

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 2024



Esbjerg Sociale Byggeselskab

Esbjerg april 2025

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
<u>Selskabet :</u>	
Driftsregnskab	14
Balance	15
Noter	16-17
<u>Afdeling :</u>	
Afdeling 1	1-9

ÅRSBERETNING

FORENINGEN:

Årets driftsresultat

Selskabet udviser et overskud på kr. 38.577,30. Overskuddet overføres til selskabets arbejdskapital.

Overskuddet i foreningen skyldes besparelser i forhold til budgettet, herunder mødeudgifter kto. 502 på kr. 2.669,27 og kontorholdsudgifter kto. 513 på kr. 1.176,29. Derudover har der været flere nettorenter kto. 532/603 på kr. 23.923,49.

Dispositionsfonden og arbejdskapital

Dispositionsfonden udgør pr. 31.12.2024 i alt kr. 2.418.292,09, pr. lejemål kr. 31.406,39, hvoraf den bundne del udgør kr. 2.037.479,90, pr. lme kr. 26.460,78, og den disponibel del udgør kr. 380.812,19, kr. 4.945,61 pr. lme., hvilket er under mindstekravet på kr. 6.602 pr. lme. Dette betyder, at afdelingen indbetaler til egen dispositionsfond. Arbejdskapitalen er på kr. 413.895,80, pr. lme kr. 5.375,27.

Værdipapirer og likvide midler

Selskabets likvide midler udgør i alt kr. 5.238.727,69, hvoraf kr. 2.378.777,20 er placeret i værdipapirer med en nominel værdi på kr. 2.626.646,96.

Venteliste

Ved udarbejdelse af årsregnskab i april 2025 er der i alt 234 medlemmer i Esbjerg Sociale Byggeselskab, heraf er i alt 77 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. 103.478,00. Overskuddet overføres til resultatkontoen, der herefter udgør kr. 328.718,74. Årets overskud skyldes bl.a. færre udgifter til ejendomsskatter, målerpasning og færre ydelser til lån vedrørende forbedringsarbejder og bygningsrenovering. Modregnet flere udgifter til 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 og bankrenter. Modregnet færre lejeindtægter i takt med forkert huslejevarsling pr. 01.04.2024.

Mellemregningsrenten er beregnet i.h.t. markedsafkast og udgør i regnskabsåret positiv rente på 2,97% mod et budgetniveau på 1,80%.

ÅRSBERETNING

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse (konto 401) udgør kr. 1.561.158,20. pr. lejemål kr. 20.274,78, og der henlægges i regnskabsåret 2024 i alt kr. 1.402.900,00 svarende til kr. 220,86 pr. m².

Henlæggelser til tab ved fraflytning

Afdelingen har pr. 31.12.2024 opsparet kr. 80.303,12 til fremtidige tab, pr. lme. kr. 1.042,90.

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 2024 (Pr. lme kr. 4.931 + kr.10.000 pr. afdeling)	kr. pr. lme	5.061
Nybo 2024 (41 lme)	-	5.842
Ungdomsbo 2023/24	-	3.561

Bortset fra Ungdomsbo indeholder alle administrationsbidrag 25% moms.

ESB har i regnskabsåret betalt kr. 3.588,88 ekskl. moms pr. lme i administrationsbidrag til Ungdomsbo.

Afdelingen:

Landsbyggefonden 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 2023 fra disse "tvillinger" samt landsgennemsnit er sammen med Boligforeningen Nybo og Ungdomsbos årsregnskab for 2023/24 anvendt som grundlag for sammenligning af afdelingernes økonomi.

Årlige udgifter til alm. vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2024 (s.å. kr. 24).....	kr. pr. m ²	30
Nybo 2024	-	31
Ungdomsbo 2023/24.....	-	38
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2023	-	22
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2023.....	-	20

Bemærkning til årlige udgifter til alm. vedligeholdelse

De årlige udgifter til alm. vedligeholdelse var i regnskabsåret på kr. 30 pr. m², hvilket bl.a. skyldes større omkostninger til tekniske installation, afløb og kloakanlæg.

ÅRSBERETNING

Årlige henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2024 (s.å. kr. 170)	kr. pr. m ²	221
Nybo 2024	-	244
Ungdomsbo 2023/24.....	-	168
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2023.....	-	232
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2023.....	-	197

Opsparede midler til periodisk og planlagt vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2024 (s.å. 28.560).....	kr. pr. lme	20.275
Nybo 2024	-	48.605
Ungdomsbo 2023/24.....	-	51.234
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2023.....	-	69.387
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2023.....	-	50.139

Bemærkning til opsparede midler til periodisk og planlagt vedligeholdelse

Forbruget af henlæggelserne til periodisk og planlagt vedligeholdelse var i regnskabsåret på kr. 325 pr. m². mod sidste år kr. 145.

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.

Regnskabsåret 2024 har været påvirket af positive kursreguleringer kr. 20.897,90, der overføres til henlæggelserne for vedligeholdelsesplane iht. ny lovgivning fra 2022. Disse har total påvirket henlæggelserne kto. 401 negativt med kr. 216.850,29 pr. 31.12.2024.

REVISIONSPÅTEGNING

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i boligorganisationen Esbjerg Sociale Byggeselskab

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Esbjerg Sociale Byggeselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter og 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 2024 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 standarderne for offentlig revision, 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 revisorers 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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Boligorganisationens ledelse 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i 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, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i 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 om 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 ledelsen 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.

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, 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 i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. Dette indebærer, at vi vurderer risikoen for, at der er væsentlige regelbrud i de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, eller væsentlige forvaltningsmangler i de systemer og processer, som ledelsen har etableret. På grundlag af risikovurderingen fastlægger vi de afgrænsede emner, som vi skal udføre juridisk-kritisk revision eller forvaltningsrevision af.

Ved en juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed, om de dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, er i overensstemmelse med de relevante bestemmelser i bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved en forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de systemer, processer eller dispositioner, der er omfattet af det udvalgte emne, understøtter skyldige økonomiske hensyn ved driften af boligorganisationen og forvaltningen af de midler, der er omfattet af årsregnskabet.

Vores revision af hvert udvalgt emne tager sigte på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for en konklusion med høj grad af sikkerhed om det pågældende emne. Ved en revision kan der ikke opnås fuldstændig sikkerhed for at opdage alle regelbrud eller forvaltningsmangler. Da vi alene har udført juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af de udvalgte emner, kan vi ikke udtale os med sikkerhed om, at der ikke kan være væsentlige regelbrud eller væsentlige forvaltningsmangler på områder, der falder uden for de udvalgte emner.

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 29. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 34316

Administrators påtegning

Esbjerg, den 29. april 2025

Flemming Agerskov Christensen
Administrator

Bestyrelsens påtegning:

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

Esbjerg, den 12. maj 2025

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 17. juni 2025

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 2024 er markedsafkast beregnet til 2,97% 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.

Afdelingens 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.

Afdelingens forbedringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b (kollektiv råderet) finansieres, afhængig af afdelingens likviditet, med annuitetslån af afdelingens egne midler eller ved optagelse af banklån.

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. 6.991,46 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	

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 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 12. maj 2025

Flemming Agerskov Christensen
Direktør

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Esbjerg, den 12. maj 2025

Hanne Nielsen
Formand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING PÅ SPØRGESKEMA

Til bestyrelsen i Esbjerg Sociale Byggeselskab

Vi har fået til opgave at afgive erklæring om, hvorvidt det af bestyrelsen udarbejdede spørgeskema til årsregnskaberne for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Vores konklusion i erklæringen udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Vores erklæring er alene udarbejdet til brug for bestyrelsens besvarelse af spørgeskema til regnskaberne for Esbjerg Sociale Byggeselskab og kan ikke anvendes til andet formål.

Ledelsens ansvar

Bestyrelsen har ansvaret for, at det udarbejdede spørgeskema til årsregnskaberne er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af de udførte undersøgelser at udtrykke en konklusion om, hvorvidt spørgeskemaet er besvaret i overensstemmelse med kravene i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3000, Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab anvender International Standard on Quality Management 1, ISQM 1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker eller procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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)

Som led i vores undersøgelser har vi gennemgået oplysninger i spørgeskemaet og vurderet disse i forhold til boligorganisationens årsregnskaber samt drøftet spørgeskemaets oplysninger med boligorganisationens bestyrelse og daglige ledelse.

Omfanget af de handlinger, vi har udført ved vores undersøgelser, er mindre end ved en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed. Som følge heraf er den grad af sikkerhed, der er for vores konklusion, betydeligt mindre end den sikkerhed, der ville være opnået, hvis der var udført en erklæringsopgave med høj grad af sikkerhed.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at spørgeskemaet til årsregnskaberne for 2024 ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Esbjerg, den 29. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR: 20 22 26 70

Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

Boligselskab:	Administrator	Tilsynsførende Kommune
Esbjerg Sociale Byggeselskab	Ungdomsbo	Esbjerg Kommune
Nygårdsvej 37	Nygårdsvej 37	Torvegade 74
6700 Esbjerg	6700 Esbjerg	6700 Esbjerg
Telefon 76 135050	Telefon 76 135050	Telefon 76 161616
www.ungdomsbo.dk	www.ungdomsbo.dk	
Blf. Boligselskabsnr. 682		Forretn.f.nr. 378 Kommun.nr. 561

SELSKABSREGNSKAB

Antal afd.	Antal lejlig-heder	Antal værelser	Antal erhvervs-lejemål	Antal institu-tioner	Antal andre lejemål	Antal lejemåls-enheder
1	77	0	0	0	0	77
Bruttoetageareal m²		6.352 m²				
		Lejemålsenhed:	Forrentning:			
Erhvervslejemål		1 pr. påbeg. 60 m2	Afdelingsmidler=>		2,97%	
Institutioner		2 pr. påbeg. 60 m2	Dispositionsfond=>		Diskontoen -2%	
Garager		*1/5				

DRIFTSREGNSKAB FOR 2024

Udgifter

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultatopg. 2024	*) Budget indeværende år tusind kr.	*) Budget kommende år tusind kr.
		Ordinære udgifter			
502		Mødeudgifter, kurser, gaver	11.830,73	15	12
512		Forretningsførelse: 77 enh. a kr. 3.459,-	266.343,00	266	280
		Grundbidrag	10.000,00	10	10
		Moms af administrationsbidrag	69.085,75	69	73
513	1	Kontorholdsudgifter	1.623,71	3	2
521		Revision	27.450,00	27	28
530	2	Bruttoadministrationsomkostninger	386.333,19	390	405
531		Tilskud til afdeling 1 (fra dispositionsfonden)	57.004,04	0	0
532	3	Renteudgifter:			
		* Dispositionsfond 5.035,34		0	6
		* Afdeling 1 106.949,33		74	80
		* Kurstab 714,36		0	0
		* Egen trækningsret 38.653,89	151.352,92	0	0
				74	86
533		Henlæggelser af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden	228.189,60	229	229
540		Samlede ordinære udgifter	822.879,75	693	720
551		Årets overskud overført til arbejdskapitalen	38.577,30	11	25
560		Udgifter i alt	861.457,05	704	745

Indtægter

		Ordinære indtægter:			
601		Administrationsbidrag:			
		* 77 lejligheder a kr. 4.931,-	379.687,00	380	395
		* Grundbidrag	10.000,00	10	10
603	3	Renteindtægter:			
		* Renteindtægter 118.447,42		85	56
		* Real. Kursgevinst 29.475,10		0	55
		* Egen trækningsret 38.653,89	186.576,41	0	0
604		Afd. bidrag m.v. til dispositionsfond	228.189,60	229	229
607		Diverse indtægter:			
		Tilskud til afdeling 1 (fra dispositionsfonden)	57.004,04	0	0
610		Samlede ordinære indtægter	861.457,05	704	745
611		Diverse indtægter:	0,00	0	0
620		Indtægter i alt	861.457,05	704	745

*) "Budgettal er ikke underlagt revision"

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 31.12.2024	Sidste år. tusind kr.
AKTIVER:				
716	5	Indskud i Landsbyggefonden	2.037.479,90	1.939
720		Anlægsaktiver i alt	2.037.479,90	1.939
		Tilgodehavender:		
726		Tilgodehavende Ungdomsbo	3.716,24	3
727		Forudbetalte omkostninger	206,25	1
730		Tilgodehavende renter	16.153,66	17
		Værdipapirer:		
731	8	Værdipapirer (omsættelige/obligationsbeholdning)	2.378.777,20	2.422
732		Likvide midler:		
		* Indestående i bank	1.749.046,19	2.816
740		Omsætningsaktiver i alt	4.147.899,54	5.259
750		Aktiver i alt	6.185.379,44	7.198

PASSIVER:

		Egenkapital:		
801		Boligforeningsandele	19.350,00	19
803	4	Dispositionsfond	2.418.292,09	2.321
805	6	Arbejdskapital	413.895,80	376
810		Egenkapital i alt	2.851.537,89	2.716
		Kortfristet gæld:		
821		Gæld til afdeling 1	3.249.880,40	4.372
825		Kreditorer	12.838,00	12
830	7	Anden kortfristet gæld	71.123,15	98
840		Kortfristet gæld ialt	3.333.841,55	4.482
850		Passiver i alt	6.185.379,44	7.198

NOTER

16

Konto nr.	Specifikation	pct/antal lejemål	Resultat indeværende år. kr.	*) Budget indeværende år tusind kr.	*) Budget kommende år tusind kr.
513	Note 1				
	Kontorholdsudgifter:				
	Gebyrer & porto		1.623,71		
	I alt		1.623,71	3	3
530	Note 2				
	Bruttoadministrationsomkostninger ialt		386.333,19	390	405
	Bruttoadm. pr. lejemål=>	77	kr 5.017	kr 5.061	kr 5.258
603	Note 3				
	Renteindtægter				
	2. Bank		50.889,18		
	3. Obligationer renter		67.558,24		
	3. Obligationer kursgevinst		29.475,10		
	6. Renter egen trækingsret		38.653,89		
	Ialt renteindtægter		186.576,41	85	111
532	Renteudgifter				
	1. Dispositionsfond	diskonto -2%	5.035,34		
	2. Afdeling 1	2,97%	106.949,33		
	5. Kurstab		714,36		
	6. Renter egen trækingsret		38.653,89		
	Ialt renteudgifter		151.352,92	74	85
	Nettorenteindtægt/udgift	77	35.223,49	11	26
	Nettorenteindt./udgift pr. bolig		457,45		
803	Note 4				
			Pr. 31.12.2024		Regnskab 2023
			kr.		(hele tusind kr.)
	Dispositionsfond:				
	1. Saldo primo		2.321.184,14		2.198
	2. Bidrag fra afdelingen		50.897,00		48
	3. Rentetilskrivning		5.035,34		3
	4. Ydelser vedr. udamortiserede lån		78.083,00		78
	11. Pligtmæssing bidrag fra afdelingen		99.209,60		99
	12. Rente af egen trækingsret		38.653,89		14
	22. Tilskud til tab ved lejeledighed & fraflytning (afd. 1)		-57.004,04		-1
	24. Ydelse, udamortiserende lån til LBF		-78.083,00		-78
	Indbetalinger til LBF A&G indskud i året		-39.683,84		-40
	Saldo ultimo		2.418.292,09		2.321

Konto nr.	Specifikation	pct/antal lejemål	Resultat indeværende år. kr.	Regnskab 2023 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 trækingsret			
	Primo saldo	1.468.553,25		1.396
	Årets tilgang	59.525,76		59
	Tilskrevne renter	38.653,89	1.566.732,90	13
	Indestående i alt/bunden del f disp.fonden		2.037.479,90	1.939
	40 Disponibel del		380.812,19	382
	Disponibel del pr. lejemaal		4.945,61	4
	50 Saldo ultimo		2.418.292,09	2.321
805	Note 6			
	Arbejdskapital			
	1. Saldo primo		375.318,50	331
	2. Overskud		38.577,30	45
	4. Underskud		0,00	0
	Saldo ultimo		413.895,80	376
830	Note 7			
	Anden kortfristet gæld			
	Periodeafgrænsning (LBF, Revision mv.)		71.123,15	98
	I alt		71.123,15	98
731	Note 8			
	Værdipapirer			
	Anskaffelsessum primo		2.713.322,18	2.791
	- Afgang i året		-72.361,87	-78
	+/- kursregulering		-314,41	0
	Samlet anskaffelsessum ultimo		2.640.645,90	2.713
	Samlede opskrivninger primo		83.745,06	24
	- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		-5.341,48	-1
	+ Opskrivninger i året		22.116,56	61
	Samlede opskrivninger ultimo		100.520,14	84
	Samlede nedskrivninger primo		-374.688,91	-385
	-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		12.948,45	10
	+ Nedskrivninger i året		-648,38	0
	Samlede nedskrivninger ultimo		-362.388,84	-375
	Bogført værdi ultimo		2.378.777,20	2.422
	Obligationsbeholdning:	Nominel værdi	Bogført værdi	
	Nordea	1.081,30	1.102,18	
	Nykredit	1.260.386,78	1.009.236,08	
	DLR Kredit	1.365.178,88	1.368.438,94	
		2.626.646,96	2.378.777,20	

*) "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 m²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger 4 rum	77	6.352,0	1	77,0
Lejemålsoplysninger i alt	77	6.352,0		77,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	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 m²		
Boliger i tæt/lavt byggeri	77	6.352,0		
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Nej	Køleskab	Nej	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	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 2024**Lejeoplysninger for boligen:**

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 756,94

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-04-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 1,20

Forhøjelse pr. m² i %: 1,95

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 91.692

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført i alt 23 individuelle renoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive individuelle råderetsarbejder, jf. kt. 303 pkt. 4 restsaldo kr. 537.825,11. I regnskabsåret har der været en tilgang.

Kommentarer til regnskabet for 2024

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 103.478,00.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 328.718,74. Heraf er kr. 75.100 allerede indregnet i budgettet for 2024. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

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

- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse - højere udgifter i forbindelse med tekniske installationer, samt afløb og kloak.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 106 Ejendomsskatter - besparelser på baggrund af de foreløbige vurderinger.
- Konto 111.3 Målerpasning - pga. ændring i opkrævning af honorar.
- Konto 125 Ydelser vedrørende lån til forbedringsarbejder - lavere ydelse i takt med låneomlægning.

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 meget flotte afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 2,97% til afdelingen (kt. 202.2). Der var budgetteret med et netto-afkast (Bruttoafkast - kursregulering) på 1,80%.

Bruttoafkast (kt. 202.2)	106.949,33
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	20.897,90
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	86.051,43

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 90.700,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 1 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af ESBs dispositionsfond.

Der har i regnskabsåret været 3 flytninger - svarende til en flytteprocent på 3,9% - mod tidligere år 2, 3 og 6 flytninger.

*)Budgettal er ikke underlagt revision.

REVISORS PÅTEGNING

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til afdelingen og boligorganisationens repræsentantskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligorganisationen Esbjerg Sociale Byggeselskab, afdeling 1, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 standarderne for offentlig revision, 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 revisors 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 medtaget de af afdelingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. 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 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 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 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 29. april 2025

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne 34316

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024 (kr.)	*) Budget 2024 (kr.)	*) Budget 2025 (kr.)
UDGIFTER :					
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER	78.083,00	78.100	78.100
106		Ejendomsskatter	354.206,16	428.100	354.100
109		Renovation	222.064,56	221.800	225.600
110		Forsikring	71.964,64	70.500	75.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	11.286,44	12.000	10.000
		3. Målerpasning m.v.	23.147,30	54.900	71.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	10.000,00	10.000	10.000
		Administrationsgebyr kr. 4.931 pr. lme.	379.687,00	379.700	394.900
		2. Dispositionsfond 661 kr. pr. lejemålsenhed	50.897,00	51.700	51.900
113		Afd.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	1.222.462,70	1.327.900	1.293.100
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	10.157,76	10.000	45.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	189.827,68	140.500	145.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	2.061.782,70	1.550.881	3.089.179
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.061.782,70	-1.550.881	-3.089.179
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	26.625,87	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-26.625,87	0	0
119	4	Diverse udgifter	12.751,20	13.700	13.400
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	212.736,64	164.200	203.400
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	1.402.900,00	1.402.900	1.647.100
124	5	Andre henlæggelser	25.821,54	0	20.700
124.8		HENLÆGGESELSER I ALT	1.428.721,54	1.402.900	1.667.800
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.942.003,88	2.973.100	3.242.400
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.226.226,97		
		2. Renter m.v.	267.875,80		
		3. Administrationsbidrag	48.329,20	1.558.900	1.412.900
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	130.810,00	122.900	122.900
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	390.767,88		
		2. Renter m.v.	-53.906,40		
		3. Administrationsbidrag	29.818,80		
		4. Ydelsesstøtte	109.244,60	480.000	480.000
129		1. Tab ved lejeledighed	6.991,46		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-6.991,46	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	79.272,58		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-29.260,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-50.012,58	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	20.897,90	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.170.064,75	2.161.800	2.015.800
139		UDGIFTER I ALT	5.112.068,63	5.134.900	5.258.200
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	103.478,00		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	5.215.546,63	5.134.900	5.258.200

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024 (kr.)	*) Budget 2024 (kr.)	*) Budget 2025 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligaftifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	4.785.141,00	4.795.500	4.927.200
		Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	90.321,00	82.400	82.400
		9. Merleje	-57.673,80	-57.700	-57.700
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	106.949,33	72.000	79.200
		Renter Kollektiv råderet	32.640,00	0	0
		Renter Kollektiv råderetsslån	5.677,33	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		6. Overført fra opsamlet resultat	90.700,00	90.700	75.100
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.053.754,86	4.982.900	5.106.200
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	161.791,77	152.000	152.000
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	161.791,77	152.000	152.000
209		INDTÆGTER I ALT	5.215.546,63	5.134.900	5.258.200

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 31.12.2024 (kr.)	Balance pr. 31.12.2023 (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	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Helhedsplan (1)	3.205.957,38	3.323.661,75
		Facaderenovering 1	2.265.808,72	2.584.985,64
		Renovering Stavangervej	1.466.109,95	1.707.199,17
		Facaderenovering 2	6.288.578,57	6.703.809,50
		Badeværelser	0,00	133.025,53
		Kollektiv råderetsarbejder	537.825,11	578.717,78
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Helhedsplan (2)	8.977.652,39	9.368.420,27
304		Andre anlægsaktiver:		
		1. Driftstabslån	380.000,00	380.000,00
		5. Andre driftsstøttelån	600.000,00	600.000,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	27.470.732,73	29.128.620,25
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	0,00	5.453,98
		2. Beboerindskud	0,00	3.951,00
		4. Fraflytninger	43.014,15	20.283,02
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	81.803,04	23.001,38
		6. Andre debitorer	4.241,38	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	129.528,59	8.498,54
307	9	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.249.880,40	4.372.316,30
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.508.467,56	4.433.504,22
310		AKTIVER I ALT	30.979.200,29	33.562.124,47
PASSIVER :				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.561.158,20	2.199.143,00
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	94.213,43	120.839,30
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	80.303,12	109.563,12
406	12	Andre henlæggelser:		
		3. Reguleringskonto (1)	954.788,62	1.080.967,08
406.9	13	HENLÆGGELSER I ALT	2.690.463,37	3.510.512,50
407	11	Opsamlet resultat	328.718,74	315.940,74
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	3.019.182,11	3.826.453,24
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	3.205.957,38	3.323.661,75
		Lån facaderenovering Nykredit kr. 3.850.000	2.265.808,72	2.584.985,64
		Lån facaderenovering Nykredit kr. 2.662.000	1.466.109,95	1.707.199,17
		Lån renovering Jyske Realkredit hovedstol kr. 7.007.000	6.288.578,57	6.703.809,50
		Lån Nordea kr. 1.250.000	0,00	133.025,53
		Lån helhedsplan Jyske Realkredit kr. 11.044.000	8.977.652,39	9.368.420,27
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	759.339,00	708.693,00
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	380.000,00	380.000,00
		5. Andre driftsstøttelån	600.000,00	600.000,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	27.692.246,62	29.258.595,47
421	14	Skyldige omkostninger	207.789,76	419.101,96
423	15	Deposita og forudbetalt leje m.v.	2.308,00	0,00
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje	57.673,80	57.973,80
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	267.771,56	477.075,76
430		PASSIVER I ALT	30.979.200,29	33.562.124,47

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation						Indev. år
				Nominallån			Indekslån	
	1	Nettokapitaludgifter:						
		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	
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype		78.083,00			0,00	
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					78.083,00	
114	2	Renholdelse		Resultat			*) Budget	
		Ejendomsfunktionærer		4.707,76			10.000,00	
		Pasning af udearealer		5.450,00			0,00	
		I alt		10.157,76			10.000,00	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser		kt. 115			kt. 116	
		1. Terræn		48.549,94			1.182.738,56	
		2. Bygning, klimaskærm		26.516,46			43.532,40	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed		25.386,91			720.712,74	
		4. Bygning, fælles indvendig		5.462,36			0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer		83.912,01			108.324,00	
		6. Materiel		0,00			6.475,00	
		I alt		189.827,68			2.061.782,70	
119	4	Diverse udgifter		Resultat			*) Budget	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.		12.751,20			13.200,00	
		Diverse udgifter		0,00			500,00	
		I alt		12.751,20			13.700,00	
124	5	Diverse henlæggelser:						
		Renter reguleringkonto (kt. 406.3)					25.821,54	
		I alt					25.821,54	
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Korrektioner vedr. tidligere år					300,00	
		Ovf. fra reguleringskonto 406.3					152.000,00	
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer					9.491,77	
		I alt					161.791,77	
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks- regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.11	3.323.661,75	0,00	0,00	-117.704,37	0,00	3.205.957,38
		Kt. 303.12	2.584.985,64	0,00	0,00	-319.176,92	0,00	2.265.808,72
		Kt. 303.13	1.707.199,17	0,00	0,00	-241.089,22	0,00	1.466.109,95
		Kt. 303.14	6.703.809,50	0,00	0,00	-415.230,93	0,00	6.288.578,57
		Kt. 303.15	133.025,53	0,00	0,00	-133.025,53	0,00	0,00
		Kt. 303.16	578.717,78	51.600,00	0,00	-2.239,67	-90.253,00	537.825,11
303.2	8	Bygningsrenovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks- regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.21	9.368.420,27	0,00	0,00	-390.767,88	0,00	8.977.652,39
306/307	9	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		3. Stats- eller realkreditobligationer					1.878.430,87	
		4. Øvrige beholdninger					1.371.449,53	
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt					3.249.880,40	
401	10	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	2.199.143,00	-2.061.782,70	1.402.900,00	20.897,90		1.561.158,20
402-407	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	120.839,30	-26.625,87	0,00	0,00	0,00	94.213,43
		Kt. 405	109.563,12	-29.260,00	0,00	0,00	0,00	80.303,12
		Kt. 407	315.940,74	0,00	0,00	-90.700,00	103.478,00	328.718,74

