

Boligorganisation:
Esebolig*
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Telefon 76 13 50 50



Esebolig afd. 28

Side 1

Tilsynsførende kommune:
Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 28

LBF afd. nr. 58

Niels Engers Vej 10-12 og Hovedgaden 15

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger 2 rum	2	130,0	1	2,0
3 rum	6	536,4	1	6,0
Almene ungdomsboliger 1 rum	3	103,7	1	3,0
1½ og 2 rum	6	310,4	1	6,0
Lejemålsoplysninger i alt	17	1.080,5		17,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	17	1.081,0	06-11-1987	01-07-1988
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	9	414,0		
Boliger i tæt/lavt byggeri	8	666,4		
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Ja	Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri	
327 B Odden By Nordby	11076	Kildesortering af affald	Uden for boligen	
91 A Odden By, Nordby	53623	Vandmåling	Posthuset: Kollektiv	
91 A Odden By, Nordby	53631		Niels Engers Gården: Individuel	
		Varmemåling	Individuel	
		El-måling	Individuel	
		Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 881

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 42

Forhøjelse pr. m² i %: 4,99

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 45.240

Eventualforpligtelser:

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

* 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. 14.199,83.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 21.031,90. Heraf er kr. 2.300 allerede indregnet i budgettet for 2025/26. Den resterende saldo vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft besparelser på

- Konto 111.1 El til fællesarealer - pga. lavere udgifter til strøm end budgetteret.
- Konto 111.3 Målerpasning - Ny lovgivning foreskriver, at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - der har været færre uforudsete udgifter.
- Konto 119.87 Netværksomkostninger - Netværksomlægning giver besparelser driften.

Til gengæld har der i regnskabsåret været højere udgifter til

- Konto 127 Ydelser vedrørende bygningsrenoveringslån - ydelserne stiger i takt med mindre udbetalt støtte til lån, da disse aftrappes i takt med nettoprisindeks.☒

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)	42.034,99
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	14.838,35
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	27.196,64

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 4.600,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 11,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 4 flytninger - svarende til en flytteprocent på 23,5% - mod tidligere år 3, 2 og 6 flytninger.

*)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	128.375,00	128.400	128.400
106		Ejendomsskatter	20.032,25	20.000	21.100
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	28.762,41	26.000	29.400
		Målerpasning - vand	829,38	1.300	1.300
109		Renovation	38.446,48	38.800	33.700
110		Forsikring	13.658,00	14.300	14.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	13.530,71	14.900	15.400
		3. Målerpasning m.v.	5.153,80	9.300	7.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	61.795,00	61.800	61.800
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	11.254,00	11.500	11.500
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	213.462,03	217.900	216.000
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	77.281,93	78.900	83.900
115	3	Almindelig vedligeholdelse	36.485,83	42.500	45.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	108.719,52	270.599	213.489
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-108.719,52	-270.599	-213.489
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	744,67	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-744,67	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	5.880,89	6.800	6.800
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	1.257,24	1.200	2.600
		Andel viceværtfaciliteter	2.936,15	3.200	3.100
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	2.808,73	1.300	1.300
119	4	Diverse udgifter	9.820,85	16.100	10.000
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	136.471,62	150.000	152.700
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	236.500,00	236.500	257.500
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	6.400,00	6.400	3.100
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	242.900,00	242.900	260.600
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	721.208,65	739.200	757.700
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	7.512,53		
		2. Renter m.v.	183,86		
		3. Administrationsbidrag	0,00	7.700	7.700
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	520.284,05		
		2. Renter m.v.	143.690,95		
		3. Administrationsbidrag	27.554,97		
		4. Ydelsesstøtte	-130.314,41	542.200	536.400
129		1. Tab ved lejeledighed	60.908,17		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-60.908,17	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	14.838,35	0	14.700
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
		4. Særstøttelån	52.380,48	52.400	52.400
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	300,93	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	636.431,71	602.300	611.200
139		UDGIFTER I ALT	1.357.640,36	1.341.500	1.368.900
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	14.199,83		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.371.840,19	1.341.500	1.368.900

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligafgifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	586.776,00	586.700	598.400
		2. Almene ungdomsboliger	364.596,00	364.600	371.800
		6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)	74.952,00	75.000	76.800
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	42.034,99	11.600	29.300
203		Andre ordinære indtægter :			
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	4.145,36	5.100	6.200
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægter gæsteværelser (m. moms)	1.081,49	1.300	1.200
		6. Overført fra opsamlet resultat	4.600,00	4.600	2.300
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.078.185,84	1.048.900	1.086.000
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	292.560,00	292.600	282.900
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	1.094,35	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	293.654,35	292.600	282.900
209		INDTÆGTER I ALT	1.371.840,19	1.341.500	1.368.900

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:	4.547.317,38	4.547.317,38
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	5.660.000	
		2. heraf grundværdi kr.	800.700	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	1.085.333,22	1.085.333,22
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	5.632.650,60	5.632.650,60
303	8	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Dispositionsfondslån energirenovering	10.873,80	18.386,33
	9	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Ombygning 1	3.071.552,43	3.240.216,97
		Ombygning 2, Niels Engersgården/Fanø Posthus	2.789.050,27	3.097.973,34
304		Andre anlægsaktiver:		
		2. Midlertidige driftslån	1.842.840,00	1.550.280,00
		4. Særstøttelån	1.393.211,12	1.443.677,44
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	14.740.178,22	14.983.184,68
305		Tilgodehavender :		
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	111.266,05	115.191,76
		4. Fraflytninger	125.980,14	122.543,64
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	14.164,67	9.879,98
		6. Andre debitorer	1.930,00	312.477,14
		7. Forudbetalte udgifter	15.041,73	16.894,79
307	10	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.419.932,26	1.343.306,09
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.688.314,85	1.920.293,40
310		AKTIVER I ALT	16.428.493,07	16.903.478,08
PASSIVER :				
401	11	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.053.484,96	910.866,13
402	12	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	51.770,44	52.515,11
405	12	Tab ved fraflytning m.v.	23.116,53	16.716,53
406.9	13	HENLÆGGELSER I ALT	1.128.371,93	980.097,77
407	12	Opsamlet resultat	21.031,90	11.432,07
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.149.403,83	991.529,84
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Økonomistyrelsen	688.899,17	747.299,17
411		Afskrivningskonto for ejendommen	4.943.751,43	4.885.351,43
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	5.632.650,60	5.632.650,60
413		Andre lån :		
		Lån energirenovering, dispositionsfonden	10.873,80	18.386,33
		Lån ombygning 1, RD kr. 5.225.000	2.781.431,79	2.934.165,27
		Lån ombygning 1, RD kr. 545.000	290.120,64	306.051,70
		Lån ombygning 2, RD kr. 6.943.000	2.481.657,84	2.756.533,26
		Lån ombygning 2, RD kr. 860.000	307.392,43	341.440,08
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	155.270,00	155.270,00
415		Driftsstøttelån:		
		2. Midlertidige driftslån	1.842.840,00	1.550.280,00
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Landsbyggefonden	650.000,00	650.000,00
		Særstøttelån - Kommunen	650.000,00	650.000,00
		Særstøttelån - Realkredit Danmark	93.211,12	143.677,44
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	14.895.448,22	15.138.454,68
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	154.934,00	139.997,50
421	14	Skyldige omkostninger	149.624,73	574.783,80
422		Mellemregning med fraflyttere	2.677,29	5.212,26
423	15	Deposita og forudbetalt leje m.v.	76.405,00	53.500,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	383.641,02	773.493,56
430		PASSIVER I ALT	16.428.493,07	16.903.478,08

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år
101.1	1	Nettokapitaludgifter:					
		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)					
		Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :					
		2. Andel til Landsbyggefonden					
105.2					0,00		69.975,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype					69.975,00
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					128.375,00
114	2	Renholdelse					
		Ejendomsfunktionærer					
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring					
		Diverse (vagtordning m.v)					
		I alt					78.900,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser					
		1. Terræn					
		2. Bygning, klimaskærm					
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed					
		4. Bygning, fælles indvendig					
		5. Bygning, tekniske installationer					
		6. Materiel					
		I alt					108.719,52
119	4	Diverse udgifter					
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.					
		Fælles fritidsaktiviteter					
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)					
		I alt					16.100,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år					
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024					300,93
		I alt					300,93
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte					
		Andre driftssikr. o.a. løb.særl.dr.støt					292.560,00
		I alt					292.560,00
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år					
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab					1.094,35
		I alt					1.094,35
303.1	8	Forbedringsarbejder m.v. :					
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning
		Kt. 303.10	18.386,33	0,00	0,00	-7.512,53	0,00
							10.873,80
303.2	9	Bygningsrenovering m.v.:					
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning
		Kt. 303.20	3.240.216,97	0,00	42.696,44	-211.360,98	0,00
		Kt. 303.21	3.097.973,34	0,00	0,00	-308.923,07	0,00
							2.789.050,27
306/307	10	Værdipapirer og likvide beholdninger					
		1. Aktier					0,00
		2. Virksomhedsobligationer					0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer					1.405.732,94
		4. Øvrige beholdninger					14.199,32
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt					1.419.932,26
401	11	Henlæggelser:					
			Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo
		Kt. 401	910.866,13	-108.719,52	236.500,00	14.838,35	1.053.484,96

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

402-407	12	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	52.515,11	-744,67	0,00	0,00	0,00	51.770,44
		Kt. 405	16.716,53	0,00	6.400,00	0,00	0,00	23.116,53
		Kt. 407	11.432,07	0,00	0,00	-4.600,00	14.199,83	21.031,90
406.9	13	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						117.026,37
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						1.011.345,56
		Saldo ultimo						1.128.371,93
421	14	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					1.614,92	1.824,29
		Skyldige kreditorer					40.287,59	493.011,22
		Periodiserede prioritetsydelse					107.222,22	79.448,29
		Udsmykning (Rejsegildepenge)					500,00	500,00
		Skyldige omkostninger i alt					149.624,73	574.783,80
423	15	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					702,00	0,00
		Deposita					53.300,00	46.000,00
		Depositum erhverv					7.500,00	7.500,00
		Mellemregning indflyttere					14.903,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					76.405,00	53.500,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER/ANTENNEREGNSKAB

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	3.100,00	3.086,36
	TotalCare	3.700,00	2.794,53
	Udgifter i alt	6.800,00	5.880,89
203.2	Indtægt fællesvaskeri	5.100,00	4.145,36
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-1.700,00	-1.735,53
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	1.300,00	2.808,73
	Udgifter i alt	1.300,00	2.808,73
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-1.300,00	-2.808,73
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af gæsteværelser	1.081,49	1.257,24
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	2.936,15
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	1.081,49	4.193,39
305.330	Antenneregnskab		
	Primosaldo		9.879,98
	Kontingent		28.584,69
	Beboerbetaling		-24.300,00
	Over/-underskud af antenneregnskab		14.164,67

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.
(Organisationsbestyrelsen indtræder som afdelingsbestyrelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen)
Nordby, den

Claus-Peter Aanum

Søren Laustsen

Peter Weilkiens

Line Tækker

Heidi Antonsen

Inge Jacobsen

Lars Mogensen

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.
