

**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 55 Østergade 19-21 m.fl.

LBF afd. nr. 51

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder
Almene familieboliger	1 rum	3	159,9	1	3,0
	2 rum	23	1.556,5	1	23,0
	3 rum	13	1.088,3	1	13,0
	4 rum	1	110,0	1	1,0
Almene ungdomsboliger	1 rum	3	104,7	1	3,0
	1½ og 2 rum	1	51,0	1	1,0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>44</b>	<b>3.070,4</b>		<b>44,0</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		44	3.071,0	17-07-1990 / 05-09-1990 / 19-10-	01-07-1991 / 01-04-1992 / 01-01-1991
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>		
Boliger i etagebyggeri		44	3.071,0		
Beboerfaciliteter:			Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur	Ja		
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja		
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri		
304 Esbjerg Bygrunde	115672	Kildesortering af affald	Uden for boligen		
470 Esbjerg Bygrunde	190585	Vandmåling	Kollektiv		
948 A Ejl. 1 Esbjerg Bygrunde	289034	Varmemåling	Individuel		
		El-måling	Individuel		
		Varmeforsyning	Fjernvarme		

## Regnskab for 2023/2024

**Lejeoplysninger for boligen:**

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 943

**Lejeregulering i året:**

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-23

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i kr.: 37

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i %: 4,1

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 112.932

**Eventualforpligtelser:**

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

Der er i afdelingen udført i alt 7 køkkenrenoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 4 moderniseringer med udgifter for i alt kr. 185.800,00

---

## Kommentarer til regnskabet for 2023/2024

---

### Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 44.054,06.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 42.259,74. Heraf er kr. 28.800 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 107 Vandafgift - afdelingen har haft et større vandforbrug end budgetteret.
- Konto 114.1 Ejendomsfunktionærer - pga. overenskomstmæssige stigninger, der blev højere end forventet.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - afdelingen har haft flere uforudsete udgifter i forbindelse med reparationer af taginddækning og dertilhørende vandskader. Derudover har der været flere reparationer af utætte rør, samt selvrisiko fra forsikringsager.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen
- Konto 118.1 Drift af fællesvaskeri - der har været besparelser på forbruget pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen.

### 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)	181.837,63
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>128.341,00</u>
<b>Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt</b>	<b>53.496,63</b>

### Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 4.700,00 fra konto for opsamlet resultat.

### Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 0,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Ungdomsbos dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 8 flytninger - svarende til en flytteprocent på 18,2% - mod tidligere år 3, 7 og 10 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>1.405.356,80</b>	<b>1.410.300</b>	<b>1.415.300</b>
106		Ejendomsskatter	117.917,75	137.400	143.200
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	128.588,61	118.900	126.400
109		Renovation	111.522,82	113.600	108.300
110		Forsikring	34.307,25	32.300	36.000
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	25.440,37	42.400	30.500
		3. Målerpasning m.v.	17.153,67	16.300	17.700
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lme.	152.196,00	152.200	159.900
		Administrationsgebyr - ekstra ydelser	4.842,60	0	5.100
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemaalshenhed	29.084,00	29.500	29.700
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>641.053,07</b>	<b>662.600</b>	<b>676.800</b>
		<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>			
114	2	Renholdelse	156.892,10	148.600	164.300
115	3	Almindelig vedligeholdelse	212.040,91	99.000	99.000
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	482.468,95	455.075	388.018
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-482.468,95	0,00	-388.018
117		<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>			
		1. Afholdte udgifter	21.323,16	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-21.323,16	0,00	0
118		<b>Særlige aktiviteter:</b>			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	49.368,43	54.900	51.500
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	5.796,92	6.700	6.700
119	4	Diverse udgifter	45.792,42	48.800	48.200
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>469.890,78</b>	<b>358.000</b>	<b>369.700</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	458.200,00	458.200	508.400
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000,00	10.000	15.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	8.000,00	8.000	5.000
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>476.200,00</b>	<b>476.200</b>	<b>528.400</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>2.992.500,65</b>	<b>2.907.100</b>	<b>2.990.200</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>			
125		<b>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	35.566,66		
		2. Renter m.v.	8.626,90		
		3. Administrationsbidrag	3.082,50	47.200	47.200
126		<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	17.432,00	7.600	11.600
129		1. Tab ved lejeledighed	5.519,90		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-5.519,90	0,00	0
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	128.341,00	0	0
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>193.049,06</b>	<b>54.800</b>	<b>58.800</b>
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>3.185.549,71</b>	<b>2.961.900</b>	<b>3.049.000</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	2.758.188,00	2.758.100	2.812.200
		Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	17.260,50	7.600	11.600
		2. Almene ungdomsboliger	109.668,00	109.700	111.900
		7. Garager	10.800,00	9.000	10.800
202		<b>Renter:</b>			
		Renter af mellemregning	181.837,63	26.700	28.700
		Renter Kollektiv råderet	6.875,40	0	0
203		<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	26.920,46	28.100	27.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	4.700,00	4.700	28.800
<b>203.9</b>		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>3.116.249,99</b>	<b>2.943.900</b>	<b>3.031.000</b>
206	5	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	25.245,66	18.000	18.000
<b>208</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>25.245,66</b>	<b>18.000</b>	<b>18.000</b>
<b>209</b>		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>3.141.495,65</b>	<b>2.961.900</b>	<b>3.049.000</b>
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	44.054,06		
<b>220</b>		<b>INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT</b>	<b>3.185.549,71</b>	<b>2.961.900</b>	<b>3.049.000</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.	31.350.000	
		2. heraf grundværdi kr.	7.474.300	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	12.781.574,43	12.544.049,61
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>43.192.832,75</b>	<b>42.955.307,93</b>
303	6	<b>1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):</b>		
		Vinduer	1.005.249,09	1.040.815,75
		Individuel køkkenren. (afskr.)	258.385,40	83.142,00
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>44.456.467,24</b>	<b>44.079.265,68</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	246.937,74	197.527,16
		4. Fraflytninger	788,60	14.904,18
		6. Andre debitorer	10.857,73	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	60.439,06	172.069,74
307	7	<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.747.253,93	2.690.479,43
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.066.277,06</b>	<b>3.074.980,51</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>47.522.744,30</b>	<b>47.154.246,19</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	2.414.709,13	2.310.637,08
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	6.380,03	17.703,19
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	42.574,17	34.574,17
<b>406.9</b>	<b>10</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>2.463.663,33</b>	<b>2.362.914,44</b>
407	9	Opsamlet resultat	42.259,74	91.013,80
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>2.505.923,07</b>	<b>2.453.928,24</b>
408		<b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>		
		Landsbyggefonden	1.612.073,00	1.612.073,00
		Realkredit Danmark	9.389.934,22	9.869.068,53
409		Beboerindskud	580.100,00	580.100,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	31.610.725,53	30.894.066,40
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>43.192.832,75</b>	<b>42.955.307,93</b>
413		<b>Andre lån :</b>		
		Lån forbedringsarbejder m.v. 1	1.005.249,09	1.040.815,75
414		<b>Andre beboerindskud:</b>		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	68.127,00	59.379,00
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>44.266.208,84</b>	<b>44.055.502,68</b>
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	237.102,00	208.201,00
421	11	Skyldige omkostninger	484.269,39	411.002,27
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.v.	29.241,00	25.612,00
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>750.612,39</b>	<b>644.815,27</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>47.522.744,30</b>	<b>47.154.246,19</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	716.659,13		
101.2		Prioritetsrente			0,00	456.369,80		
		Periodisering af ydelse			0,00	1.684,21		
101.3		Administrationsbidrag			0,00	22.287,54		
104.3		- Ydelsesstøtte			0,00	-238.060,40		
		<b>Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :</b>						
105.1		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond			0,00	148.805,52		
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			0,00	297.611,00		
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>			<b>0,00</b>	<b>1.405.356,80</b>		
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>					<b>1.405.356,80</b>	
114	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>					<b>Resultat</b>	
		Ejendomsfunktionærer			123.684,48	115.500,00		
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring			32.427,50	31.400,00		
		Diverse (vagtordning m.v)			780,12	800,00		
		<b>I alt</b>			<b>156.892,10</b>	<b>148.600,00</b>		
115-116	<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser</b>					<b>kt. 115</b>	
		1. Terræn			18.968,74	24.779,56		
		2. Bygning, klimaskærm			71.786,49	13.586,94		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			15.495,47	300.187,06		
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00	10.500,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			91.041,24	67.635,96		
		6. Materiel			14.748,97	65.779,43		
		<b>I alt</b>			<b>212.040,91</b>	<b>482.468,95</b>		
119	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>					<b>Resultat</b>	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			7.286,40	7.500,00		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			1.647,78	4.000,00		
		Fælles fritidsaktiviteter			1.221,75	1.400,00		
		Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)			35.636,49	35.400,00		
		Diverse udgifter			0,00	500,00		
		<b>I alt</b>			<b>45.792,42</b>	<b>48.800,00</b>		
206	<b>5</b>	<b>Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år</b>						
		Korrektioner vedr. ejendomskatter				8.609,66		
		Andel fællesudgifter, erhverv				16.636,00		
		<b>I alt</b>				<b>25.245,66</b>		
303.1	<b>6</b>	<b>Forbedringsarbejder 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. 303.11	1.040.815,75	0,00	0,00	-35.566,66	0,00	1.005.249,09
		Kt. 303.17	83.142,00	185.800,00	0,00	-1.631,60	-8.925,00	258.385,40
306/307	<b>7</b>	<b>Værdipapirer og likvide beholdninger</b>						
		1. Aktier					0,00	
		2. Virksomhedsobligationer					0,00	
		3. Stats- eller realkreditobligationer					2.692.308,85	
		4. Øvrige beholdninger					54.945,08	
		<b>Værdipapirer og likvide beholdning i alt</b>					<b>2.747.253,93</b>	
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	2.310.637,08	-482.468,95	458.200,00	128.341,00	2.414.709,13	
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	17.703,19	-21.323,16	10.000,00	0,00	0,00	6.380,03
		Kt. 405	34.574,17	0,00	8.000,00	0,00	0,00	42.574,17
		Kt. 407	91.013,80	0,00	0,00	-4.700,00	-44.054,06	42.259,74

**NOTER**

Konto nr.	Note nr.	Specifikation		Indev. år
<b>406.9</b>	<b>10</b>	<b>Henlæggelser I alt</b>		
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år		242.130,93
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år		2.221.532,40
		<b>Saldo ultimo</b>		<b>2.463.663,33</b>
<b>421</b>	<b>11</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>	<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Feriepengeforpligtigelse	3.887,36	3.142,46
		Skyldige kreditorer	114.775,19	40.007,78
		Periodiserede prioritetsydelse	240.614,67	238.930,46
		Skyldig til erhvervsdelen	2.097,00	10.818,00
		Henlæggelser Ejerforeningen Banegårdspladsen, Inspires	27.200,99	26.136,19
		Henlæggelser Ejerforeningen Banegårdspladsen, Digital Center	31.512,29	30.314,39
		Henlæggelser Ejerforeningen Banegårdspladsen, Audiphoni	64.181,89	61.652,99
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<b>484.269,39</b>	<b>411.002,27</b>
<b>423</b>	<b>12</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>	<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Forudbetalt leje	5.941,00	2.312,00
		Deposita	23.300,00	23.300,00
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>	<b>29.241,00</b>	<b>25.612,00</b>

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

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år	
<b>118.1</b>	<b>Drift af vaskeri:</b>			
	Forbrugsafgifter	25.000,00	18.378,99	
	Rengøring	5.700,00	6.235,00	
	TotalCare	24.200,00	24.754,44	
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>54.900,00</b>	<b>49.368,43</b>	
<b>203.2</b>	Indtægt fællesvaskeri	28.100,00	26.920,46	
	<b>Over/-underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-26.800,00</b>	<b>-22.447,97</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	5.796,92	-5.796,92
	<b>Andel fællesfaciliteters drift i alt</b>	<b>0,00</b>	<b>5.796,92</b>	<b>-5.796,92</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.

---