

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

# Årsregnskab 2023



**Esbjerg Sociale Byggeselskab**

*Esbjerg april 2024*

# INDHOLDSFORTEGNELSE

---

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

# ÅRSBERETNING

---

## FORENINGEN:

### Årets driftsresultat

Selskabet udviser et overskud på kr. 44.355,98. Overskuddet overføres til selskabets arbejdskapital.

Overskuddet i foreningen skyldes besparelser i forhold til budgettet, herunder mødeudgifter kto. 502 på kr. 8.920,03 og kontorholdsudgifter kto. 513 på kr. 529,25. Derudover har der været flere nettorenter kto. 532/603 på kr. 34.129,89.

### Dispositionsfonden og arbejdskapital

Dispositionsfonden udgør pr. 31.12.2023 i alt kr. 2.321.184,14, pr. lejemål kr. 30.145,25, hvoraf den bundne del udgør kr. 1.939.300,25, pr. lme kr. 25.185,72, og den disponibel del udgør kr. 381.883,89, kr. 4.959,53 pr. lme., hvilket er under mindstekravet på kr. 6.205 pr. lme. Dette betyder, at afdelingen indbetaler til dispositionsfonden. Arbejdskapitalen er på kr. 375.318,50, pr. lme kr. 4.874,26.

### Værdipapirer og likvide midler

Selskabets likvide midler udgør i alt kr. 5.238.727,69, hvoraf kr. 2.422.378,33 er placeret i værdipapirer med en nominel værdi på kr. 2.699.008,83.

### Venteliste

Ved udarbejdelse af årsregnskab i april 2024 er der i alt 225 medlemmer i Esbjerg Sociale byggeselskab, heraf er i alt 98 aktive boligsøgende.

### Granskning

Der er fra regeringens side pålagt den almene boligsektor en ekstern granskning, eller en teknisk gennemgang af alle boligafdelinger for at gennemgå afdelingens stand, og sikre at der henlægges passende beløb til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Dette blev foretaget d. 10. januar 2023 med følgende konklusion:

Boligerne er vedligeholdte i en grad således at de fremstår i rimelig stand i forhold til renoverings- og opførelsestidspunktet. Facader er forskelligartede og består af blankt murværk og vandskuret murværk med maling. Facader er overordnet i normal til god stand. Tagbelægninger er forskelligartede og fremstår overordnet intakte. Terrænbelægninger er i varierende stand men generelt intakte. Boligerne er naturligt ventilerede hvilket ikke lever op til nutids ønske og krav om indeklima og energi. Der er flere boliger hvor indeklimaet ikke er tilfredsstillende, og der ses meget duggede ruder. Badeværelser fremstår i varierende renoveringsomfang og vedligehold. Generelt er flisebeklædning og fuger intakte. Gummifuger fremstår overordnet intakte men er flere steder misfarvede og med svampespore. Der er ikke el tilsluttede røgmeldere i boligerne, men flere steder har beboerne selv opsat batteridrevne meldere.

## AFDELINGEN:

### Årets driftsresultat

Afdelingens overskud udgør kr. 134.547,27. Overskuddet overføres til resultatkontoen, der herefter udgør kr. 315.940,74. Årets overskud skyldes bl.a. færre udgifter til el til fællesarealer, renholdelse og færre ydelser til lån vedrørende forbedringsarbejder og bygningsrenovering. Modregnet flere udgifter til renovation, forsikringer, målerpasning og almindelig vedligeholdelse. Afdelingen har i året haft flere indtægter på renter på grund af kollektive råderet, som præsenteres på kto. 203 og kto. 126, samt renteindtægter vedrørende kapitalforvaltning.

Mellemregningsrenten er beregnet i.h.t. markedsafkast og udgør i regnskabsåret positiv rente på 3,73% mod et budgetniveau på 0,55%.

## ÅRSBERETNING

### Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse (konto 401) udgør kr. 2.199.143,00 pr. lejemål kr. 28.560,30, og der henlægges i budgetåret 2023 i alt kr. 1.077.200,00 svarende til kr. 169,58 pr. m<sup>2</sup>.

### Henlæggelser til tab ved fraflytning

Afdelingen har pr. 31.12.2023 opsparet kr. 109.563,12 til fremtidige tab, pr. lme. kr. 1.422,90.

### 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. 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 dialogen om biodiversitet fortsættes.

### Sammenligning af nøgletal:

#### Foreningen:

##### Opkrævet administrationsbidrag

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2023 (Pr. lme kr. 4.729 + kr.10.000 pr. afdeling)	kr. pr. lme	4.859
Nybo 2023 (41 lme).....	-	5.595
Ungdomsbo 2022/23 (gens.).....	-	2.855

Bortset fra Ungdomsbo indeholder alle administrationsbidrag 25% moms.

#### Afdelingen:

Landsbygefonden har udviklet et værktøj "Tvillingeværktøjet", der gør det muligt at finde "tvillinger" blandt andre boligorganisationer, som man kan sammenligne sig med. Fra Landsbygefondens database har vi fundet 10 "tvillinger" valgt ud fra både størrelse/stamdata og socio-økonomiske forhold. Regnskabsdata for 2022 fra disse "tvillinger" samt landsgennemsnit er sammen med Boligforeningen Nybo og Ungdomsbos årsregnskab for 2022/23 anvendt som grundlag for sammenligning af afdelingernes økonomi.

##### Årlige udgifter til alm. vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2023 (s.å. kr. 25).....	kr. pr. m <sup>2</sup>	24
Nybo 2023 .....	-	40
Ungdomsbo 2022/23.....	-	33
Landsbygefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2022.....	-	18
Landsbygefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2022.....	-	21

### Bemærkning til årlige udgifter til alm. vedligeholdelse

De årlige udgifter til alm. vedligeholdelse var i regnskabsåret på kr. 24 pr. m<sup>2</sup>, hvilket bl.a. skyldes større omkostninger til facader, tegl, tekniske installation og kloakanlæg.

## ÅRSBERETNING

### Årlige henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2023 (s.å. kr. 154) .....	kr. pr. m <sup>2</sup>	170
Nybo 2023 .....	-	228
Ungdomsbo 2022/23.....	-	161
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2022.....	-	202
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2022.....	-	192

### Opsparede midler til periodisk og planlagt vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2023 (s.å. 25.794).....	kr. pr. lme	28.560
Nybo 2023 .....	-	45.246
Ungdomsbo 2022/23.....	-	46.501
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2022.....	-	67.996
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2022.....	-	47.710

### **Bemærkning til opsparede midler til periodisk og planlagt vedligeholdelse**

Forbruget af henlæggelserne til periodisk og planlagt vedligeholdelse var i regnskabsåret på kr. 145 pr. m<sup>2</sup>. mod sidste år kr. 154. Afdelingens henlæggelser vurderes konkret hvert år i forbindelse med udarbejdelse af rullende 30 års vedligeholdelsesplaner. Henlæggelserne pr. lme er på et lavt niveau vurderet ud fra boligtypen tæt/lav byggeri, hvor man i året også har skulle medtage kr. 237.748,19 i kurstab i takt med ny lovgivning vedtaget af folketinget.

# 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 2023, 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 2023 samt at resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisionsetik, 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 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

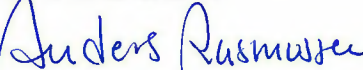
Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Esbjerg, den 30. april 2024

### **BDO**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70



Anders Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne 34316



## Administrators påtegning

---

Esbjerg, den 30. april 2024

\_\_\_\_\_  
Flemming Agerskov Christensen  
Administrator

---

### Bestyrelsens påtegning:

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

Esbjerg, den 6. juni 2024

\_\_\_\_\_  
Hanne Nielsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Lone Rise  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Jane Jespersen

\_\_\_\_\_  
Jane Nielsen

\_\_\_\_\_  
Britta Nielsen

---

### Øverste myndigheds påtegning

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

Esbjerg, den 18. juni 2024

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.

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 2023 er markedsafkast beregnet til 3,73% p.a. Den andel af forrentningen, der vedrører kursregulering overføres dog til kt. 401 iht. ny lovgivning.

Indestående på dispositionsfond er forrentet med en rente svarende til diskonto – 2% 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 trækningsretsmidler 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	
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	

AFDELINGER		JA	NEJ	BEMÆRKNING
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 opsamlende 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 6. juni 2024

Flemming Agerskov Christensen  
Direktør

## BESTYRELSENS PÅTEGNING

Esbjerg, den 6. juni 2024

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 2023 – 31. december 2023 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 2023, 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.

BDO 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 revisoreres 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 2023 – 31. december 2023, 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 30. april 2024

### BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

  
Anders Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne 34316

**Boligselskab:**

Esbjerg Sociale Byggeselskab  
 Nygårdsvej 37  
 6700 Esbjerg  
 Telefon 76 135050  
[www.unqdomsbo.dk](http://www.unqdomsbo.dk)  
 Bif. Boligselskabsnr. 682

**Administrator**

Ungdomsbo  
 Nygårdsvej 37  
 6700 Esbjerg  
 Telefon 76 135050  
[www.unqdomsbo.dk](http://www.unqdomsbo.dk)

**Tilsynsførende Kommune**

Esbjerg Kommune  
 Torvegade 74  
 6700 Esbjerg  
 Telefon 76 161616

Forretn.f.nr. 378 Kommun.nr. 561

**SELSKABSREGNSKAB**

Antal afd.	Antal lejligheder	Antal værelser	Antal erhvervslejemål	Antal institutioner	Antal andre lejemål	Antal lejemålsenheder
1	77	0	0	0	0	77

Bruttoetageareal m <sup>2</sup>		6.352 m <sup>2</sup>	
		<b>Lejemålsenhed:</b>	<b>Forrentning:</b>
Erhvervslejemål	1 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	Afdelingsmidler=>	3,73%
Institutioner	2 pr. påbeg. 60 m <sup>2</sup>	Dispositionsfond=>	Diskontoen -2%
Garager	*1/5		

**DRIFTSREGNSKAB FOR 2023****Udgifter**

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultatopg. 2023	*) Budget indeværende år tusind kr.	*) Budget kommende år tusind kr.
		<b>Ordinære udgifter</b>			
502		Mødeudgifter, kurser, gaver	9.079,91	18	15
512		Forretningsførelse: 77 enh. a kr. 3.265,-	251.405,00	251	266
		Grundbidrag	10.000,00	10	10
		Moms af administrationsbidrag	65.351,25	65	69
513	1	Kontorholdsudgifter	1.970,75	3	3
521		Revision	26.800,00	27	27
530	2	<b>Bruttoadministrationsomkostninger</b>	<b>364.606,91</b>	374	390
532	3	<b>Renteudgifter:</b>			
		* Dispositionsfond	3.134,17	0	0
		* Afdeling I	160.923,59	0	74
		* Nordea	0,00	17	0
		* Kurstab	215,66	0	0
		* Egen trækingsret	13.063,72	0	0
			<b>177.337,14</b>	17	74
533		Henlæggelser af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden	225.109,60	222	229
540		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>767.053,65</b>	613	693
551		Årets overskud overført til arbejdskapitalen	44.355,98	-4	11
560		<b>Udgifter i alt</b>	<b>811.409,63</b>	609	704

**Indtægter**

		<b>Ordinære indtægter:</b>			
601		<b>Administrationsbidrag:</b>			
		* 77 lejligheder a kr. 4.729,-	364.133,00	364	380
		* Grundbidrag	10.000,00	10	10
603	3	<b>Renteindtægter:</b>			
		* Renteindtægter	128.296,85	0	85
		* Real. Kursgevinst	70.106,46	13	0
		* Egen trækingsret	13.063,72	0	0
			<b>211.467,03</b>		
604		Afd. bidrag m.v. til dispositionsfond	225.109,60	222	229
610		<b>Samlede ordinære indtægter</b>	<b>810.709,63</b>	609	704
611		Diverse indtægter:	700,00	0	0
620		<b>Indtægter i alt</b>	<b>811.409,63</b>	609	704

\*) "Budgettal er ikke underlagt revision"

## Balance pr. 31. december 2023

15

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år.
			31.12.2023	tusind kr.
<b>AKTIVER:</b>				
716	5	<b>Indskud i Landsbyggefonden</b>	<b>1.939.300,25</b>	1.867
720		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.939.300,25</b>	1.867
<b>Tilgodehavender:</b>				
726		Tilgodehavende Ungdomsbo	1.487,85	5
727		Forudbetalte omkostninger	822,50	1
730		Tilgodehavende renter	17.314,80	6
<b>Værdipapirer:</b>				
731	8	Værdipapirer (omsættelige/obligationsbeholdning)	2.422.378,33	2.430
732		<b>Likvide midler:</b>		
		* Indestående i bank	2.816.349,36	2.315
740		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.258.352,84</b>	4.757
750		<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.197.653,09</b>	6.624

**PASSIVER:**

<b>Egenkapital:</b>				
801		Boligforeningsandele	19.350,00	19
803	4	Dispositionsfond	2.321.184,14	2.198
805	6	Arbejdskapital	375.318,50	331
810		<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.715.852,64</b>	2.548
<b>Kortfristet gæld:</b>				
821		Gæld til afdeling 1	4.372.316,30	3.999
825		Kreditorer	11.225,00	6
830	7	Anden kortfristet gæld	98.259,15	71
840		<b>Kortfristet gæld ialt</b>	<b>4.481.800,45</b>	4.076
850		<b>Passiver i alt</b>	<b>7.197.653,09</b>	6.624



Konto nr.	Specifikation	pct/antal lejemål	Resultat indeværende år. kr.	*) Budget indeværende år tusind kr.	*) Budget kommende år tusind kr.
513	<b>Note 1</b>				
	<b>Kontorholdsudgifter:</b>				
	Gebyrer & porto		1.623,75		
	Annonce		0,00		
	PBS- udgifter		347,00		
	Diverse udgifter kontor		0,00		
	<b>I alt</b>		<b>1.970,75</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
530	<b>Note 2</b>				
	<b>Bruttoadministrationsomkostninger ialt</b>		<b>364.606,91</b>	<b>374</b>	<b>390</b>
	<b>Bruttoadm. pr. lejemål=&gt;</b>	77	<b>kr 4.735</b>	<b>kr 4.858</b>	<b>kr 5.061</b>
603	<b>Note 3</b>				
	<b>Renteindtægter</b>				
	1. Afdeling I	3,73% p.a.	0,00		
	2. Bank		65.198,61		
	3. Obligationer renter		63.098,24		
	3. Obligationer kursgevinst		70.106,46		
	6. Renter egen trækingsret	diskonto -2%	13.063,72		
	<b>Ialt renteindtægter</b>		<b>211.467,03</b>	<b>13</b>	<b>85</b>
532	<b>Note 3</b>				
	<b>Renteudgifter</b>				
	1. Dispositionsfond	diskonto -2%	3.134,17		
	2. Afdeling I	3,73% p.a.	160.923,59		
	3. Bankgæld		0,00		
	5. Kurstab		215,66		
	6. Renter egen trækingsret		13.063,72		
	<b>Ialt renteudgifter</b>		<b>177.337,14</b>	<b>17</b>	<b>74</b>
	<b>Nettorenteindtægt/udgift</b>	77	<b>34.129,89</b>	<b>-4</b>	<b>11</b>
	<b>Nettorenteindt./udgift pr. bolig</b>		<b>443,25</b>		
			<b>Pr. 31.12.2023</b>		<i>Regnskab 2022</i>
			<b>kr.</b>		<i>(hele tusind kr.)</i>
803	<b>Note 4</b>				
	<b>Dispositionsfond:</b>				
	1. Saldo primo		2.197.643,49		2.099
	2. Bidrag fra afdelingen		47.817,00		45
	3. Rentetilskrivning		3.134,17		-4
	4. Ydelser vedr. udamortiserede lån		78.083,00		78
	11. Pligtmæssig bidrag fra afdelingen		99.209,60		99
	12. Rente af egen trækingsret		13.063,72		0
	24. Ydelse, udamortiserende lån til LBF		-78.083,00		-78
	Indbetalinger til LBF A&G indskud i året		-39.683,84		-40
	<b>Saldo ultimo</b>		<b>2.321.184,14</b>		<b>2.198</b>

Konto nr.	Specifikation	pct/antal lejemål	Resultat indeværende år. kr.	Regnskab 2022 tusind kr.
716	<b>Note 5 Indestående i Landsbyggefonden, bunden del af disp.fonden:</b>			
	1. Bundne A & G indskud		469.196,00	469
	2. C-indskud		1.551,00	2
	3. Egen trækingsret			
	Primo saldo	1.395.963,77		1.336
	Årets tilgang	59.525,76		60
	Årets afgang	0,00		0
	Tilskrevne renter	13.063,72	1.468.553,25	0
	<b>Indestående i alt/bunden del f disp.fonden</b>		<b>1.939.300,25</b>	<b>1.867</b>
	<b>40 Disponibel del</b>		<b>381.883,89</b>	<b>331</b>
	<b>Disponibel del pr. lejemål</b>		<b>4.959,53</b>	<b>4</b>
	<b>50 Saldo ultimo</b>		<b>2.321.184,14</b>	<b>2.198</b>
805	<b>Note 6</b>			
	<b>Arbejdskapital</b>			
	1. Saldo primo		330.962,52	325
	2. Overskud		44.355,98	6
	4. Underskud		0,00	0
	<b>Saldo ultimo</b>		<b>375.318,50</b>	<b>331</b>
830	<b>Note 7</b>			
	<b>Anden kortfristet gæld</b>			
	Periodeafgrænsning (LBF, Revision mv.)		98.259,15	70
	<b>I alt</b>		<b>98.259,15</b>	<b>70</b>
731	<b>Note 8</b>			
	<b>Værdipapirer</b>			
	Anskaffelsessum primo		2.790.823,45	2.873
	+ Tilgang i året		0,00	0
	- Afgang i året		-77.161,15	-82
	+/- kursregulering		-340,12	0
	Samlet anskaffelsessum ultimo		2.713.322,18	2.791
	Samlede opskrivninger primo		23.979,13	24
	- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		-1.407,27	-1
	+ Opskrivninger i året		61.173,20	1
	Samlede opskrivninger ultimo		83.745,06	24
	Samlede nedskrivninger primo		-385.153,90	-82
	-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		10.599,52	2
	+ Nedskrivninger i året		-134,53	-305
	Samlede nedskrivninger ultimo		-374.688,91	-385
	Bogført værdi ultimo		2.422.378,33	2.430

Obligationsbeholdning:	Nominel værdi	Bogført værdi
Nordea	1.206,66	1.214,89
Nykredit	1.306.261,02	1.025.661,03
DLR Kredit	1.391.541,15	1.395.502,41
	<b>2.699.008,83</b>	<b>2.422.378,33</b>

\*) "Budgettal er ikke underlagt revision"

**Boligorganisation:**

Esbjerg Sociale Byggeselskab  
v/ Boligforeningen Ungdomsbo  
6700 Esbjerg  
Telefon 76 13 50 50



**Esbjerg  
Sociale  
Byggeselskab**

**Tilsynsførende kommune:**

Esbjerg Kommune  
Torvegade 74  
6700 Esbjerg  
Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0682

**Afdeling 1**

LBF afd. nr. 1

**Stavangervej 17-63, Mellemvangs Alle 22-42 m.fl.**

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger 4 rum	77	6.352,0	1	77,0
<b>Lejemålsplysninger i alt</b>	<b>77</b>	<b>6.352,0</b>		<b>77,0</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	77	6.352,0	1951-1953	1951-1953
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m <sup>2</sup>		
<b>Beboerfaciliteter:</b>			<b>Tekniske installationer m.v.:</b>	
Beboerhus	Nej		Køleskab	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej		Komfur	Ja
Gæsteværelse	Nej		Bad	Ja
<b>Matrikelnr./tekst:</b>	<b>BBR-ejendomsnr.:</b>		Vaskeri	Ingen
3 CO	79641		Kildesortering af affald	Udenfor boligen
1 BC m.fl.	125627		Vandmåling	Individuel
3 CF	127530		Varmemåling	Individuel
1 LI	131899		El-måling	Individuel
2 IX m.fl.	153078		Varmeforsyning	Fjernvarme

**Regnskab for 2023****Lejeplysninger for boligen:**

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 742,50

**Lejeregulering i året:**

Dato for sidste lejeregulering: 01-06-23

Nedsættelse pr. m<sup>2</sup> i kr.: 2,20

Nedsættelse pr. m<sup>2</sup> i %: 0,50

Nedsættelse i alt på årsbasis (kr.): 13.944

**Eventualforpligtelser:**

Der er i afdelingen udført i alt 22 individuelle renoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive individuelle råderetsarbejder, jf. kt. 303 pkt. 4 restsaldo kr. 578.717,78. I regnskabsåret har der været en tilgang.

---

## Kommentarer til regnskabet for 2023

---

### Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 134.547,27.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 315.940,74. Heraf er kr. 90.700 allerede indregnet i budgettet for 2023. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

### Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft højere udgifter til

- Konto 109 Renovation - stigninger på både boligbidraget og tømningsbidraget.
- Konto 110 Forsikringer - præmiestigning på ca. 10% pga. høj skadesstatistik.
- Konto 111 Målerpasning - stigning på baggrund af indeksering.
- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse - højere udgifter i forbindelse med tekniske installationer, samt facader og tegl.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.1 El til fællesarealer - pga. faldende pris på kwh.
- Konto 114 Renholdelse - mindre behov for viceværtarbejde.
- Konto 125 Ydelser vedrørende lån til forbedringsarbejder - lavere ydelse i takt med lånekonvertering.
- Konto 127 Ydelser vedrørende lån til bygningsrenovering - lavere ydelse i forbindelse med helhedsplanen.

### Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på

- Konto 202 Renter - afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på renter fra kollektiv råderet.

### Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været pæne afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 3,73% til afdelingen (kt. 202.2). Der var budgetteret med et afkast på 0,55%.

Afkastet består af både renter og kursgevinster. Mens renterne påvirker afdelingens resultat direkte, så overføres kursgevinsten (kt. 131.3) til kt. 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" til modregning af sidste års kurstab.

### Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 63.900,00 fra konto for opsamlet resultat.

### Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

\*)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 2023 – 31. december 2023 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 2023 samt at resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 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 revisionsetik, 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 revisionsetik, 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 revisionsetik, 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 revisionsskik 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 30. april 2024

#### BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70



Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 34316

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2023

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2023 (kr. )	*) Budget 2023 (kr. )	*) Budget 2024 (kr. )
<b>UDGIFTER :</b>					
<b>105.9</b>	<b>1</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>	<b>78.083,00</b>	<b>78.100</b>	<b>78.100</b>
106		Ejendomsskatter	428.119,24	428.100	428.100
109		Renovation	215.332,15	212.800	221.800
110		Forsikring	68.456,03	64.200	70.500
111		<b>Afdelingens energiforbrug:</b>			
		1. El og varme til fællesarealer	9.722,07	12.000	12.000
		3. Målerpasning m.v.	69.139,81	65.500	54.900
112		<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	10.000,00	10.000	10.000
		Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lme.	364.133,00	364.100	379.700
		2. Dispositionsfond 621 kr. pr. lejemålsenhed	47.817,00	44.900	51.700
113		<b>Afd. pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:</b>			
		1. A-indskud	21.080,00	21.100	21.100
		2. G-indskud	78.129,60	78.100	78.100
<b>113.9</b>		<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>1.311.928,90</b>	<b>1.300.800</b>	<b>1.327.900</b>
<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	2	Renholdelse	3.626,00	8.500	10.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	154.442,74	139.500	140.500
116	3	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>			
		1. Afholdte udgifter	920.898,83	1.461.842	1.550.881
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-920.898,83	-1.461.842	-1.550.881
117		<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>			
		1. Afholdte udgifter	8.704,41	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-8.704,41	0	0
119	4	Diverse udgifter	12.332,32	12.800	13.700
<b>119.9</b>		<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>170.401,06</b>	<b>160.800</b>	<b>164.200</b>
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.077.200,00	1.077.200	1.402.900
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	10.000,00	10.000	0
124	5	Andre henlæggelser	28.176,24	0	0
<b>124.8</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>1.115.376,24</b>	<b>1.087.200</b>	<b>1.402.900</b>
<b>124.9</b>		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>2.675.789,20</b>	<b>2.626.900</b>	<b>2.973.100</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
125		<b>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.396.164,36		
		2. Renter m.v.	246.978,31		
		3. Administrationsbidrag	52.007,86	1.702.400	1.558.900
126		<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	122.891,02	122.900	122.900
127		<b>Ydelser vedr. lån til bygningsreovering m.v.:</b>			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	393.060,52		
		2. Renter m.v.	-56.199,04		
		3. Administrationsbidrag	29.818,80		
		4. Ydelsesstøtte	109.244,60	502.000	480.000
131		<b>Andre renter:</b>			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	56.741,66	0	0
<b>137</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>2.350.708,09</b>	<b>2.340.200</b>	<b>2.161.800</b>
<b>139</b>		<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>5.026.497,29</b>	<b>4.967.100</b>	<b>5.134.900</b>
140		<b>Årets overskud anvendes til:</b>			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	134.547,27		
<b>150</b>		<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>5.161.044,56</b>	<b>4.967.100</b>	<b>5.134.900</b>

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2023

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2023 (kr.)	*) Budget 2023 (kr.)	*) Budget 2024 (kr.)
<b>INDTÆGTER :</b>					
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201		<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>			
		1. Almene familieboliger	4.726.332,00	4.726.500	4.795.500
		Særlig forh. i forbr. lejemål (Kollektiv råderet)	82.404,00	82.400	82.400
		9. Merleje	-57.973,80	-57.700	-57.700
202		<b>Renter:</b>			
		Renter af mellemregning	160.923,59	0	72.000
		Renter Kollektiv råderet	32.640,00	0	0
203		<b>Andre ordinære indtægter :</b>			
		6. Overført fra opsamlet resultat	63.900,00	63.900	90.700
<b>203.9</b>		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>5.008.225,79</b>	<b>4.815.100</b>	<b>4.982.900</b>
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	37.664,00	152.000	0
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	115.154,77	0	152.000
<b>208</b>		<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>152.818,77</b>	<b>152.000</b>	<b>152.000</b>
<b>209</b>		<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>5.161.044,56</b>	<b>4.967.100</b>	<b>5.134.900</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 31.12.2023 (kr.)	Balance pr. 31.12.2022 (kr.)
<b>AKTIVER :</b>				
301		<b>Ejendommens anskaffelsessum:</b>	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	
<b>302.9</b>		<b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>	<b>3.748.800,61</b>	<b>3.748.800,61</b>
303	8	<b>1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):</b>		
		Helhedsplan (1)	3.323.661,75	3.440.516,94
		Facaderenovering 1	2.584.985,64	2.903.075,86
		Renovering Stavangervej	1.707.199,17	1.947.394,59
		Facaderenovering 2	6.703.809,50	8.562.789,11
		Badeværelser	133.025,53	406.307,67
		Kollektiv råderetsarbejder	578.717,78	618.968,80
	9	<b>2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):</b>		
		Helhedsplan (2)	9.368.420,27	9.761.480,79
304		<b>Andre anlægsaktiver:</b>		
		1. Driftstabslån	380.000,00	380.000,00
		5. Andre driftsstøttelån	600.000,00	600.000,00
<b>304.9</b>		<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>29.128.620,25</b>	<b>32.369.334,37</b>
305		<b>Tilgodehavender :</b>		
		1. Leje incl. varme	5.453,98	0,00
		2. Beboerindskud	3.951,00	0,00
		4. Fraflytninger	20.283,02	0,00
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	23.001,38	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	8.498,54	45.542,01
307		<b>Likvide beholdninger:</b>		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.372.316,30	3.999.208,53
<b>309.9</b>		<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.433.504,22</b>	<b>4.044.750,54</b>
<b>310</b>		<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>33.562.124,47</b>	<b>36.414.084,91</b>
<b>PASSIVER :</b>				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	2.199.143,00	1.986.100,17
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	120.839,30	129.543,71
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	109.563,12	99.563,12
406	12	<b>Andre henlæggelser:</b>		
		3. Reguleringskonto (1)	1.080.967,08	1.167.126,84
<b>406.9</b>		<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>3.510.512,50</b>	<b>3.382.333,84</b>
407	11	Opsamlet resultat	315.940,74	245.293,47
<b>407.9</b>		<b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>	<b>3.826.453,24</b>	<b>3.627.627,31</b>
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
<b>412.9</b>		<b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>	<b>3.748.800,61</b>	<b>3.748.800,61</b>
413		<b>Andre lån :</b>		
		Lån helhedsplan Jyske Realkredit kr. 3.811.417,22	3.323.661,75	3.440.516,94
		Lån facaderenovering Nykredit kr. 3.850.000	2.584.985,64	2.903.075,86
		Lån facaderenovering Nykredit kr. 2.662.000	1.707.199,17	1.947.394,59
		Lån renovering Jyske Realkredit hovedstol kr. 7.007.000	6.703.809,50	8.562.789,11
		Lån Nordea kr. 1.250.000	133.025,53	406.307,67
		Lån helhedsplan Jyske Realkredit kr. 11.044.000	9.368.420,27	9.761.480,79
414		<b>Andre beboerindskud:</b>		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	708.693,00	693.156,00
415		<b>Driftsstøttelån:</b>		
		1. Driftstabslån	380.000,00	380.000,00
		5. Andre driftsstøttelån	600.000,00	600.000,00
<b>417</b>		<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>29.258.595,47</b>	<b>32.443.521,57</b>
421	13	Skyldige omkostninger	419.101,96	219.419,37
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.v.	0,00	23.545,17
425		<b>Anden kortfristet gæld:</b>		
		1. Merleje	57.973,80	57.973,80
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0,00	41.997,69
<b>426</b>		<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>477.075,76</b>	<b>342.936,03</b>
<b>430</b>		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>33.562.124,47</b>	<b>36.414.084,91</b>

## NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	<b>1</b>	<b>Nettokapitaludgifter:</b>	<b>Nominallån</b>				<b>Indekslån</b>	
		Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden	78.083,00				0,00	
		<b>Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype</b>	<b>78.083,00</b>				<b>0,00</b>	
		<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>					<b>78.083,00</b>	
114	<b>2</b>	<b>Renholdelse</b>	<b>Resultat</b>				<b>*) Budget</b>	
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd	3.626,00				8.500,00	
		<b>I alt</b>	<b>3.626,00</b>				<b>8.500,00</b>	
115-116	<b>3</b>	<b>Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser</b>	<b>kt. 115</b>				<b>kt. 116</b>	
		1. Terræn	28.511,93				257.743,83	
		2. Bygning, klimaskærm	33.572,86				26.594,81	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed	19.564,15				190.885,49	
		4. Bygning, fælles indvendig	0,00				0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer	72.793,80				445.674,70	
		6. Materiel	0,00				0,00	
		<b>I alt</b>	<b>154.442,74</b>				<b>920.898,83</b>	
119	<b>4</b>	<b>Diverse udgifter</b>	<b>Resultat</b>				<b>*) Budget</b>	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.	12.332,32				11.800,00	
		Diverse udgifter	0,00				1.000,00	
		<b>I alt</b>	<b>12.332,32</b>				<b>12.800,00</b>	
124	<b>5</b>	<b>Diverse henlæggelser:</b>						
		Renter reguleringkonto (kt. 406.3)					28.176,24	
		<b>I alt</b>					<b>28.176,24</b>	
204	<b>6</b>	<b>Driftssikring o.a. løbende særlig støtte</b>						
		Andre driftssikr. o.a. løb.særl.dr.støt					37.664,00	
		<b>I alt</b>					<b>37.664,00</b>	
206	<b>7</b>	<b>Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år</b>						
		Korrektioner vedr. tidligere år					300,00	
		Diverse indtægter (konvertering af lån)					518,77	
		Ovf. fra reguleringskonto 406.3					114.336,00	
		<b>I alt</b>					<b>115.154,77</b>	
303.1	<b>8</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	3.440.516,94	0,00	0,00	-116.855,19	0,00	3.323.661,75
		Kt. 303.12	2.903.075,86	0,00	0,00	-318.090,22	0,00	2.584.985,64
		Kt. 303.13	1.947.394,59	0,00	0,00	-240.195,42	0,00	1.707.199,17
		Kt. 303.14	8.562.789,11	-1.411.238,22	0,00	-447.741,39	0,00	6.703.809,50
		Kt. 303.15	406.307,67	0,00	0,00	-273.282,14	0,00	133.025,53
		Kt. 303.16	618.968,80	50.000,00	0,00	0,00	-90.251,02	578.717,78
303.2	<b>9</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. 303.21	9.761.480,79	0,00	0,00	-393.060,52	0,00	9.368.420,27
401	<b>10</b>	<b>Henlæggelser:</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Anvendt</b>	<b>Budget henlæggelse</b>	<b>Kursregulering</b>		<b>Saldo Ultimo</b>
		Kt. 401	2.280.590,02	-920.898,83	1.077.200,00	-237.748,19		2.199.143,00

**NOTER**

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
<b>402-407</b>	<b>11</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	129.543,71	-8.704,41	0,00	0,00	0,00	<b>120.839,30</b>
		Kt. 405	99.563,12	0,00	10.000,00	0,00	0,00	<b>109.563,12</b>
		Kt. 407	245.293,47	0,00	0,00	-63.900,00	134.547,27	<b>315.940,74</b>
<b>406</b>	<b>12</b>	<b>Henlæggelser</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>Forbrugt i året</b>	<b>Ekstraord. henlæggelser</b>	<b>Årets henlæggelser</b>	<b>Årets rentetilskrivning</b>	<b>Saldo ultimo</b>
		Reguleringskt. (1)	1.167.126,84	-114.336,00	0,00	0,00	28.176,24	1.080.967,08
<b>421</b>	<b>13</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Periodeafgrænsning					157.787,53	167.607,01
		Periodisering forbrugsafgifter					11.263,95	0,00
		Skyldige kreditorer					250.050,48	51.812,36
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>					<b>419.101,96</b>	<b>219.419,37</b>
<b>423</b>	<b>14</b>	<b>Deposita og forudbetalt leje m.m.</b>					<b>Indev. år</b>	<b>Sidste år</b>
		Forudbetalt leje					0,00	22.366,00
		Mellemregning indflyttere					0,00	1.179,17
		<b>Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt</b>					<b>0,00</b>	<b>23.545,17</b>