

Boligorganisation:

Esebolig*
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Telefon 76 13 50 50

LBF boligorg.nr. 0378



Esebolig afd. 24

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 124

Afdeling 24 Kystvænget 1-21 og 2-44

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger 3 rum	16	1.514,0	1	16,0
4 rum	16	1.724,0	1	16,0
Lejemålsoplysninger i alt	32	3.238,0		32,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	32	3.238,0	20-04-2021	01-04-2024
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i tæt/lavt byggeri	32	3.238,0		

Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:
Beboerhus	Nej	Køleskab Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur Ja
Gæsteværelse	Nej	Bad Ja
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri Mulighed for tilslutning i bolig
8bi, Sædding By, Guldager	324936	Kildesortering af affald Uden for boligen
		Vandmåling Individuel
		Varmemåling Individuel
		El-måling Individuel
		Varmeforsyning Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	982
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-04-24
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	0
Forhøjelse pr. m ² i %:	0
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	0

* Med virkning fra 27. november 2025 har Boligforeningen Ungdomsbo skiftet navn til Esebolig.

Kommentarer til regnskabet for 2024/2025

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 455.171,93.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 493.493,40. Heraf er kr. 13.500 allerede indregnet i budgettet for 2025/26. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Ejendomskatter, diverse udgifter og korrektion vedr. tidligere år (konto 106/119/206):

I samarbejde med en ekstern konsulent har vi fået revurderet afdelingens ejendomsvurdering, fordi vi anså den oprindelige for høj. Vurderingsstyrelsen har givet os medhold, hvilket betyder nedsættelse af både den tidligere betalte, samt årets ejendomsskat.

I regnskabsåret er der derfor bogført en udgift på konto 119 Advokatombudsninger. Det for meget betalte beløb for 2024 er indtægtsført på konto 206 Korrektion vedrørende tidligere år, mens årets udgift, som er bogført på konto 106 Ejendomsskatter er reduceret – dog stadig over budgettet.

Derudover har afdelingen i regnskabsåret haft besparelser på alm. vedligeholdelse, pga. væsentligt færre uforudsete udgifter end budgetteret.

Til gengæld har der i regnskabsåret bl.a. været højere udgifter til lån, renovation samt renholdelse.

Renter og kursregulering (konto 131/202):

Igen i år har der været pæne afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 3,11% til afdelingen (kt. 202.2). Der var budgetteret med et netto-afkast (Bruttoafkast - kursregulering) på 1%.

Bruttoafkast (kt. 202.2)	52.770,81
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	18.628,10
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	34.142,71

Overførsler og tilskud:

Der er i året overført kr. 160.863,94 fra afdragsfri periode.

Andre kommentarer:

Budgettet 2024/25 for afdelingen er fortsat det driftsbudget, der blev udarbejdet ifm. byggesagen, idet budgettallene først korrigeres, når afdelingen har været i drift i minimum 1 fuldt regnskabsår.

Der har ikke været flytninger i afdelingen i regnskabsåret og derfor heller ingen tomgang.

*)Budgettal er ikke underlagt revision.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
UDGIFTER :					
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER	2.055.474,80	2.046.000	2.045.600
106		Ejendomsskatter	128.076,56	122.000	150.900
109		Renovation	101.070,69	91.000	102.500
110		Forsikring	38.675,43	40.000	39.800
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	3.781,06	4.000	4.000
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	116.320,00	110.700	116.300
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	21.184,00	21.500	21.600
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	429.107,74	409.200	455.100
VARIABLE UDGIFTER :					
114	2	Renholdelse	169.015,60	159.000	182.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	32.300,20	96.000	55.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	27.989,44	3.000	75.671
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-27.989,44	-3.000	-75.671
119	4	Diverse udgifter	37.956,65	20.100	20.200
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	239.272,45	275.100	257.200
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	421.000,00	421.000	437.800
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	16.000,00	16.000	16.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	13.000,00	13.000	12.400
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	450.000,00	450.000	466.200
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.173.854,99	3.180.300	3.224.100
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	18.628,10	0	30.700
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	817,06	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	19.445,16	0	30.700
139		UDGIFTER I ALT	3.193.300,15	3.180.300	3.254.800
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	455.171,93		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.648.472,08	3.180.300	3.254.800

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
201		ORDINÆRE INDTÆGTER: Boligafgifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	3.178.302,00	3.179.900	3.180.000
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	52.770,81	400	61.300
203		Andre ordinære indtægter :			
		6. Overført fra opsamlet resultat	0,00	0	13.500
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.231.072,81	3.180.300	3.254.800
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	417.399,27	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	417.399,27	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	3.648.472,08	3.180.300	3.254.800

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2025 (kr.)	Balance pr. 30.09.2024 (kr.)
AKTIVER :				
301		Ejendommens anskaffelsessum:	67.345.000,00	67.345.000,00
		1. grundværdi pr. 01.01.2025 kr. (ifølge foreløbig vurdering)	19.658.000	
		2. heraf skattepligtig grundværdi kr. (ifølge foreløbig vurdering)	15.726.400	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	67.345.000,00	67.345.000,00
303		Forbedringsarbejder:		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	67.345.000,00	67.345.000,00
305		Tilgodehavender :		
		6. Andre debitorer	651,00	434,00
		7. Forudbetalte udgifter	57.377,35	190.845,92
307	7	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.437.688,22	934.823,97
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.495.716,57	1.126.103,89
310		AKTIVER I ALT	68.840.716,57	68.471.103,89
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	694.247,06	282.608,40
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	24.000,00	8.000,00
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	19.500,00	6.500,00
406	10	Andre henlæggelser:		
		1. Afdragsfri periode	0,00	499.940,09
406.9	11	HENLÆGGELSER I ALT	737.747,06	797.048,49
407	9	Opsamlet resultat	493.493,40	38.321,47
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.231.240,46	835.369,96
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	6.734.500,00	6.734.500,00
		Jyske Realkredit	57.306.649,60	58.681.640,20
409		Beboerinskud	1.346.900,00	1.346.900,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.956.950,40	581.959,80
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	67.345.000,00	67.345.000,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	67.345.000,00	67.345.000,00
421	12	Skyldige omkostninger	263.976,11	290.733,93
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	500,00	0,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	264.476,11	290.733,93
430		PASSIVER I ALT	68.840.716,57	68.471.103,89

NOTER

Konto nr.

Note nr.

Specifikation

Indev. år

101.1

1

Nettokapitaludgifter:

Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)

1.374.990,60

0,00

101.2

Prioritetsrente

1.513.017,12

0,00

101.3

Administrationsbidrag

160.012,80

0,00

102.3

- Ydelsesstøtte

-992.545,72

0,00

Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype

2.055.474,80

0,00

NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT

2.055.474,80

114

2

Renholdelse

Ejendomsfunktionærer

165.989,05

158.500,00

Pasning af udearealer

2.446,35

0,00

Diverse (vagtordning m.v)

580,20

500,00

I alt

169.015,60

159.000,00

115-116

3

Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser

1. Terræn

5.964,32

3.506,64

2. Bygning, klimaskærm

4.395,59

0,00

3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed

0,00

374,87

4. Bygning, fælles indvendig

422,49

0,00

5. Bygning, tekniske installationer

5.677,19

8.773,13

6. Materiel

15.840,61

15.334,80

I alt

32.300,20

27.989,44

119

4

Diverse udgifter

Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.

5.638,40

5.500,00

Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen

6.296,00

9.000,00

Fælles fritidsaktiviteter

1.022,25

1.500,00

Advokatomkostninger m.v.

25.000,00

0,00

I alt

37.956,65

20.100,00

134

5

Korrektioner vedr. tidligere år

Korr. samlet betaling tidl. år

817,06

I alt

817,06

206

6

Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år

Udbetaling af for meget betalt grundskyld 2024

256.535,33

Ovf. fra afdragsfri periode kt. 406.1

160.863,94

I alt

417.399,27

306/307

7

Værdipapirer og likvide beholdninger

1. Aktier

0,00

2. Virksomhedsobligationer

0,00

3. Stats- eller realkreditobligationer

1.423.311,34

4. Øvrige beholdninger

14.376,88

Værdipapirer og likvide beholdning i alt

1.437.688,22

401

8

Henlæggelser:

Saldo primo

Anvendt

Budget henlæggelse

Kursregulering

Saldo Ultimo

Kt. 401

282.608,40

-27.989,44

421.000,00

18.628,10

694.247,06

402-407

9

Henlæggelser:

Saldo primo

Anvendt

Budget henlæggelse

Overført t. drift (203.6)

Årets resultat

Saldo Ultimo

Kt. 402

8.000,00

0,00

16.000,00

0,00

0,00

24.000,00

Kt. 405

6.500,00

0,00

13.000,00

0,00

0,00

19.500,00

Kt. 407

38.321,47

0,00

0,00

0,00

455.171,93

493.493,40

406

10

Henlæggelser

Saldo primo

Forbrugt i året

Ekstraord. henlæggelser

Årets henlæggelser

Årets rentetilskrivning

Saldo ultimo

Afdragsfri periode

499.940,09

-499.940,09

0,00

0,00

0,00

0,00

NOTER

Konto Note

nr.	nr. Specifikation	Indev. år	
406.9	11 Henlæggelser i alt		
	1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år		57.384,94
	2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år		680.362,12
	Saldo ultimo		737.747,06
421	12 Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
	Feriepengeforpligtigelse	4.772,87	4.615,76
	Periodeafgrænsning	2.446,35	0,00
	Periodisering forbrugsafgifter	281,44	286,49
	Skyldige kreditorer	254.975,45	62.684,00
	Skyldige kreditorer vedr. byggesag	0,00	22.750,00
	Skyldig vedr. byggeri	0,00	198.897,68
	Udsmykning (Rejsegildepenge)	1.500,00	1.500,00
	Skyldige omkostninger i alt	263.976,11	290.733,93
423	13 Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
	Depositum råderet (reetablering)	500,00	0,00
	Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	500,00	0,00

ANDRE PÅTEGNINGER

Forretningførers påtegning:

Foranstående årsregnskab for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 er aflagt i overensstemmelse med Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v.

Esbjerg, den 22. januar 2026

Flemming Agerskov Christensen
Direktør

Afdelingsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede afdelingsbestyrelse til godkendelse.

Esbjerg, den

Organisationsbestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede organisationsbestyrelse til godkendelse.

Esbjerg, den 22. januar 2026

Claus-Peter Aanum

Søren Laustsen

Peter Weilkiens

Line Tækker

Heidi Antonsen

Inge Jacobsen

Lars Mogensen

Øverste myndigheds påtegning:

Repræsentantskabet har delegeret den endelige godkendelse af afdelingernes regnskaber til organisationsbestyrelsen, og regnskabet skal derfor ikke godkendes af repræsentantskabet.
