

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



Esebolig afd. 51

Side 1

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

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 51 Finsensgade 9

LBF afd. nr. 57

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsheder
Almene familieboliger 2 rum	2	152,0	1	2,0
3 rum	6	538,8	1	6,0
Lejemålsoplysninger i alt	8	690,8		8,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeskæb/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	8	691,0	13-05-1991	16-06-1992
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	8	691,0		

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	Maskinvaskeri
1020 A Esbjerg Bygrunde	34087	Kildesortering af affald	Uden for boligen
		Vandmåling	Kollektiv
		Varmemåling	Individuel
		El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	665
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-24
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	25
Forhøjelse pr. m ² i %:	3,95
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	17.472

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. 25.884,51.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 55.377,69. Heraf er kr. 9.800 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.
- Konto 119.87 Netværksomkostninger - Netværksomlægning giver øgede udgifter.

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 114.1 Ejendomsfunktionærer - i takt med udskiftning/omlægning af driftspersonale.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - forbrug mindre end budgetteret.

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)	36.387,23
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>12.844,69</u>
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	23.542,54

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 5.900,00 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, 2 og 1 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	63.889,71	64.000	63.600
106		Ejendomsskatter	31.718,89	31.700	33.500
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	24.962,52	25.600	25.200
109		Renovation	20.721,32	19.300	21.300
110		Forsikring	8.377,12	8.700	8.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	8.955,47	10.000	10.200
		3. Målerpasning m.v.	2.191,77	4.700	4.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	29.080,00	29.100	29.100
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	5.296,00	5.400	5.400
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	151.303,09	154.500	157.900
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	36.392,78	38.200	40.200
115	3	Almindelig vedligeholdelse	7.743,79	15.500	15.500
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	86.244,91	52.148	233.831
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-86.244,91	-52.148	-233.831
118		Særlige aktiviteter:			
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Andel viceværtfaciliteter	1.243,94	1.300	1.300
119	4	Diverse udgifter	6.107,94	4.500	7.000
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	51.488,45	59.500	64.000
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	103.000,00	103.000	112.800
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	103.000,00	103.000	112.800
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	369.681,25	381.000	398.300
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	211.039,97		
		2. Renter m.v.	148.249,81		
		3. Administrationsbidrag	6.824,57		
		4. Ydelsesstøtte	-272.664,20	93.600	94.800
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	12.844,69	0	14.600
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	128,07	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	106.422,91	93.600	109.400
139		UDGIFTER I ALT	476.104,16	474.600	507.700
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	25.884,51		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	501.988,67	474.600	507.700

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	459.336,00	459.400	468.800
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	36.387,23	9.300	29.100
203		Andre ordinære indtægter :			
		6. Overført fra opsamlet resultat	5.900,00	5.900	9.800
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	501.623,23	474.600	507.700
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	365,44	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	365,44	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	501.988,67	474.600	507.700

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:		
		1. kontantværdi pr. 01.01.2020 kr.	5.650.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.168.500	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	1.416.110,64	1.416.110,64
303	7	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Ombygning	2.553.973,15	2.729.272,70
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.970.083,79	4.145.383,34
305		Tilgodehavender :		
		2. Beboerindskud	6.120,00	6.120,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	58.638,31	67.864,02
		7. Forudbetalte udgifter	13.943,07	13.134,64
307	8	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.189.636,60	1.129.781,75
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.268.337,98	1.216.900,41
310		AKTIVER I ALT	5.238.421,77	5.362.283,75
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	988.909,13	959.309,35
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	48.010,05	48.010,05
405	10	Tab ved fraflytning m.v.	20.394,21	20.394,21
406.9	11	HENLÆGGELSER I ALT	1.057.313,39	1.027.713,61
407	10	Opsamlet resultat	55.377,69	35.393,18
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.112.691,08	1.063.106,79
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Realkredit Danmark	215.029,53	274.566,46
409		Beboerindskud	48.480,00	48.480,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.152.601,11	1.093.064,18
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	1.416.110,64	1.416.110,64
413		Andre lån :		
		Bygningsrenovering - RD 10 lån	2.553.973,15	2.729.272,70
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	67.798,00	67.798,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	4.037.881,79	4.213.181,34
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	60.208,00	57.000,00
421	12	Skyldige omkostninger	27.640,90	28.995,62
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	87.848,90	85.995,62
430		PASSIVER I ALT	5.238.421,77	5.362.283,75

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

101.1	1	Nettokapitaludgifter:		Nominallån		Indekslån			
		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)		59.536,93		0,00			
	101.2	Prioritetsrente		3.595,87		0,00			
	101.3	Administrationsbidrag		756,91		0,00			
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype		63.889,71		0,00			
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT				63.889,71			
114	2	Renholdelse		Resultat		*) Budget			
		Ejendomsfunktionærer		24.047,73		25.900,00			
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring		12.200,00		11.700,00			
		Diverse (vagtordning m.v)		145,05		200,00			
		I alt		36.392,78		38.200,00			
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser		kt. 115		kt. 116			
		1. Terræn		673,29		261,66			
		2. Bygning, klimaskærm		1.693,20		76.500,00			
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed		9,43		375,44			
		4. Bygning, fælles indvendig		0,00		0,00			
		5. Bygning, tekniske installationer		3.368,84		8.563,13			
		6. Materiel		1.999,03		544,68			
		I alt		7.743,79		86.244,91			
119	4	Diverse udgifter		Resultat		*) Budget			
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.		1.409,60		1.300,00			
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen		642,00		2.000,00			
		Fælles fritidsaktiviteter		218,09		300,00			
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)		3.838,25		900,00			
		I alt		6.107,94		4.500,00			
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år							
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024						128,07	
		I alt						128,07	
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år							
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab						365,44	
		I alt						365,44	
303.2	7	Bygningsrenovering m.v.:							
		Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks- regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo		
		Kt. 303.20	2.729.272,70	0,00	35.740,42	-211.039,97	0,00	2.553.973,15	
306/307	8	Værdipapirer og likvide beholdninger							
		1. Aktier						0,00	
		2. Virksomhedsobligationer						0,00	
		3. Stats- eller realkreditobligationer						1.177.740,23	
		4. Øvrige beholdninger						11.896,37	
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt						1.189.636,60	
401	9	Henlæggelser:							
		Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering			Saldo Ultimo	
		Kt. 401	959.309,35	-86.244,91	103.000,00	12.844,69		988.909,13	
402-407	10	Henlæggelser:							
		Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo		
		Kt. 402	48.010,05	0,00	0,00	0,00	48.010,05		
		Kt. 405	20.394,21	0,00	0,00	0,00	20.394,21		
		Kt. 407	35.393,18	0,00	0,00	-5.900,00	25.884,51	55.377,69	
406.9	11	Henlæggelser i alt							
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						147.516,99	
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						909.796,40	
		Saldo ultimo						1.057.313,39	

NOTER

Konto	Note		
nr.	nr. Specifikation		Indev. år
421	12 Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
	Feriepengeforpligtigelse	691,61	777,99
	Skyldige kreditorer	3.553,36	4.923,55
	Periodiserede prioritetsydelse	23.395,93	23.294,08
	Skyldige omkostninger i alt	27.640,90	28.995,62

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.
