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>511.316,50</b>	<b>453.500</b>	<b>474.600</b>
209		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>511.316,50</b>	<b>453.500</b>	<b>474.600</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.	5.650.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.168.500	
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>1.416.110,64</b>	<b>1.416.110,64</b>
303	5	<b>2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):</b>		
		Ombygning	2.729.272,70	2.869.448,14
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.145.383,34</b>	<b>4.285.558,78</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		2. Beboerindskud	6.120,00	6.120,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	67.864,02	49.647,54
		4. Fraflytninger	0,00	2.835,65
		7. Forudbetalte udgifter	13.134,64	13.351,43
307	6	<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.129.781,75	1.057.534,69
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.216.900,41</b>	<b>1.129.489,31</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.362.283,75</b>	<b>5.415.048,09</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	959.309,35	847.943,20
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	48.010,05	57.927,20
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	20.394,21	20.394,21
<b>406.9</b>	<b>9</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>1.027.713,61</b>	<b>926.264,61</b>
407	8	Opsamlet resultat	35.393,18	19.867,64
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>1.063.106,79</b>	<b>946.132,25</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Realkredit Danmark	274.566,46	333.262,38
409		Beboerindskud	48.480,00	48.480,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.093.064,18	1.034.368,26
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>1.416.110,64</b>	<b>1.416.110,64</b>
413		<b>Andre lån :</b>		
		Bygningsrenovering - RD 10 lån	2.729.272,70	2.869.448,14
414		<b>Andre beboerindskud:</b>		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	67.798,00	67.798,00
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>4.213.181,34</b>	<b>4.353.356,78</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	57.000,00	50.821,00
421	10	Skyldige omkostninger	28.995,62	59.308,06
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.v.	0,00	5.430,00
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>85.995,62</b>	<b>115.559,06</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.362.283,75</b>	<b>5.415.048,09</b>

**NOTER**

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter:</b>	<b>Nominallån</b>				<b>Indekslån</b>	
<b>101.1</b>		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	58.695,92				0,00	
<b>101.2</b>		Prioritetsrente	4.436,88				0,00	
<b>101.3</b>		Administrationsbidrag	933,95				0,00	
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>	<b>64.066,75</b>				<b>0,00</b>	
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>					<b>64.066,75</b>	
<b>114</b>	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>	<b>Resultat</b>				<b>*) Budget</b>	
		Ejendomsfunktionærer	24.751,29				23.200,00	
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring	11.612,50				11.200,00	
		Diverse (vagtordning m.v)	141,83				200,00	
		<b>I alt</b>	<b>36.505,62</b>				<b>34.800,00</b>	
<b>115-116</b>	<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser</b>	<b>kt. 115</b>				<b>kt. 116</b>	
		1. Terræn	2.526,93				38,62	
		2. Bygning, klimaskærm	1.437,00				6.244,20	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed	4.221,96				3.458,65	
		4. Bygning, fælles indvendig	0,00				0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer	593,03				4.328,42	
		6. Materiel	2.154,03				11.960,19	
		<b>I alt</b>	<b>10.932,95</b>				<b>26.030,08</b>	
<b>119</b>	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>	<b>Resultat</b>				<b>*) Budget</b>	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.	1.324,80				1.400,00	
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	3.917,00				2.000,00	
		Fælles fritidsaktiviteter	274,88				300,00	
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	1.045,81				800,00	
		Diverse udgifter	0,00				200,00	
		<b>I alt</b>	<b>6.562,49</b>				<b>4.700,00</b>	
<b>303.2</b>	<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	2.869.448,14	0,00	69.056,66	-209.232,10	0,00	<b>2.729.272,70</b>
<b>306/307</b>	<b>6</b>	<b>Værdipapirer og likvide beholdninger</b>						
		1. Aktier					0,00	
		2. Virksomhedsobligationer					0,00	
		3. Stats- eller realkreditobligationer					1.107.186,12	
		4. Øvrige beholdninger					22.595,64	
		<b>Værdipapirer og likvide beholdning i alt</b>					<b>1.129.781,76</b>	
<b>401</b>	<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	847.943,20	-26.030,08	90.000,00	47.396,23	0,00	<b>959.309,35</b>
<b>402-407</b>	<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	57.927,20	-9.917,15	0,00	0,00	0,00	<b>48.010,05</b>
		Kt. 405	20.394,21	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>20.394,21</b>
		Kt. 407	19.867,64	0,00	0,00	-2.300,00	17.825,54	<b>35.393,18</b>
<b>406.9</b>	<b>9</b>	<b>Henlæggelser I alt</b>						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år					135.555,91	
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år					892.157,70	
		<b>Saldo ultimo</b>					<b>1.027.713,61</b>	
<b>421</b>	<b>10</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse					777,99	631,76
		Skyldige kreditorer					4.923,55	35.466,87
		Periodiserede prioritetsydelse					23.294,08	23.209,43
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>					<b>28.995,62</b>	<b>59.308,06</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					0,00	5.430,00
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>					<b>0,00</b>	<b>5.430,00</b>

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

<b>Kontonr.</b>		<b>*) Budget indev. år</b>	<b>Regnskab indev. år</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	1.167,80	-1.167,80
	<b>Andel fællesfaciliteters drift i alt</b>	<b>0,00</b>	<b>1.167,80</b>	<b>-1.167,80</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.

Esbjerg, den

**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.

---