

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



Esebolig afd. 56

Side 1

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

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 56 Lodsvej og Lærkevej

LBF afd. nr. 56

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger 2 rum	9	635,6	1	9,0
3 rum	18	1.607,0	1	18,0
Lejemålsoplysninger i alt	27	2.242,6		27,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drif
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	27	2.243,0	24-09-1991 / 12-08-1992 / 18-06-	01-09-1992 / 01-02-1993 / 15-05-2008 /
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Boliger i etagebyggeri	27	2.243,0		
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	Ingen	
218B Odden By, Nordby	46015	Kildesortering af affald	Uden for boligen	
218C Odden By, Nordby	54816	Vandmåling	Individuel	
388U Odden by, Nordby	55340	Varmemåling	Individuel	
234F Odden By, Nordby	59745	El-måling	Individuel	
		Varmeforsyning	Varmepumpe/fjernvarme	

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 875

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 31

Forhøjelse pr. m² i %: 3,74

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 70.224

Eventualforpligtelser:

Der er på ejendommen tinglyst deklaration, hvor afdelingen forpligter sig til at medvirke til at drive viceværtfaciliteter, afd. 83. Der er i alt udført 4 forbedringer i ht. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive råderetsarbejder. I regnskabsåret har der været en tilgang på 1 modernisering med udgifter for i alt kr. 50.200,00. Afdelingen har forpligtelser iflg. råderetsreglen pr. 30.09.25 på kr. 29.548,00.

* 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. 22.664,31.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -13.332,94. Heraf er underskudsafvikling på kr. 12.000 allerede indregnet i budgettet for 2025/26. Restbeløbet vil blive afviklet over de kommende budgetår.

Udgifter (væsentlige afvigelser):

Afdelingen har i regnskabsåret bl.a. haft besparelser på

- Konto 107 og 111.3 Målerpasning vand og varme - En besparelse på opkrævning samt ny lovgivning, der foreskriver at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet, har givet afdelingen færre udgifter til målerpasning end budgetteret.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - der har været færre uforudsete udgifter.
- Konto 119 Diverse udgifter - grundet lavere udgifter til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

Til gengæld har der i regnskabsåret været højere udgifter til

- Konto 105 Nettokapitaludgifter - Låneydelserne stiger pga. den høje indeksering af beboerbetalingen og dermed lavere støtte.

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)	44.057,90
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	15.552,44
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	28.505,46

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 4.500,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

Der har i regnskabsåret været 2 flytninger - svarende til en flytteprocent på 7,4% - mod tidligere år 3, 5 og 2 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	1.049.655,53	1.020.300	1.031.800
106		Ejendomsskatter	65.598,80	65.400	65.000
107		Målerpasning - vand	2.239,32	6.500	6.400
109		Renovation	92.909,41	89.100	59.400
110		Forsikring	24.388,59	25.500	25.100
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	4.292,36	2.500	2.400
		3. Målerpasning m.v.	2.366,40	7.300	6.800
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	98.145,00	98.100	98.100
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	17.874,00	18.200	18.200
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	327.813,88	332.600	301.400
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	127.579,25	134.500	143.700
115	3	Almindelig vedligeholdelse	50.529,30	58.000	63.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	626.507,25	591.725	489.351
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-626.507,25	-591.725	-489.351
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	5.171,22	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-5.171,22	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		2. Andel fællesfaciliteters drift :			
		Drift af gæsteværelser	1.996,80	2.500	3.900
		Andel viceværtfaciliteter	6.611,95	7.200	6.900
119	4	Diverse udgifter	9.226,40	14.500	14.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	195.943,70	216.700	232.300
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	372.600,00	372.600	406.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	7.500,00	7.500	10.800
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	380.100,00	380.100	416.800
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.953.513,11	1.949.700	1.982.300
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	7.364,73		
		2. Renter m.v.	1.706,82		
		3. Administrationsbidrag	0,00	9.100	9.100
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	14.316,00	12.200	16.700
		2. Fraflyttet lejers godtgj. forbedr.	3.516,00	2.400	3.500
130		1. Tab ved fraflytninger	59.929,69		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-10.260,00		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-49.669,69	0	0
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	15.552,44	0	16.800
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	4.500,00	4.500	12.000
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	670,71	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	47.626,70	28.200	58.100
139		UDGIFTER I ALT	2.001.139,81	1.977.900	2.040.400
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	22.664,31		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.023.804,12	1.977.900	2.040.400

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2024/2025 (kr.)	*) Budget 2025/2026 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligaftifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	1.945.968,00	1.946.000	1.984.800
		Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	15.216,00	12.200	16.700
		8. Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Alm. råderet)	3.516,00	2.400	3.500
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	44.057,90	15.300	33.500
		Renter Kollektiv råderet	7.567,28	0	0
		Renter Almindelig råderet	3.516,00	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift (iflg. specifikation):			
		Indtægter gæsteværelser (m. moms)	1.717,63	2.000	1.900
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.021.558,81	1.977.900	2.040.400
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	2.245,31	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.245,31	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	2.023.804,12	1.977.900	2.040.400

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:	24.460.617,87	24.460.617,87
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	11.900.000	
		2. heraf grundværdi kr.	3.704.500	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	5.513.034,98	5.437.651,01
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	29.973.652,85	29.898.268,88
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Energiforbedringer	106.423,24	113.787,97
		Kollektiv råderet (carporte/udestuer) - afskrivning	96.637,07	53.185,79
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	30.176.713,16	30.065.242,64
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	13.094,54	0,46
		2. Beboerindskud	11.600,00	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	113.485,79	119.257,98
		4. Fraflytninger	19.625,77	0,00
		6. Andre debitorer	0,00	225,00
		7. Forudbetalte udgifter	40.017,49	43.650,77
307	8	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.180.360,18	1.444.881,84
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.378.183,77	1.608.016,05
310		AKTIVER I ALT	31.554.896,93	31.673.258,69
PASSIVER :				
401	9	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.063.991,59	1.302.346,40
402	10	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	17.938,33	15.609,55
405	10	Tab ved fraflytning m.v.	26.335,14	36.595,14
406.9	11	HENLÆGGELSER I ALT	1.108.265,06	1.354.551,09
407	10	Opsamlet resultat	-13.332,94	-40.497,25
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.094.932,12	1.314.053,84
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	1.427.117,00	1.427.117,00
		Realkredit Danmark	10.604.723,14	11.384.336,73
409		Beboerindskud	492.581,00	492.581,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	17.449.231,71	16.594.234,15
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	29.973.652,85	29.898.268,88
413		Andre lån :		
		Lån Energiforbedring, kr. 121.043,86	106.423,24	113.787,97
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	64.102,00	60.930,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	30.144.178,09	30.072.986,85
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	100.492,00	99.094,50
421	12	Skyldige omkostninger	191.022,72	187.123,50
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.v.	24.272,00	0,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	315.786,72	286.218,00
430		PASSIVER I ALT	31.554.896,93	31.673.258,69

NOTER

Konto Note

nr.	nr.	Specifikation						Indev. år
	1	Nettokapitaludgifter:		Nominallån				Indekslån
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)		437.343,82				417.653,74
101.2		Prioritetsrente		-24.623,90				297.662,40
		Periodisering af ydelse		0,00				7.337,52
101.3		Administrationsbidrag		30.464,12				14.208,02
104.3		- Ydelsesstøtte		0,00				-154.392,18
		Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.3		3. Andel til Nybyggerifonden		24.001,99				0,00
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype		467.186,03				582.469,50
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT						1.049.655,53
114	2	Renholdelse		Resultat				*) Budget
		Ejendomsfunktionærer		127.089,71				134.000,00
		Diverse (vagtordning m.v)		489,54				500,00
		I alt		127.579,25				134.500,00
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser		kt. 115				kt. 116
		1. Terræn		16.316,20				399.444,04
		2. Bygning, klimaskærm		10.227,43				29.236,33
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed		5.594,34				114.511,28
		4. Bygning, fælles indvendig		0,00				0,00
		5. Bygning, tekniske installationer		8.870,10				50.819,26
		6. Materiel		9.521,23				32.496,34
		I alt		50.529,30				626.507,25
119	4	Diverse udgifter		Resultat				*) Budget
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.		4.757,40				4.500,00
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen		3.761,00				9.000,00
		Fælles fritidsaktiviteter		708,00				1.000,00
		I alt		9.226,40				14.500,00
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024						670,71
		I alt						670,71
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Korrektioner vedr. tidligere år:						
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab						1.674,38
		Indgået på tidligere afskrevne fordringer						570,93
		I alt						2.245,31
303.1	7	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.10	113.787,97	0,00	0,00	-7.364,73	0,00	106.423,24
		Kt. 303.17	53.185,79	50.200,00	0,00	-839,72	-5.909,00	96.637,07
306/307	8	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier						0,00
		2. Virksomhedsobligationer						0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer						1.168.556,58
		4. Øvrige beholdninger						11.803,60
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt						1.180.360,18
401	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	1.302.346,40	-626.507,25	372.600,00	15.552,44		1.063.991,59

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

402-407	10	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	15.609,55	-5.171,22	7.500,00	0,00	0,00	17.938,33
		Kt. 405	36.595,14	-10.260,00	0,00	0,00	0,00	26.335,14
		Kt. 407	-40.497,25	0,00	4.500,00	0,00	22.664,31	-13.332,94
406.9	11	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						97.473,05
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						1.010.792,01
		Saldo ultimo						1.108.265,06
421	12	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse					3.531,60	4.040,82
		Ændringsgebyr renovation (beboere)					391,47	213,41
		Skyldige kreditorer					19.336,25	22.443,39
		Periodiserede prioritetsydelse					167.763,40	160.425,88
		Skyldige omkostninger i alt					191.022,72	187.123,50
423	13	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Mellemregning indflyttere					24.272,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					24.272,00	0,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indek. år	Regnskab indek. år
118.2/203.3	Andel fællesfaciliteters drift:	Indtægt	Udgift
	Drift af gæsteværelser	1.717,63	1.996,80
	Drift af viceværtfaciliteter	0,00	6.611,95
	Andel fællesfaciliteters drift i alt	1.717,63	8.608,75
			Resultat
			-279,17
			-6.611,95
			-6.891,12

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.
