

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



Esebolig afd. 42 Side 1
Tilsynsførende kommune:
Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 42 Havnegade 11-13

LBF afd. nr. 59

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene ungdomsboliger	1 rum	4	111,9	1	4,0
	1½ og 2 rum	19	811,8	1	19,0
Lejemålsoplysninger i alt		23	923,7		23,0
Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		23	923,7		01-01-1998
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri		23	923,7		
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	Maskinvaskeri
133 0001 Esbjerg Bygrunde		63907		Kildesortering af affald	Inde i boligen
				Vandmåling	Individuel
				Varmemåling	Individuel
				El-måling	Individuel
				Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 1.055

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01.10.2024

Forhøjelse pr. m² i kr.: 35

Forhøjelse pr. m² i %: 3,48%

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 32.748

Eventualforpligtelser:

Der er 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. 40.564,33.

Beløbet kr. 40.702,93 er overført til resultatkontoen 407, der herefter udgør 40.564,33, overskuddet vil blive indregnet i kommende budgetter.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

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

- Konto 109 Renovation - som følge af prisstigninger på både boligbidraget og tømningsbidraget.
- Konto 118.1 Drift af fællesvaskeri - pga. højere udgifter til forbrugsafgifter samt lavere indtægt end budgetteret.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 106. Ejendomsskatte - efter korrektion af grundskyld - budgetteret for højt.
- Konto 111.3 Målerpasning - Ny lovgivning foreskriver, at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet.
- Konto 114. Renholdelse - pga. almindelig besparelser.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. alm. Besparelser.
- Konto 119.87 Netværksomkostninger - Netværksomlægning giver besparelser driften.

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)	36.411,67
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	12.853,32
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	23.558,35

Overførsler:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 928,99 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 2,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 9 flytninger - svarende til en flytteprocent på 39,1% - mod tidligere år 13, 7 og 12 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	369.307,36	365.600	376.700
106		Ejendomsskatter	16.909,20	44.700	16.900
107		Målerpasning - vand	2.073,43	2.300	2.300
109		Renovation	57.340,97	53.600	57.000
110		Forsikring	12.674,16	13.200	13.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	22.332,49	26.500	24.500
		3. Målerpasning m.v.	6.522,24	8.100	7.800
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	83.605,00	83.600	83.600
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemaalshenhed	15.226,00	15.500	15.500
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	236.683,49	267.500	240.700
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	86.396,14	88.800	92.700
115	3	Almindelig vedligeholdelse	14.310,11	22.000	23.500
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	238.625,42	963.326	365.871
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-238.625,42	-963.326	-365.871
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	4.349,54	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-4.349,54	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	36.823,88	38.000	37.900
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	2.129,27	2.300	2.200
119	4	Diverse udgifter	6.990,42	16.600	10.600
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	146.649,82	167.700	166.900
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	212.100,00	212.100	220.600
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	18.000,00	18.000	18.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	0,00	0	3.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	230.100,00	230.100	241.600
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	982.740,67	1.030.900	1.025.900
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
129		1. Tab ved lejeledighed	13.642,73		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-13.642,73	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	431,41		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-431,41	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	12.853,32	0	13.600
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0,00	0	900
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	225,42	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	13.078,74	0	14.500
139		UDGIFTER I ALT	995.819,41	1.030.900	1.040.400
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	40.564,33		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.036.383,74	1.030.900	1.040.400

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
201		ORDINÆRE INDTÆGTER: Boligaftifter & lejer : 2. Almene ungdomsboliger	974.460,00	974.500	988.600
202		Renter: Renter af mellemregning	36.411,67	4.900	27.200
203		Andre ordinære indtægter : 1. Tilskud fra foreningen	0,00	24.000	0
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	23.486,20	25.700	24.600
		6. Overført fra opsamlet resultat	928,99	1.800	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.035.286,86	1.030.900	1.040.400
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	1.096,88	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.096,88	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	1.036.383,74	1.030.900	1.040.400

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:	11.737.253,94	11.737.253,94
		1. kontantværdi pr. 01.01.2024 kr.	7.150.000	
		2. heraf grundværdi kr.	4.537.200	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	4.988.244,39	4.900.781,59
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	16.725.498,33	16.638.035,53
303		Forbedringsarbejder:		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	16.725.498,33	16.638.035,53
305		Tilgodehavender :		
		2. Beboerindskud	0,00	54,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	164.968,85	137.001,87
		4. Fraflytninger	97.807,45	18.565,50
		7. Forudbetalte udgifter	20.518,36	19.629,81
307	7	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.105.480,11	1.178.939,59
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.388.774,77	1.354.190,77
310		AKTIVER I ALT	18.114.273,10	17.992.226,30
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	925.066,37	938.738,47
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	13.650,46	0,00
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	23.263,41	23.694,82
406.9	10	HENLÆGGELSER I ALT	961.980,24	962.433,29
407	9	Opsamlet resultat	40.564,33	928,99
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.002.544,57	963.362,28
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	821.660,00	821.660,00
		Realkredit Danmark	6.308.710,57	6.621.031,44
411		Afskrivningskonto for ejendommen	9.595.127,76	9.195.344,09
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	16.725.498,33	16.638.035,53
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	16.725.498,33	16.638.035,53
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	127.804,50	128.470,00
421	11	Skyldige omkostninger	103.169,45	115.524,40
422		Mellemregning med fraflyttere	0,00	10.224,08
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.v.	155.256,25	136.610,01
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	386.230,20	390.828,49
430		PASSIVER I ALT	18.114.273,10	17.992.226,30

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år
					Nominallån	Indekslån	
101.1	1	Nettokapitaludgifter:					
		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			0,00	399.783,67	
101.2		Prioritetsrente			0,00	209.159,08	
		Periodisering af ydelse			0,00	935,25	
101.3		Administrationsbidrag			0,00	14.444,43	
104.3		- Ydelsesstøtte			0,00	-255.015,07	
Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype					0,00	369.307,36	
NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT						369.307,36	
114	2	Renholdelse			Resultat	*) Budget	
		Ejendomsfunktionærer			43.371,61	45.900,00	
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring			42.607,50	41.000,00	
		Diverse (vagtordning m.v)			417,03	700,00	
I alt					86.396,14	88.800,00	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115	kt. 116	
		1. Terræn			1.935,69	752,27	
		2. Bygning, klimaskærm			1.553,70	98.500,00	
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			477,11	100.170,94	
		4. Bygning, fælles indvendig			0,00	0,00	
		5. Bygning, tekniske installationer			4.616,79	37.805,93	
		6. Materiel			5.726,82	1.396,28	
I alt					14.310,11	238.625,42	
119	4	Diverse udgifter			Resultat	*) Budget	
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			4.052,60	3.900,00	
		Fælles fritidsaktiviteter			291,62	400,00	
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)			2.646,20	11.800,00	
		Diverse udgifter			0,00	500,00	
I alt					6.990,42	16.600,00	
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år					
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024				225,42	
I alt						225,42	
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år					
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab				1.096,88	
I alt						1.096,88	
306/307	7	Værdipapirer og likvide beholdninger					
		1. Aktier				0,00	
		2. Virksomhedsobligationer				0,00	
		3. Stats- eller realkreditobligationer				1.094.425,31	
		4. Øvrige beholdninger				11.054,80	
Værdipapirer og likvide beholdning i alt						1.105.480,11	
401	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo
		Kt. 401	938.738,47	-238.625,42	212.100,00	12.853,32	925.066,37
402-407	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat
		Kt. 402	0,00	-4.349,54	18.000,00	0,00	0,00
		Kt. 405	23.694,82	-431,41	0,00	0,00	0,00
		Kt. 407	928,99	0,00	0,00	-928,99	40.564,33
406.9	10	Henlæggelser I alt					
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år					138.671,17
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år					823.309,07
Saldo ultimo							961.980,24

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Sidste år
421	11	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	1.270,49	1.388,16
		Skyldige kreditorer	9.163,36	22.335,89
		Periodiserede prioritetsydelse	92.735,60	91.800,35
		Skyldige omkostninger i alt	103.169,45	115.524,40
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	16.641,25	3.770,01
		Deposita	138.615,00	132.840,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	155.256,25	136.610,01

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER			
Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	19.700,00	21.092,37
	TotalCare	18.300,00	15.731,51
	Udgifter i alt	38.000,00	36.823,88
203.2	Indtægt fællesvaskeri	25.700,00	23.486,20
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-12.300,00	-13.337,68
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	2.129,27
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	0,00	2.129,27
			Resultat
			-2.129,27

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)
Esbjerg, 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.
