

BOLIGORGANISATION :	FORRETNINGSFØRERSELSKAB :	TILSYNSFØRENDE KOMMUNE :
<p>Esbjerg Sociale Byggeselskab Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg</p> <p>post@ungdomsbo.dk www.ungdomsbo.dk</p>	<p>Ungdomsbo Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg Tlf. 76 13 50 50 post@ungdomsbo.dk www.ungdomsbo.dk</p>	<p>Esbjerg Kommune Torvegade 74 6700 Esbjerg Tlf. 76 16 16 16</p>

Årsregnskab 2021



Esbjerg Sociale Byggeselskab

Esbjerg april 2022

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Arsberetning	2 - 4
Den uafhængige revisors påtegning	5 - 7
Påtegning, forretningsfører, bestyrelse & øverste myndighed	8
Regnskabsprincipper	9
Spørgeskema	10 - 11
Revisionserklæring til spørgeskema	12 - 13
<u>Selskabet :</u>	
Driftsregnskab	14
Balance	15
Noter	16-17
<u>Afdeling :</u>	
Afdeling 1	1-9

ÅRSBERETNING

Selskabet

Årets resultat

Selskabet udviser et overskud på kr. 535,27, mod et budgetteret underskud på kr. 1.500. Overskuddet overføres til selskabets arbejdskapital.

Afvigelsen på kr. 2.035,27 skyldes primært lavere udgifter til møder og kontorhold, modregnet et større samlet netto renteunderskud.

Dispositionsfonden og arbejdskapital

Dispositionsfonden udgør pr. 31.12.2021 i alt kr. 2.098.789,71, pr. lejemål kr. 27.257,00, hvoraf den bundne del udgør kr. 1.807.185,01, pr. lme kr. 23.469,94, og den disponibel del udgør kr. 291.604,70, kr. 3.787,07 pr. lme. Dette er under mindstekravet på kr. 5.826 pr. lme, hvilket betyder, at afdelingen indbetaler til dispositionsfonden. Arbejdskapitalen er på kr. 324.613,66, pr. lme kr. 4.215,76.

Værdipapirer

Selskabets likvide midler udgør i alt kr. 5.867.439,47, hvoraf kr. 2.814.986,74 er placeret i værdipapirer med en nominel værdi på kr. 2.857.674,98.

Venteliste

Ved udarbejdelse af årsregnskab i april 2022 er der i alt 166 medlemmer i Esbjerg Sociale byggeselskab, heraf er i alt 84 aktive boligsøgende. Af de 84 aktive boligsøgende bor 17 hos Esbjerg sociale byggeselskab i dag og 67 er ekstern boligsøgende. 73 aktive boligsøgende bor i Esbjerg kommune, de resterende 11 kommer fra andre kommuner. Den gennemsnitlige medlemsalder er 47 år.

Afdelingen

Årets driftsresultat

Afdelingens overskud udgør kr. 72.479,96. Overskuddet overføres til resultatkontoen, der herefter udgør kr. 251.293,23. Årets overskud skyldes bl.a. færre udgifter til ejendomsskatter, målerpasning, renovation, forsikring, hvilket skyldes skifte til nyt forsikringselskab efter udbud og diverse udgifter (advokat). Derudover er der færre ydelser til forbedringsarbejder, samt bygningsrenovering, som bl.a. har baggrund i låneomlægning. Der har i året været flere indtægter på renter på grund af kollektive råderet, som præsenteres på kto. 203 og kto. 126, samt flere indtægter vedrørende driftsstøtte (kto. 204) og korrektion vedr. tidligere år (kto. 206) i forbindelse med den afsluttede helhedsplan.

Afdelingen har haft flere udgifter til almindelig vedligeholdelse, samt færre indtægter på boligafgifter, som skyldes en lejenedsættelse i takt med den afsluttede helhedsplan som er blevet billigere end forventet.

Mellemregningsrenten er beregnet i.h.t. markedsafkast og udgør i regnskabsåret negativ rente på -1,40% mod et budgetniveau på 0,10%.

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse (konto 401) udgør kr. 3.037.778,09, pr. lejemål kr. 39.451,66, og der henlægges i budgetåret 2021 i alt kr. 923.900,00 svarende til kr. 145,45 pr. m2.

Henlæggelser til tab ved fraflytning

Afdelingen har pr. 31.12.2021 opsparet kr. 71.950,84 til fremtidige tab, pr. lme. kr. 934,43.

Renovering i ht. § 91, almenboligloven

Helhedsplanen med anlægssum på ca. kr. 22 mio. er afsluttet. Skema C er endelig godkendt, og den endelige opgørelse af reguleringskonto ifm. renoverings-sagen er godkendt d. 19. august 2021.

ÅRSBERETNING

Forvaltningsrevision:

Fire grundlæggende målsætninger er defineret, selskabets vision er nedfældet og skal sikre, at boligerne er indrettet således, at beboerne kan blive længere tid i eget hjem. Siden 2012 har målsætningsudvalget arbejdet med energibesparende foranstaltninger. Dette har bl.a. resulteret i udførelse af helhedsplan, som omtalt tidligere. Målsætningsudvalget er meget opmærksomme på, at de boliger der ikke har været en del af helhedsplanen skal have del i næste renoveringsprojekt. Det forventes at igangsætte dialog om biodiversitet.

Sammenligning af nøgletal:

Foreningen:

Optrævet administrationsbidrag

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2021 (Pr. lme kr. 4.751 + kr.10.000 pr. afdeling)	kr. pr. lme	4.881
Nybo 2021 (41 lme)	-	5.634
Ungdomsbo 2020/21 (3.774 lme)	-	3.128

Bortset fra Ungdomsbo indeholder alle administrationsbidrag 25% moms.

Afdelingen:

Landsbyggefondens har udviklet et værktøj "Tvillingeværktøjet", der gør det muligt at finde "tvillinger" blandt andre boligorganisationer, som man kan sammenligne sig med. Fra Landsbyggefondens database har vi fundet 10 "tvillinger" valgt ud fra både størrelse/stamdata og socio-økonomiske forhold. Regnskabsdata for 2020 fra disse "tvillinger" samt landsgennemsnit er sammen med Boligforeningen Nybo og Ungdomsbos årsregnskab for 2020/21 anvendt som grundlag for sammenligning af afdelingernes økonomi.

Årlige udgifter til alm. vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2021 (s.å. kr. 19).....	kr. pr. m ²	33
Nybo 2021	-	20
Ungdomsbo 2020/21.....	-	32
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2020.....	-	16
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2020.....	-	24

Bemærkning til årlige udgifter til alm. vedligeholdelse

De årlige udgifter til alm. vedligeholdelse var i regnskabsåret på kr. 33 pr. m², hvilket bl.a. skyldes ekstra omkostninger til kloak, skadedyrsbekæmpelse, tagbelægning, indervægge, samt vand- og varmeinstallation.

Årlige henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2021 (s.å. kr. 141)	kr. pr. m ²	145
Nybo 2021	-	207
Ungdomsbo 2020/21.....	-	149
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2020.....	-	148
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2020.....	-	181

ÅRSBERETNING

Opsparede midler til periodisk og planlagt vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2021 (s.å. 37.769).....	kr. pr. lme	39.452
Nybo 2021	-	28.934
Ungdomsbo 2020/21.....	-	39.180
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2020.....	-	32.162
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2020.....	-	45.732

Bemærkning til opsparede midler til periodisk og planlagt vedligeholdelse

Forbruget af henlæggelserne til periodisk og planlagt vedligeholdelse var i regnskabsåret på kr. 145 pr. m². mod sidste år kr. 141. Afdelingens henlæggelser vurderes konkret hvert år i forbindelse med udarbejdelse af rullende 30 års vedligeholdelsesplaner. Henlæggelser pr. lme er på et flot niveau vurderet ud fra boligtypen tæt/lav byggeri.

REVISIONSPÅTEGNING

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Esbjerg Sociale Byggeselskab

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Esbjerg Sociale Byggeselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2021 samt at resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af generalforsamlingen godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

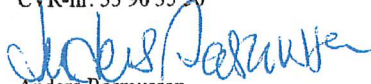
Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Esbjerg, den 27. april 2022

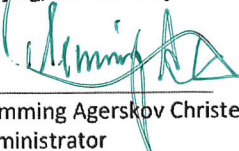
Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 34316

Administrators påtegning

Esbjerg, den 23. maj 2022

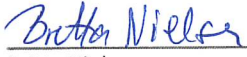

Flemming Agerskov Christensen
Administrator

Bestyrelsens påtegning:

Boligorganisationsregnskab samt regnskabet for afdeling 1 har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

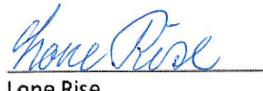
Esbjerg, den 23. maj 2022


Hanne Nielsen
Formand


Britta Nielsen
Næstformand

Jane Jespersen


Jane Nielsen


Lone Rise

Øverste myndigheds påtegning

Årsregnskabet for boligorganisationen samt afdeling 1 har været forelagt øverste myndighed til godkendelse.

Esbjerg, den 20. juni 2022

Dirigent:

REGNSKABSPRINCIPPER

Regnskaberne er udarbejdet i overensstemmelse med Transport-, Bygnings og Boligministeriets vejledning om almene boliger samt regnskabsbestemmelserne i vedtægterne.

Regnskabet er udarbejdet efter samme regnskabsprincipper som sidste år.

Afdelingsmidler skal altid tilskrives den faktiske forrentning. Dette kan i princippet indebære, at midlerne i en periode forrentes negativt. Dette bevirker negativ forrentning af mellemregningen på -1,40% svarende til markedsafkast mod budgetteret positiv forrentning 0,10%.

Indestående på mellemregningskonti er forrentet med faktisk opnået afkast på det finansielle marked og forrentet i forhold til afdelingsmidlernes andel af de samlede fællesforvaltede midler. I 2021 er markedsafkast beregnet til -1,40 % p.a.

Indestående på dispositionsfond er forrentet med 0% i regnskabsåret.

Obligationsbeholdning er optaget til markedskurs pr. statusdagen. Afkast af værdipapirer danner således grundlag for beregning af afdelingernes renteafkast (mellemregningskonti).

I afdelingernes regnskaber foretages henlæggelser på samlet konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Henlæggelserne foretages på grundlag af 30-årige vedligeholdelsesbudgetter baseret på tilstandsvurderinger af de enkelte bygninger.

Afdelingernes vedligeholdelses- og fornyelsesplaner er udarbejdet efter en konkret vurdering af levetidsbetragtninger for de enkelte bygningskomponenter og tekniske installationer m.v. Planerne ajourføres løbende i forbindelse med den årlige budgetlægning.

Planerne er som nævnt for en 30-årig periode, og omfatter udskiftning og vedligeholdelse af bygningsdele, som skal udskiftes indenfor denne periode. Herfra er undtaget større genopretningsarbejder og moderniseringer, såsom fornyelse af vinduer og døre, modernisering af køkkener og badeværelser og lignende, idet sidstnævnte finansieres ved brug af trækingsretsmidler og/eller eksterne lån.

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelser foretages efter de udarbejdede planer.

Periodisering af prioritetsydelse i de enkelte afdelinger er gennemført.

SPØRGESKEMA

BOLIGFORENING
 Esbjerg Sociale Byggeselskab
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Tlf. 76 13 50 50

Administrator
 Ungdomsbo
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Tlf. 76 13 50 50

TILSYNSFØRENDE KOMMUNE
 Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Tlf. 76 16 16 16

FORENINGEN		JA	NEJ	BEMÆRKNING
1.	Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		X	
2.	Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		X	
3.	Er der foretaget opskrivning på aktiver?		X	
4.	Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
A	Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
B	Udestående fordringer, herunder udlån og /eller garantistillelse til afdelinger?		X	
C	Løbende retssager?		X	
D	Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser, (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?		X	
E	Andre forhold?		X	
5.	Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	X		Der er anvendt kr. 9.096,12 til tab ved lejeledighed.
6.	Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
7.	Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvor vidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
8.	Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	

		JA	NEJ	BEMÆRKNING
AFDELINGER				
9.	Er der afdelinger:			
A	Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
B	Med underskudssaldi og/eller underfinansiering		X	
10.	Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder		X	
11.	Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
A	Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
B	Løbende retssager?		X	
C	Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (Skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
D	Aktiverede projekteringsudgifter?		X	
E	Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		X	
F	Andre forhold?		X	
12.	Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
A	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		X	
B	Istandsættelse ved fraflytning?		X	
C	Tab ved fraflytning?		X	
13.	Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

PÅTEGNING SPØRGESKEMA

DIREKTØRENS PÅTEGNING

Esbjerg, den 23. maj 2022

Flemming Agerskov Christensen
Direktør

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Esbjerg, den 23. maj 2022

Hanne Nielsen
Formand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING PÅ SPØRGESKEMA

Til øverste myndighed i Esbjerg Sociale Byggeselskab

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Esbjerg Sociale Byggeselskab for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark.

PÅTEGNING SPØRGESKEMA (fortsat)

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Esbjerg, den 27. april 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 34316

Boligselskab:
 Esbjerg Sociale Byggeselskab
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 135050
 www.ungdomsbo.dk
 Blf. Boligselskabsnr. 682

Administrator
 Ungdomsbo
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 135050
 www.ungdomsbo.dk

Tilsynsførende Kommune
 Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 161616
 Forretn.f.nr. 378 Kommun.nr. 561

SELSKABSREGNSKAB

Antal enh.	Antal lejligheder	Antal værelser	Antal erhvervslejemål	Antal institutioner	Antal andre lejemål	Antal lejemålsenheder
1	77	0	0	0	0	77
Bruttoeftektareal m ²			6.352,0*			
Erhvervslejemål			Lejemålsenhed:		Forrentning:	
Institutioner			1 pr. påbeg. 60 m ²		Afdellingsafgifter >	
Kontorer			2 pr. påbeg. 60 m ²		Dispositionsfond >	
			*1/5		-3,40%	
					0,00%	

DRIFTSREGNSKAB FOR 2021

Udgifter

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultatopg. 2021	*) Budget indeværende år tusind kr.	*) Budget kommende år tusind kr.
		Ordinære udgifter			
502		Mødeudgifter, kurser, gaver	13.208,38	20	22
512		Forretningsførelse: 77 enh. a kr. 3.255,-	250.635,00	251	251
		Grundbidrag	10.000,00	10	10
		Moms af administrationsbidrag	65.165,00	65	65
513	1	Kontorholdsudgifter	2.407,33	4	3
521		Revision	26.000,00	26	26
530	2	Bruttoadministrationsomkostninger	367.415,61	376	377
531		Tilskud til afdeling 1 (fra dispositionsfonden)	9.096,12	0	0
532	3	Renteudgifter:			
		* Afdeling 1	0,00	6	0
		* Nordea	12.775,79	0	5
		* Kreditorer	231,49	0	0
		* Kurstab	88.026,79	0	0
				6	5
533		Henlæggelser af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden	221.798,60	222	222
540		Samlede ordinære udgifter	699.344,40	604	604
551		Årets overskud overført til arbejdskapitalen	535,27	0	0
560		Udgifter i alt	699.879,67	604	604

Indtægter

		Ordinære indtægter:			
601		Administrationsbidrag:			
		* 77 lejligheder a kr. 4.751,-	365.827,00	366	367
		* Grundbidrag	10.000,00	10	10
603	3	Renteindtægter:			
		* Renteindtægter	90.934,82	4	0
		* Real. kursgevinst	2.223,13	0	5
604		Afd. bidrag m.v. til dispositionsfond	221.798,60	222	222
607		Diverse indtægter:			
		Tilskud til afdeling 1 (fra dispositionsfonden)	9.096,12	0	0
610		Samlede ordinære indtægter	699.879,67	602	604
		Årets underskud		2	0
620		Indtægter i alt	699.879,67	604	604

*) "Budgettal er ikke underlagt revision"

Konto	Note	Specifikation	Indtærende år 31.12.2021	Sidste år talsl. kr.
AKTIVER:				
716	5	Indskud i Landsbyggefonden	1.807.185,01	1.748
720		Anlægsaktiver i alt	1.807.185,01	1.748
Tilgodehavender:				
726		Tilgodehavende Ungdomsbo	200,00	0
727		Forudbetalte omkostninger	1.371,25	2
		Periodisering	175,00	0
730		Tilgodehavende renter	5.352,93	4
Værdipapirer:				
731	8	Værdipapirer (omsættelige/obligationsbeholdning)	2.814.986,74	4.200
732		Likvide midler:		
		* Indestående i bank	3.052.452,73	1.960
740		Omsætningsaktiver i alt	5.873.038,65	6.166
750		Aktiver i alt	7.680.223,66	7.914

PASSIVER:

Egenkapital:				
801		Boligforeningsandele	19.350,00	19
803	4	Dispositionsfond	2.098.789,71	2.004
805	6	Arbejdskapital	324.613,66	325
810		Egenkapital i alt	2.442.753,37	2.348
Kortfristet gæld:				
821		Gæld til afdeling 1	5.156.498,65	5.482
825		Kreditorer	10.648,49	9
830	7	Anden kortfristet gæld	70.323,15	75
840		Kortfristet gæld ialt	5.237.470,29	5.566
850		Passiver i alt	7.680.223,66	7.914

Konto nr.	Specifikation	ps/ante (lejemål)	Resultat indværende år kr.	%) Budget indværende år tusind kr.	%) Budget kommende år tusind kr.
513	Note 1				
	Kontorholdsudgifter:				
	Gebyrer & porto		1.395,96		
	Annonce		623,75		
	PBS-udgifter		387,50		
	I alt		2.407,23	4	4
530	Note 2				
	Bruttoadministrationsomkostninger ialt		367.415,61	376	377
	Bruttoadm. pr. lejemål=>	77	kr. 4.772	kr. 4.338	kr. 4.881
603	Note 3				
	Renteindtægter				
	1. Afdeling 1	-1,40% p.a.	76.564,88		
	3. Obligationer		14.369,94		
	4. Kursgevinst		2.223,13		
	Ialt renteindtægter		93.157,95	4	5
532					
	Renteudgifter				
	3. Bankgæld		12.775,79		
	4. Kreditorer		231,49		
	5. Kurstab		88.026,79		
	Ialt renteudgifter		101.034,07	6	5
	Nettorenteindtægt/udgift	77	-7.876,12	-2	0
	Nettorenteindt./udgift pr. bolig		-102,29		
			Pr. 31.12.2021		Regnskab 2020
803	Note 4		kr.		(hele tusind kr.)
	Dispositionsfond:				
	1. Saldo primo		2.003.854,07		3.244
	2. Bidrag fra afdelingen		44.506,00		45
	4. Ydelser vedr. udamortiserede lån		78.083,00		78
	11. Pligtmæssing bidrag fra afdelingen		99.209,60		99
	22. Tilskud til tab ved lejeledighed & fraflytning (afd. 1)		-9.096,12		-24
	24. Ydelse, udamortiserende lån til LBF		-78.083,00		-78
	Indbetalinger til LBF A&G indskud i året		-39.683,84		-40
	26. Tilskud fra LBF til ovf. Til afd. egen trækingsret		0,00		-1.320
	Saldo ultimo		2.098.789,71		2.004

NOTER

17

Konto nr.	Spøftifikation	pct/antal lejemål	Resultat indeværende år kr.	Regnskab 2020 tusind kr.
716	Note 5 Indestående i Landsbyggefonden, bunden del af disp.fonden:			
	1. Bundne A & G indskud		469.196,00	469
	2. C-Indskud		1.551,00	2
	3. Egen trækningret			
	Primo saldo	1.276.912,25		2.537
	Årets tilgang	59.525,76		60
	Årets afgang	0,00		-1.320
	Tilskrevne renter	0,00	1.336.438,01	0
	Indestående i alt/bunden del f disp.fonden		1.807.185,01	1.748
	40 Disponibel del		291.604,70	256
	Disponibel del pr. lejemål		3.787,07	3
	50 Saldo ultimo		2.098.789,71	2.004
805	Note 6 Arbejdskapital			
	1. Saldo primo		324.074,39	319
	2. Overskud		535,27	6
	4. Underskud		0,00	0
	Saldo ultimo		324.613,66	325
830	Note 7 Anden kortfristet gæld			
	Periodeafgrænsning (LBF og revision)		70.323,15	69
	Mellemregning Ungdomsbo		0,00	6
	I alt		70.323,15	75
731	Note 8 Værdipapirer			
	Anskaffelsessum primo		4.180.784,78	1.194
	+ Tilgang i året		0,00	3.016
	- Afgang i året		-1.298.859,02	-29
	+/- kursregulering		-9.249,22	0
	Samlet anskaffelsessum ultimo		2.872.676,54	4.181
	Samlede opskrivninger primo		37.647,31	17
	- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		-15.438,03	-1
	+ Opskrivninger i året		2.223,12	22
	Samlede opskrivninger ultimo		24.432,40	38
	Samlede nedskrivninger primo		18.782,67	-12
	-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		18.636,36	0
	+ Nedskrivninger i året		-81.975,89	-7
	Samlede nedskrivninger ultimo		-82.122,20	-19
	Bogført værdi ultimo		2.814.986,74	4.200
	Obligationsbeholdning:	<i>Nominal værdi</i>	<i>Bogført værdi</i>	
	Nordea	1.683,10	1.962,99	
	Nykredit	1.400.831,81	1.339.841,36	
	D/LR Kredit	1.455.108,07	1.473.182,39	
		2.837.674,98	2.814.986,74	

*) "Budgettal er ikke underlagt revision"

Boligorganisation:
 Esbjerg Sociale Byggeselskab
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50
 BLF boligorg.nr. 0682
 Forretningsfører nr. 0378
 www.ungtdomsbo.dk



**Esbjerg
 Sociale
 Byggeselskab**

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16
 Kommun.nr. 561

Afdeling 1

BLF afd. nr. 00101-00105

Stavangervej 17-31+49-63, Mellemvangs Allé 22-42, Pilevej 16-24

Grønvangsvej 44-66, Rahbecks Allé 23-29, Jagtvej 83-103

Spangsbjerg Møllevej 267-271, Rosenvængets Allé 61-89

Specifikation lejligheder/lejemålsenheder:	Antal lejemål	Areal m ² pr. lejemål	Areal m ² Ialt	å lejemåls- enhed	Lejemåls- enheder
4 rum	77	82,5	6.352	1	77,0
Ialt	77		6.352		77,0
Tekniske installationer:		Beboerfaciliteter:			
Køleskab	Nej	Beboerhus		Nej	
Kømfur	Ja	Selskabs- og mødelokaler		Nej	
Bad	Ja	Ejendomsoplysninger:			
Vaskeinstallation	Ingen	Matrikelnr.:		3 co, 1 bc m.fl., Jerne - III, Rørkær- 2 ix m.fl., 3 cf Gammelby	
Kildesortering	Udenfor boligen	BBR-øjendomsnr.:		07964-1, 13189-9, 15307-8 12562-7, 12753-0	
Vandmåling	Individuel	Skæringsdato:		1953-1959	
Varmemåling	Individuel				
El-måling	Individuel				
Opvarmning	Fjernvarme				
Kollektiv individuel råderetsarbejder:					
Der er i afdelingen udført i alt 21 individuelle <u>renoveringer</u> i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive individuelle råderetsarbejder, jf. kt. 303 pkt. 7 restsaldo 707.685,62. I regnskabsåret har der været 3 tilgange.					
Regnskab for 2021					
Gennemsnitlig leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet:			kr.	742,18	
Lejeregulering i årets løb:			Ja		
Dato for lejeregulering			01.09.2021		
Regulering pr. m ² (kr.):	-8,00	%:	-1,05	Årsbasis:	kr. -50.808
Kommentar til regnskabet:					
Årets overskud udgør kr. 72.479,96. Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 251.293,23. Heraf er kr. 59.600 allerede indregnet i budgettet for 2022 og resten vil blive indregnet i de kommende år.					
Budgetafvigelse:					
Overskuddet skyldes færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, forsikring, målerpasning, diverse udgifter (advokatombudsninger) og ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder og bygningsrenovering, som bl.a. har baggrund i låneomlægning. Der har i året været flere indtægter på renter på grund af kollektive rådret, som præsenteres på kto. 202 og kto. 126, samt flere indtægter vedrørende driftsstøtte (kto. 204) og korrektion vedr. tidligere år (kto. 206) i forbindelse med den afsluttede helhedsplan.					
Afdelingen har haft flere udgifter til almindelig vedligeholdelse, afdelings likvide midler (mellemlægning) er forrentet med -1,40% mod budgetteret 0,10%, hvorfor renterne er bogført under renteudgifter, samt færre indtægter på boligafgifter, som skyldes en lejenedsættelse i takt med den afsluttede helhedsplan.					
*) Budgettal er ikke underlagt revision.					

REVISORS PÅTEGNING

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet for afdelingen

Til afdelingsbestyrelsen og øverste myndighed i afdeling 1 i Esbjerg Sociale Byggeselskab

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Esbjerg Sociale Byggeselskab, afdeling 1, for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2021 samt at resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' Internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

REVISORS PÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og sparsommelighed

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis; og at der er taget skyldigt hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsetik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom.

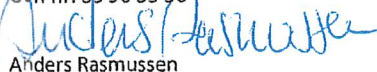
Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Esbjerg, den 27. april 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 34316

RESULTATOPGØRELSE FOR 2021**UDGIFTER :**

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultatopgørelse 2021 (Kr.)	*) Budget 2021 (Kr.)	*) Budget 2022 (Kr.)
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER :	78.083,00	78.100	78.100
106		Ejendomsskatter	428.119,24	448.000	434.300
		Målerpasning - vand	0,00	4.500	0
109		Renovation	172.979,50	186.000	176.000
110		Forsikring	60.984,83	84.900	62.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	7.873,78	9.100	12.000
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	65.000,00	75.000	76.000
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 10.000	10.000,00	10.000	10.000
		Administrationsgebyr kr. 4.751 pr. lejemåsenh.	365.827,00	365.800	367.300
		2. Dispositionsfond 578 kr. pr. lejemåsenhed	44.506,00	44.000	44.600
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-Indskud	21.080,00	21.100	21.100
		2. G-Indskud	78.129,60	78.100	78.100
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.254.499,95	1.326.500	1.282.300
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	6.991,13	8.000	8.500
115	3	Almindelig vedligeholdelse	208.073,76	130.000	130.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	794.340,81	875.600	1.651.311
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-794.340,81	0,00	-875.600
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	26.022,43	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-26.022,43	0,00	0
119	4	Diverse udgifter	10.759,98	21.400	16.900
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	226.824,87	159.400	156.400
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	923.900,00	923.900	979.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	45.000,00	45.000	15.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	30.000,00	30.000	30.000
124	5	Andre henlæggelser	1.728,00	0	0
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	1.000.628,00	998.900	1.024.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.559.035,82	2.662.900	2.539.900
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.500.912,48		
		2. Renter m.v.	143.495,88		
		3. Administrationsbidrag	61.070,41	1.721.400	1.702.800
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	84.201,82		
		2. Rentetilskrivning ifm. afskrivning	32.281,18	116.483,00	118.400
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	397.686,23		
		2. Renter m.v.	-60.824,75		
		3. Administrationsbidrag	29.818,80		
		4. Ydelsessætte	109.244,60	497.000	501.000
129		1. Tab ved lejeledighed	9.096,12		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-9.096,12	0,00	0
130		1. Tab ved fraflytninger	18.891,87		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-18.891,87	0,00	
131		Andre renter:			
		1. Renter af mellemregning	76.564,88	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.374.451,53	2.323.100	2.322.200
139		UDGIFTER I ALT	4.933.487,35	4.886.000	4.862.000
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	72.479,96		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	5.005.967,31	4.886.000	4.862.000

RESULTATOPGØRELSE FOR 2021**INDTÆGTER :**

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultat 2021 (Kr.)	*) Budget 2021 (Kr.)	*) Budget 2022 (Kr.)
		ORDINÆRE INDTÆGTER:			
201		Boligafgifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	4.714.356,00	4.756.900	4.695.400
		Særlig forh. i forbrdr. Lejemål (Kollektiv råderet)	76.996,00	64.200	77.900
		9. Merleje	-57.673,80	-57.700	-57.700
202	6	Renter	32.281,18	5.700	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		6. Overført fra opsamlet resultat	11.100,00	11.100	59.600
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.776.058,38	4.780.200	4.775.200
204	7	Driftsikring o.a. løbende særlig støtte	152.000,00	105.800	86.800
206	8	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	77.908,93	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	229.908,93	105.800	86.800
209		INDTÆGTER I ALT	5.005.967,31	4.886.000	4.862.000

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

Konto nr.	Note	Specifikation	Balance pr. 31.12.2021 (Kr.)	Balance pr. 31.12.2020 (Kr.)
AKTIVER :				
301		Ejendommens anskaffelsessum:	3.748.800,61	3.748.800,61
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	41.800.000	
		2. heraf grundværdi kr.	16.928.400	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	3.748.800,61	3.748.800,61
303	9	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Helhedsplan (1)	3.556.529,08	3.671.704,24
		Facaderenovering 1	3.220.083,06	3.536.010,93
		Facaderenovering 3	2.186.699,61	2.425.117,24
		Facaderenovering 2	9.138.066,30	9.708.686,12
		Badeværelsesrenovering	673.260,90	934.031,80
		Kollektiv råderetsarbejder	707.686,62	639.487,44
	10	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Helhedsplan støttet	10.156.847,40	10.554.533,63
304		Andre anlægsaktiver:		
		1. Driftstøttilån	380.000,00	380.000,00
		5. Andre driftstøttilån	600.000,00	600.000,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	34.367.971,48	36.198.372,01
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	0,20	11.384,50
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0,00	503.902,44
		4. Fræflytninger, heraf til Inkasso kr.	0,00	6.864,69
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.266,39	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	65.301,57	67.380,25
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.156.498,65	5.481.495,48
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	5.224.066,81	6.071.027,36
310		AKTIVER I ALT	39.592.038,29	42.269.399,37

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

Konto nr.	Note	Specifikation	Balance pr. 31.12.2021 (Kr.)	Balance pr. 31.12.2020 (Kr.)
PASSIVER :				
401	11	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	3.037.778,09	2.908.218,90
402	11	Istandsættelse ved frøflytning (A-ordning)	140.070,04	121.092,47
405	11	Tab ved frøflytning m.v.	71.960,84	60.842,71
406	12	Andre henlæggelser:		
		3. Reguleringskonto	1.220.243,17	1.226.579,17
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	4.470.042,14	4.316.733,26
407	11	Opsamlet resultat	251.293,23	189.913,27
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	4.721.335,37	4.506.646,52
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
409		Beboerindskud	188.446,61	188.446,61
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebem.	1.092.954,00	1.092.954,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.467.400,00	2.467.400,00
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	3.748.800,61	3.748.800,61
413		Andre lån :		
		Lån helhedsplan Jyske Realkredit kr. 3.811.417,22	3.556.529,08	3.671.704,24
		Lån facaderenovering Nykredit kr. 3.850.000	3.220.083,06	3.536.010,93
		Lån facaderenovering Nykredit kr. 2.662.000	2.186.699,51	2.425.117,24
		Lån renovering Jyske Realkredit hovedstol kr. 10.417.000	9.138.065,30	9.708.686,12
		Lån Nordea kr. 1.250.000	673.260,90	934.031,80
		Lån helhedsplan Jyske Realkredit kr. 11.044.000	10.156.847,40	10.554.533,63
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	676.188,00	625.603,00
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstøttelån	380.000,00	380.000,00
		5. Andre driftsstøttelån	600.000,00	600.000,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	34.336.473,86	36.184.487,57
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0,00	557.389,00
421	13	Skyldige omkostninger	467.441,15	916.444,98
422		Mellemregning med frøflyttere	2.190,11	0,00
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.v.	6.924,00	16.757,50
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje	57.673,80	57.673,80
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	534.229,06	1.548.265,28
430		PASSIVER I ALT	39.592.038,29	42.239.399,37

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år			
	1	Nettokapitaludgifter - nominallån				
		Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter m.v.:				
105.2	2	Andel til Landsbyggefonden				78.083,00
		Nettokapitaludgifter i alt - nominallån				78.083,00
114	2	Rønholdelse				
		1. Ejendomsfunktionærer/gårdmænd				6.991,13
		I alt				6.991,13
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser	kt. 115	kt. 116		
		1. Terræn	62.349,18	75.908,22		
		2. Bygning, klimaskærm	28.546,19	31.875,71		
		3. Bygning, bolig-/ferhvervsenhed	30.933,17	567.327,92		
		4. Bygning, fælles indvendig	0,00	0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer	86.245,22	119.228,96		
		6. Materiel	0,00	0,00		
		I alt	208.073,76	794.340,81		
119	4	Diverse udgifter				
		1. Kontingent Boligselsk. Landsforening m.v.				10.900
		6. Advokatombkostninger				0,00
		10. Diverse				500
		I alt	21.400			10.759,98
						*) Budget 2021
124	5	Diverse henlæggelser:				
		Ydelser reguleringskonto (kt. 406.3)				1.728,00
		I alt				1.728,00
202	6	Renter				
		Renter kollektiv råderet				32.281,18
		I alt				32.281,18
204	7	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte				
		Andre driftssikr. o.a. løb. særfl.dr.støt				152.000,00
		I alt				152.000,00
206	8	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år				
		1. Korrektion besparelse understøttet arbejde vedr. helhedsplan og forbrugsregnskaber				77.658,93
		2. Diverse indtægter (ventelistegebyr)				250,00
		I alt				77.908,93
303.1	9	Forbedringsarbejder :	Kt. 303.11	Kt. 303.12	Kt. 303.13	Kt. 303.14
		Saldo primo	3.671.704,24	3.536.010,93	2.425.117,24	9.708.686,12
		Tilgang	0,00	0,00	0,00	0,00
		Afdrag	-115.175,16	-315.927,87	-238.417,73	-570.620,82
		Saldo ultimo	3.556.529,08	3.220.083,06	2.186.699,51	9.138.065,30
303.1	9	Forbedringsarbejder :		Kt. 303.15	Kt. 303.16	
		Saldo primo		934.031,80	639.487,44	
		Tilgang		0,00	152.400,00	
		Afdrag		-260.770,90	0,00	
		Afskrivning		0,00	-84.201,82	
		Saldo ultimo		673.260,90	707.685,62	

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år			
303.2	10	Bygningsrenovering m.v.:	Kt. 303.21			
		Saldo primo	10.554.533,63			
		Tilgang	0,00			
		Afdrag	-397.686,23			
		Saldo ultimo	10.156.847,40			
401-407	11	Henlæggelser	Kt. 401	Kt. 402	kt. 405	kt. 407
		Saldo primo	2.908.218,90	121.092,47	60.842,71	189.913,27
		Anvendt	-794.340,81	-26.022,43	-18.891,87	-11.100,00
		Budgethenlæggelse	923.900,00	45.000,00	30.000,00	0,00
		Årets resultat	0,00	0,00	0,00	72.479,96
		Saldo ultimo	3.037.778,09	140.070,04	71.950,84	251.293,23
406	12	Henlæggelser	Kt. 406.3 (1)			
		Saldo primo	1.226.579,17			
		Forbrugt i året	-8.064,00			
		Årets henlæggelser (excl. rentetilskrivning)	1.728,00			
		Årets rentetilskrivning	0,00			
		Saldo ultimo	1.220.243,17			
421	13	Skyldige omkostninger	Indeværende år		Sidste år	
		Periodeafgrænsning	179.797,04		202.150,26	
		Skyldige kreditorer	221.437,61		27.191,72	
		Skyldig vedr. byggeri	66.206,50		687.103,00	
		Skyldige omkostninger i alt	467.441,15		916.444,98	
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indeværende år		Sidste år	
		Forudbetalt leje	6.924,00		16.757,50	
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	6.924,00		16.757,50	