

**Boligorganisation:**  
Esesbolig\*  
Nygårdsvej 37  
6700 Esbjerg  
Telefon 76 13 50 50



Esebolig afd. 48

Side 1

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

**LBF boligorg.nr. 0378**

## Afdeling 48

**LBF afd. nr. 42**

### Østergade 64 og Nygårdsvej 17

| Lejemål                   |       | Antal lejemål | Bruttoetageareal i alt m² | Á lejemålsenhed    | Antal lejemålsheder |
|---------------------------|-------|---------------|---------------------------|--------------------|---------------------|
| Almene familieboliger     | 2 rum | 7             | 542,0                     | 1                  | 7,0                 |
|                           | 3 rum | 1             | 76,0                      | 1                  | 1,0                 |
|                           | 4 rum | 3             | 310,0                     | 1                  | 3,0                 |
| Boliger i alt             |       | 11            | 928,0                     |                    | 11,0                |
| Erhvervslejemål           |       | 1             | 33,0                      | 1 pr. påbeg. 60 m² | 1,0                 |
| Garager/carporte          |       | 2             |                           | 1/5                | 0,4                 |
| Lejemålsoplysninger i alt |       | 14            | 961,0                     |                    | 12,4                |

| Støtteart:                                                                                 | Antal lejemål | Bruttoetageareal i alt m² | Tilsagnsdato offentlig støtte | Skæringsdato byggeregnskabs/drift |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven | 11            | 928,0                     |                               | 01-07-1993 / 01-05-1993           |
| Byggeart:                                                                                  | Antal lejemål | Bruttoetageareal i alt m² |                               |                                   |
| Boliger i etagebyggeri                                                                     | 14            | 928,0                     |                               |                                   |

|                                    |        |                                      |                  |
|------------------------------------|--------|--------------------------------------|------------------|
| <b>Beboerfaciliteter:</b>          |        | <b>Tekniske installationer m.v.:</b> |                  |
| Beboerhus                          | Nej    | Køleskab                             | Ja               |
| Særskilte selskabs- og mødelokaler | Nej    | Komfur                               | Ja               |
| Gæsteværelse                       | Nej    | Bad                                  | Ja               |
| <b>Matrikelnr./tekst:</b>          |        | Vaskeri                              | Maskinvaskeri    |
| <b>BBR-ejendomsnr.:</b>            |        | Kildesortering af affald             | Uden for boligen |
| 497 C Esbjerg Bygrunde             | 116563 | Vandmåling                           | Individuel       |
| 942 Esbjerg Bygrunde               | 190666 | Varmemåling                          | Individuel       |
|                                    |        | El-måling                            | Individuel       |
|                                    |        | Varmeforsyning                       | Fjernvarme       |

### Regnskab for 2024/2025

**Lejeoplysninger for boligen:**

Leje pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 738

**Lejeregulering i året:**

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i kr.: 9

Forhøjelse pr. m<sup>2</sup> i %: 1,24

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 8.388

**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. 34.235,43.**

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 77.199,84. Heraf er kr. 14.300 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 højere udgifter til

- Konto 109 Renovation - som følge af prisstigninger på både boligbidraget og tømningsbidraget.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.3 Målerpasning - Ny lovgivning foreskriver, at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet.
- 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)                                                       | 30.412,15        |
| - heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3) | 10.735,49        |
| <b>Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt</b>                | <b>19.676,66</b> |

**Overførsler og tilskud:**

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 12.000,00 fra konto for opsamlet resultat.

**Andre kommentarer:**

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret

Der har i regnskabsåret været 0 flytninger - svarende til en flytteprocent på 0,0% - mod tidligere år 0, 0 og 2 flytninger.

\*)Budgettal er ikke underlagt revision.

---

# RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

| Konto nr.         | Note nr. |                                                                   | Resultat<br>2024/2025<br>(kr. ) | *) Budget<br>2024/2025<br>(kr. ) | *) Budget<br>2025/2026<br>(kr. ) |
|-------------------|----------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>UDGIFTER :</b> |          |                                                                   |                                 |                                  |                                  |
| <b>105.9</b>      | <b>1</b> | <b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>                                       | <b>106.265,59</b>               | <b>107.200</b>                   | <b>106.400</b>                   |
| 106               |          | Ejendomsskatter                                                   | 31.942,16                       | 32.200                           | 34.800                           |
| 107               |          | Målerpasning - vand                                               | 1.161,12                        | 3.300                            | 2.600                            |
| 109               |          | Renovation                                                        | 33.615,76                       | 31.500                           | 34.600                           |
| 110               |          | Forsikring                                                        | 12.495,89                       | 13.000                           | 12.900                           |
| 111               |          | <b>Afdelingens energiforbrug:</b>                                 |                                 |                                  |                                  |
|                   |          | 1. El og varme til fællesarealer                                  | 11.057,84                       | 13.700                           | 13.000                           |
|                   |          | 3. Målerpasning m.v.                                              | 4.324,12                        | 10.200                           | 10.000                           |
| 112               |          | <b>Bidrag til boligorganisationen:</b>                            |                                 |                                  |                                  |
|                   |          | 1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.                       | 20.000,00                       | 20.000                           | 20.000                           |
|                   |          | Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.                           | 45.074,02                       | 45.100                           | 45.100                           |
|                   |          | 2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed                     | 8.208,82                        | 8.400                            | 8.400                            |
| <b>113.9</b>      |          | <b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>                    | <b>167.879,73</b>               | <b>177.400</b>                   | <b>181.400</b>                   |
|                   |          | <b>VARIABLE UDGIFTER :</b>                                        |                                 |                                  |                                  |
| 114               | 2        | Renholdelse                                                       | 35.495,57                       | 38.400                           | 40.400                           |
| 115               | 3        | Almindelig vedligeholdelse                                        | 29.869,37                       | 29.000                           | 30.500                           |
| 116               | 3        | <b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b> |                                 |                                  |                                  |
|                   |          | 1. Afholdte udgifter                                              | 118.489,85                      | 202.192                          | 89.583                           |
|                   |          | 2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser                         | -118.489,85                     | -202.192                         | -89.583                          |
| 118               |          | <b>Særlige aktiviteter:</b>                                       |                                 |                                  |                                  |
|                   |          | 1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)                   | 13.885,87                       | 18.400                           | 16.100                           |
|                   |          | 2. Andel fællesfaciliteters drift :                               |                                 |                                  |                                  |
|                   |          | Andel viceværtfaciliteter                                         | 1.804,28                        | 2.000                            | 1.900                            |
| 119               | 4        | Diverse udgifter                                                  | 8.539,33                        | 14.900                           | 10.100                           |
| <b>119.9</b>      |          | <b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>                                    | <b>89.594,42</b>                | <b>102.700</b>                   | <b>99.000</b>                    |
| 120               |          | Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)       | 159.000,00                      | 159.000                          | 182.000                          |
| <b>124.8</b>      |          | <b>HENLÆGGELSER I ALT</b>                                         | <b>159.000,00</b>               | <b>159.000</b>                   | <b>182.000</b>                   |
| <b>124.9</b>      |          | <b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>                                  | <b>522.739,74</b>               | <b>546.300</b>                   | <b>568.800</b>                   |
|                   |          | <b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>                                  |                                 |                                  |                                  |
| 127               |          | <b>Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:</b>             |                                 |                                  |                                  |
|                   |          | 1. Afdrag (kt. 303.2)                                             | 198.232,86                      |                                  |                                  |
|                   |          | 2. Renter m.v.                                                    | 6.934,22                        |                                  |                                  |
|                   |          | 3. Administrationsbidrag                                          | 6.099,60                        |                                  |                                  |
|                   |          | 4. Ydelsesstøtte                                                  | -12.716,29                      |                                  |                                  |
| 131               |          | <b>Andre renter:</b>                                              |                                 |                                  |                                  |
|                   |          | 3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)                   | 10.735,49                       | 0                                | 11.300                           |
| 132               |          | <b>Ydelser vedr. driftsstøtte:</b>                                |                                 |                                  |                                  |
|                   |          | 1. Driftstabslån                                                  |                                 |                                  |                                  |
|                   |          | Afdrag (kt. 415.1)                                                | 130.630,14                      |                                  |                                  |
|                   |          | Renter                                                            | 74.805,25                       |                                  |                                  |
|                   |          | Ydelsesstøtte                                                     | -205.435,39                     |                                  |                                  |
| 134               | 5        | Korrektioner vedr. tidligere år                                   | 357,78                          | 0                                | 0                                |
| <b>137</b>        |          | <b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>                              | <b>209.643,66</b>               | <b>200.000</b>                   | <b>214.500</b>                   |
| <b>139</b>        |          | <b>UDGIFTER I ALT</b>                                             | <b>732.383,40</b>               | <b>746.300</b>                   | <b>783.300</b>                   |
| 140               |          | <b>Årets overskud anvendes til:</b>                               |                                 |                                  |                                  |
|                   |          | 1. Afvikling af underfinansiering                                 | 0,00                            |                                  |                                  |
|                   |          | 2. Overført til opsamlet resultat                                 | 34.235,43                       |                                  |                                  |
| <b>150</b>        |          | <b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>                            | <b>766.618,83</b>               | <b>746.300</b>                   | <b>783.300</b>                   |

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

| Konto nr.   | Note nr. |                                                 | Resultat<br>2024/2025<br>(kr. ) | *) Budget<br>2024/2025<br>(kr. ) | *) Budget<br>2025/2026<br>(kr. ) |
|-------------|----------|-------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| INDTÆGTER : |          |                                                 |                                 |                                  |                                  |
| 201         |          | <b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>                      |                                 |                                  |                                  |
|             |          | <b>Boligaftifter &amp; lejer :</b>              |                                 |                                  |                                  |
|             |          | 1. Almene familieboliger                        | 685.116,00                      | 685.100                          | 705.500                          |
|             |          | 4. Erhverv                                      | 23.142,00                       | 23.400                           | 23.500                           |
|             |          | 7. Garager                                      | 4.800,00                        | 4.800                            | 4.800                            |
| 202         |          | <b>Renter:</b>                                  |                                 |                                  |                                  |
|             |          | Renter af mellemregning                         | 30.412,15                       | 7.900                            | 22.500                           |
| 203         |          | <b>Andre ordinære indtægter :</b>               |                                 |                                  |                                  |
|             |          | 2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation) | 10.750,24                       | 13.100                           | 12.700                           |
|             |          | 6. Overført fra opsamlet resultat               | 12.000,00                       | 12.000                           | 14.300                           |
| 203.9       |          | <b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>                 | <b>766.220,39</b>               | <b>746.300</b>                   | <b>783.300</b>                   |
| 206         | 6        | Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år | 398,44                          | 0                                | 0                                |
| 208         |          | <b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>           | <b>398,44</b>                   | <b>0</b>                         | <b>0</b>                         |
| 209         |          | <b>INDTÆGTER I ALT</b>                          | <b>766.618,83</b>               | <b>746.300</b>                   | <b>783.300</b>                   |

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025**

| Konto nr.         | Note nr.  |                                                   | Balance pr.<br>30.09.2025<br>(kr.) | Balance pr.<br>30.09.2024<br>(kr.) |
|-------------------|-----------|---------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>AKTIVER :</b>  |           |                                                   |                                    |                                    |
| 301               |           | <b>Ejendommens anskaffelsessum:</b>               | 2.189.147,08                       | 2.189.147,08                       |
|                   |           | 1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.                | 7.900.000                          |                                    |
|                   |           | 2. heraf grundværdi kr.                           | 1.364.500                          |                                    |
| <b>302.9</b>      |           | <b>Anskaffelsessum incl. indeksregulering</b>     | <b>2.189.147,08</b>                | <b>2.189.147,08</b>                |
| 303               | 7         | <b>2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):</b>    |                                    |                                    |
|                   |           | Ombygning/byfornyelse Østergade                   | 238.216,84                         | 365.570,38                         |
|                   |           | Ombygning/byfornyelse Nygårdsvej                  | 135.724,67                         | 206.603,99                         |
| 304               |           | <b>Andre anlægsaktiver:</b>                       |                                    |                                    |
|                   |           | 1. Driftstabslån                                  | 2.061.490,32                       | 2.163.540,41                       |
| <b>304.9</b>      |           | <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                        | <b>4.624.578,91</b>                | <b>4.924.861,86</b>                |
| 305               |           | <b>Tilgodehavender :</b>                          |                                    |                                    |
|                   |           | 1. Leje incl. varme                               | 0,00                               | 7.681,76                           |
|                   |           | 2. Beboerindskud                                  | 26.350,00                          | 26.350,00                          |
|                   |           | 3. Uafsluttede forbrugsregnskaber                 | 109.835,17                         | 119.818,25                         |
|                   |           | 7. Forudbetalte udgifter                          | 17.817,64                          | 17.126,55                          |
| 307               | 8         | <b>Likvide beholdninger:</b>                      |                                    |                                    |
|                   |           | 3. Tilgodehavende hos boligorganisationen         | 987.277,54                         | 848.091,64                         |
| <b>309.9</b>      |           | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>                    | <b>1.141.280,35</b>                | <b>1.019.068,20</b>                |
| <b>310</b>        |           | <b>AKTIVER I ALT</b>                              | <b>5.765.859,26</b>                | <b>5.943.930,06</b>                |
| <b>PASSIVER :</b> |           |                                                   |                                    |                                    |
| 401               | 9         | Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser | 729.251,94                         | 678.006,30                         |
| 402               | 10        | Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)        | 73.242,46                          | 73.242,46                          |
| 405               | 10        | Tab ved fraflytning m.v.                          | 26.269,26                          | 26.269,26                          |
| <b>406.9</b>      | <b>11</b> | <b>HENLÆGGELSER I ALT</b>                         | <b>828.763,66</b>                  | <b>777.518,02</b>                  |
| 407               | 10        | Opsamlet resultat                                 | 77.199,84                          | 54.964,41                          |
| <b>407.9</b>      |           | <b>HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT</b>         | <b>905.963,50</b>                  | <b>832.482,43</b>                  |
| 408               |           | <b>Oprindelig prioritetsgæld :</b>                |                                    |                                    |
|                   |           | Realkredit Danmark                                | 280.615,03                         | 346.877,81                         |
|                   |           | Nykredit                                          | 73.489,12                          | 106.292,42                         |
| 409               |           | Beboerindskud                                     | 127.010,00                         | 127.010,00                         |
| 411               |           | Afskrivningskonto for ejendommen                  | 1.708.032,93                       | 1.608.966,85                       |
| <b>412.9</b>      |           | <b>FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM</b>            | <b>2.189.147,08</b>                | <b>2.189.147,08</b>                |
| 413               |           | <b>Andre lån :</b>                                |                                    |                                    |
|                   |           | Lån ombygning 1, RD kr. 1.614.000                 | 181.237,44                         | 283.827,33                         |
|                   |           | Lån ombygning 1, RD kr. 404.000                   | 56.979,40                          | 81.743,05                          |
|                   |           | Lån ombygning 2, Nykredit kr. 888.600             | 100.766,93                         | 157.551,74                         |
|                   |           | Lån ombygning 2, Nykredit kr. 222.200             | 34.957,74                          | 49.052,25                          |
| 414               |           | <b>Andre beboerindskud:</b>                       |                                    |                                    |
|                   |           | 2. Forhøjet indskud ved genudlejning              | 71.421,00                          | 71.421,00                          |
| 415               |           | <b>Driftsstøttelån:</b>                           |                                    |                                    |
|                   |           | 1. Driftstabslån                                  | 2.061.490,32                       | 2.163.540,41                       |
| <b>417</b>        |           | <b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>                     | <b>4.695.999,91</b>                | <b>4.996.282,86</b>                |
| 419               |           | Uafsluttede forbrugsregnskaber                    | 109.582,00                         | 99.558,00                          |
| 421               | 12        | Skyldige omkostninger                             | 41.799,85                          | 3.092,77                           |
| 423               | 13        | Deposita og forudbetalt leje m.v.                 | 12.514,00                          | 12.514,00                          |
| <b>426</b>        |           | <b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>                     | <b>163.895,85</b>                  | <b>115.164,77</b>                  |
| <b>430</b>        |           | <b>PASSIVER I ALT</b>                             | <b>5.765.859,26</b>                | <b>5.943.930,06</b>                |

NOTER

Konto nr.

Note nr.

Specifikation

<

NOTER

| Konto nr. | Note nr. | Specifikation                           |           | Indev. år |
|-----------|----------|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| 421       | 12       | Skyldige omkostninger                   | Indev. år | Sidste år |
|           |          | Feriepengeforpligtigelse                | 1.010,56  | 1.133,13  |
|           |          | Skyldige kreditorer                     | 40.789,29 | 1.959,64  |
|           |          | Skyldige omkostninger i alt             | 41.799,85 | 3.092,77  |
| 423       | 13       | Deposita og forudbetalt leje m.m.       | Indev. år | Sidste år |
|           |          | Deposita                                | 7.270,00  | 7.270,00  |
|           |          | Depositum erhverv                       | 5.244,00  | 5.244,00  |
|           |          | Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt | 12.514,00 | 12.514,00 |

SPECIFIKATIONER

| DRIFT AF FÆLLESFACILITETER |                                      |         | *) Budget | Regnskab  |
|----------------------------|--------------------------------------|---------|-----------|-----------|
| Kontonr.                   |                                      |         | indev. år | indev. år |
| 118.1                      | Drift af vaskeri:                    |         |           |           |
|                            | Forbrugsafgifter                     |         | 10.500,00 | 7.147,63  |
|                            | TotalCare                            |         | 7.900,00  | 6.738,24  |
|                            | Udgifter i alt                       |         | 18.400,00 | 13.885,87 |
| 203.2                      | Indtægt fællesvaskeri                |         | 13.100,00 | 10.750,24 |
|                            | Over/-underskud af fællesvaskeri     |         | -5.300,00 | -3.135,63 |
| 118.2/203.3                | Andel fællesfaciliteters drift:      | Indtægt | Udgift    | Resultat  |
|                            | Drift af viceværtfaciliteter         | 0,00    | 1.804,28  | -1.804,28 |
|                            | Andel fællesfaciliteters drift i alt | 0,00    | 1.804,28  | -1.804,28 |

## 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.

---