

Boligorganisation:

Esebolig*
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50

LBF boligorg.nr. 0378



Esebolig afd. 39

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16

LBF afd. nr. 47

Afdeling 39 Niels Engers Vej 8A-I

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger 2 rum	7	476,0	1	7,0
3 rum	2	156,0	1	2,0
Lejemålsoplysninger i alt	9	632,0		9,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeskæb/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	9	632,0	17-12-1985	01-01-1987

Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i tæt/lavt byggeri	9	632,0		

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	Vaskemaskine i lejlighed
331 B Odden BY, Nordby	11114	Kildesortering af affald	Uden for boligen
		Vandmåling	Kollektiv
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	El

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 941

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 27

Forhøjelse pr. m² i %: 2,98

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 17.184

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. 5.180,32.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 25.313,37. Heraf er kr. 6.700 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 119 Diverse udgifter - grundet lavere udgifter til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

Til gengæld har der i regnskabsåret været højere udgifter til

- Konto 109 Renovation - da prisen på opkrævningen var højere end forventet.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. uforudsete udgifter til reparation på tagsten og køkken.

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)	26.873,62
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	9.486,39
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	17.387,23

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 4.700,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret ikke været flytninger - mod tidligere år 0, 1 og 3 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	221.806,52	221.800	221.800
106		Ejendomsskatter	35.180,00	35.200	35.200
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	28.728,53	28.400	30.100
109		Renovation	30.815,73	28.900	19.500
110		Forsikring	7.671,25	8.000	7.900
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	207,00	400	300
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	32.715,00	32.700	32.700
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	5.958,00	6.100	6.100
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	161.275,51	159.700	151.800
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	26.438,48	27.400	29.300
115	3	Almindelig vedligeholdelse	30.681,60	23.000	26.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	57.282,39	131.565	103.357
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-57.282,39	-131.565	-103.357
118		Særlige aktiviteter:			
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	665,60	900	1.400
		Andel viceværtfaciliteter	1.299,98	1.400	1.400
119	4	Diverse udgifter	1.785,33	2.800	2.900
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	60.870,99	55.500	61.000
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	164.600,00	164.600	174.700
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	3.500,00	3.500	3.500
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	168.100,00	168.100	178.200
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	612.053,02	605.100	612.800
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	9.486,39	0	10.900
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	134,43	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	9.620,82	0	10.900
139		UDGIFTER I ALT	621.673,84	605.100	623.700
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	5.180,32		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	626.854,16	605.100	623.700

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		594.708,00	594.800	594.700
202	Renter:				
	Renter af mellemregning		26.873,62	4.900	21.700
203	Andre ordinære indtægter :				
	3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):				
	Indtægter gæsteværelser (m. moms)		572,54	700	600
	6. Overført fra opsamlet resultat		4.700,00	4.700	6.700
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT		626.854,16	605.100	623.700
209	INDTÆGTER I ALT		626.854,16	605.100	623.700

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:	4.580.597,00	4.580.597,00
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	4.050.000	
		2. heraf grundværdi kr.	2.108.200	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	1.397.482,03	1.397.482,03
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	5.978.079,03	5.978.079,03
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.978.079,03	5.978.079,03
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	10.995,00	0,00
		6. Andre debitorer	241,88	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	16.748,07	18.009,96
307	6	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	883.826,95	721.513,13
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	911.811,90	739.523,09
310		AKTIVER I ALT	6.889.890,93	6.717.602,12
PASSIVER :				
401	7	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	742.712,46	625.908,46
402	8	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	31.181,39	31.181,39
405	8	Tab ved fraflytning m.v.	8.987,99	5.487,99
406.9	9	HENLÆGGELSER I ALT	782.881,84	662.577,84
407	8	Opsamlet resultat	25.313,37	24.833,05
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	808.195,21	687.410,89
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	823.662,00	823.662,00
409		Beboerindskud	96.600,00	96.600,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.057.817,03	5.057.817,03
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	5.978.079,03	5.978.079,03
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	44.850,00	44.850,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	6.022.929,03	6.022.929,03
421	10	Skyldige omkostninger	34.417,69	7.262,20
422		Mellemregning med fraflyttere	329,00	0,00
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.v.	24.020,00	0,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	58.766,69	7.262,20
430		PASSIVER I ALT	6.889.890,93	6.717.602,12

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år
	1	Nettokapitaludgifter:			Nominallån		Indekslån
		Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :					
105.1		1. Andel til boligorganisationens dispositionsfond			0,00		73.935,52
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			0,00		147.871,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			0,00		221.806,52
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					221.806,52
114	2	Renholdelse			Resultat		*) Budget
		Ejendomsfunktionærer			26.275,30		27.200,00
		Diverse (vagtordning m.v)			163,18		200,00
		I alt			26.438,48		27.400,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115		kt. 116
		1. Terræn			3.364,78		32.885,00
		2. Bygning, klimaskærm			4.336,53		4.766,86
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			12.750,05		8.457,37
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00		0,00
		5. Bygning, tekniske installationer			7.069,30		447,05
		6. Materiel			3.160,94		10.726,11
		I alt			30.681,60		57.282,39
119	4	Diverse udgifter			Resultat		*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			1.585,80		1.500,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			0,00		1.000,00
		Fælles fritidsaktiviteter			199,53		300,00
		I alt			1.785,33		2.800,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år					
		Samlet betaling 2.+3. kvrt. 2024					134,43
		I alt					134,43
306/307	6	Værdipapirer og likvide beholdninger					
		1. Aktier					0,00
		2. Virksomhedsobligationer					0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer					874.988,68
		4. Øvrige beholdninger					8.838,27
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt					883.826,95
401	7	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo
		Kt. 401	625.908,46	-57.282,39	164.600,00	9.486,39	742.712,46
402-407	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat
		Kt. 402	31.181,39	0,00	0,00	0,00	31.181,39
		Kt. 405	5.487,99	0,00	3.500,00	0,00	8.987,99
		Kt. 407	24.833,05	0,00	0,00	-4.700,00	25.313,37
406.9	9	Henlæggelser i alt					
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år					69.877,88
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år					713.003,96
		Saldo ultimo					782.881,84
421	10	Skyldige omkostninger				Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse				728,72	817,16
		Ændringsgebyr renovation (beboere)				391,47	0,00
		Skyldige kreditorer				33.297,50	6.445,04
		Skyldige omkostninger i alt				34.417,69	7.262,20
423	11	Deposita og forudbetalt leje m.m.				Indev. år	Sidste år
		Mellemregning indflyttere				24.020,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt				24.020,00	0,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.			*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift	Resultat
	Drift af gæsteværelser	572,54	665,60	-93,06
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	1.299,98	-1.299,98
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	572,54	1.965,58	-1.393,04

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.

Nordby, 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.
