

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



Esebolig afd. 66

Side 1

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

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 66

LBF afd. nr. 66

Spangsbjerg Kirkevej 106, Park Kollegiet

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene ungdomsboliger	1 rum	22	1.017,6	1	22,0
	1½ og 2 rum	20	982,5	1	20,0
Lejemålsoplysninger i alt		42	2.000,1		42,0
Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		42	2.001,0	06-12-2010	01-09-2012
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri		42	2.001,0		
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:			
Beboerhus	Nej	Køleskab	Ja		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Komfur	Ja		
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja		
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Maskinvaskeri		
1 EQ Spangsbjerg, Esbjerg Jorder	561 321869	Kildesortering af affald	Uden for boligen		
		Vandmåling	Individuel		
		Varmemåling	Individuel		
		El-måling	Individuel		
		Varmeforsyning	Fjernvarme		

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	983
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01.10.2024
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	14
Forhøjelse pr. m ² i %:	1,45%
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	28.140

* 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. 46.174,19.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 157.010,53. Heraf er kr. 36.900 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 115 Alm. vedligeholdelse - pga. justering af vinduer, stoppede faldstammer.

Til gengæld har der i regnskabsåret været besparelser på

- Konto 111.1 Fælles el-forbrug - pga. faldende el-priser siden tidspunktet for budgetteringen.
- Konto 111.3 Målerpasning - Ny lovgivning foreskriver, at en del af udgiften medtages i forbrugsregnskabet.
- Konto 114 Renholdelse - pga. generel besparelse.
- Konto 118.3 Drift af møde og selskabslokaler - pga. opsigelse af bredbånd/tv-pakke.
- 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)	53.821,89
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	<u>18.999,13</u>
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	34.822,76

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 9.300,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 6,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 17 flytninger - svarende til en flytteprocent på 40,5% - mod tidligere år 8, 21 og 22 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	1.015.606,28	1.016.200	1.018.400
106		Ejendomsskatter	10.702,61	10.700	14.200
107		Målerpasning - vand	3.649,25	5.000	5.000
109		Renovation	96.990,20	90.200	100.200
110		Forsikring	25.561,25	26.700	26.300
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	30.585,28	54.700	48.500
		3. Målerpasning m.v.	8.649,02	10.700	9.700
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	152.670,00	152.700	152.700
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	27.804,00	28.300	28.400
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	376.611,61	399.000	405.000
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	146.957,70	150.300	150.000
115	3	Almindelig vedligeholdelse	59.765,19	35.000	36.500
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	199.669,10	529.494	277.882
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-199.669,10	-529.494	-277.882
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	3.548,49	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.548,49	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	69.116,97	58.500	70.100
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	16.177,35	19.900	18.000
119	4	Diverse udgifter	20.470,16	30.600	24.000
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	312.487,37	294.300	298.600
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	294.200,00	294.200	318.700
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000,00	10.000	15.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	0,00	0	12.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	304.200,00	304.200	345.700
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.008.905,26	2.013.700	2.067.700
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
129		1. Tab ved lejeledighed	33.477,53		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-33.477,53	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	360,08		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-360,08	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	18.999,13	0	21.700
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	539,37	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	19.538,50	0	21.700
139		UDGIFTER I ALT	2.028.443,76	2.013.700	2.089.400
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	46.174,19		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.074.617,95	2.013.700	2.089.400

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 Tomgangstillæg (mgl. Ungdomsboligbidrag)	1.965.276,00 5.539,90	1.965.100 0	1.971.300 0
202		Renter: Renter af mellemregning	53.821,89	12.600	43.400
203		Andre ordinære indtægter : 2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation) 6. Overført fra opsamlet resultat	37.623,53 9.300,00	26.700 9.300	37.800 36.900
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.071.561,32	2.013.700	2.089.400
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	3.056,63	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.056,63	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	2.074.617,95	2.013.700	2.089.400

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:		
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	11.900.000	
		2. heraf grundværdi kr.	312.000	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	41.349.515,94	41.349.515,94
303		Forbedringsarbejder:		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	41.349.515,94	41.349.515,94
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	3.844,35	120,00
		2. Beboerindskud	19.954,00	0,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	197.284,98	214.927,14
		4. Fraflytninger	8.454,17	440,51
		7. Forudbetalte udgifter	31.404,61	28.255,69
307	7	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	1.750.875,07	1.473.848,25
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.011.817,18	1.717.591,59
310		AKTIVER I ALT	43.361.333,12	43.067.107,53
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.453.500,60	1.339.970,57
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	6.451,51	0,00
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	36.143,97	36.504,05
406.9	10	HENLÆGGELSER I ALT	1.496.096,08	1.376.474,62
407	9	Opsamlet resultat	157.010,53	120.136,34
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.653.106,61	1.496.610,96
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	2.892.050,00	2.892.050,00
		Nykredit	21.857.900,93	23.159.650,26
409		Beboerindskud	826.300,00	826.300,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	15.773.265,01	14.471.515,68
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	41.349.515,94	41.349.515,94
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	41.349.515,94	41.349.515,94
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	199.113,00	184.995,50
421	11	Skyldige omkostninger	83.554,68	18.701,32
422		Mellemregning med fraflyttere	31.603,70	0,00
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.v.	38.180,14	17.283,81
425		Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	6.259,05	0,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	358.710,57	220.980,63
430		PASSIVER I ALT	43.361.333,12	43.067.107,53

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

				Nominallån	Indekslån		
1 Nettokapitaludgifter:							
101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)			1.301.749,33	0,00		
101.2	Prioritetsrente			45.220,27	0,00		
	Periodisering af ydelse			0,00	1.134,22		
101.3	Administrationsbidrag			101.510,96	0,00		
102.3	- Ydelsesstøtte			-7.026,99	0,00		
102.4	- Ungdomsboligbidrag			-426.981,51	0,00		
Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype				1.014.472,06	1.134,22		
NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					1.015.606,28		
114	2 Renholdelse			Resultat	*) Budget		
	Ejendomsfunktionærer			113.386,19	116.000,00		
	Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring			32.810,00	33.200,00		
	Diverse (vagtordning m.v)			761,51	1.100,00		
	I alt			146.957,70	150.300,00		
115-116	3 Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115	kt. 116		
	1. Terræn			5.512,79	1.373,72		
	2. Bygning, klimaskærm			20.832,67	66.547,81		
	3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			4.221,15	57.956,70		
	4. Bygning, fælles indvendig			1.413,75	0,00		
	5. Bygning, tekniske installationer			17.117,98	66.149,62		
	6. Materiel			10.666,85	7.641,25		
	I alt			59.765,19	199.669,10		
119	4 Diverse udgifter			Resultat	*) Budget		
	Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			7.400,40	7.100,00		
	Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			0,00	1.500,00		
	Fælles fritidsaktiviteter			631,44	900,00		
	Netværksomkostninger (digital kommunikation)			6.188,32	11.800,00		
	Diverse udgifter			6.250,00	6.300,00		
	I alt			20.470,16	30.600,00		
134	5 Korrektioner vedr. tidligere år						
	Samlet betaling 2.+3. kv. 2024				539,37		
	I alt				539,37		
206	6 Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
	EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab				3.056,63		
	I alt				3.056,63		
306/307	7 Værdipapirer og likvide beholdninger						
	1. Aktier				0,00		
	2. Virksomhedsobligationer				0,00		
	3. Stats- eller realkreditobligationer				1.733.366,32		
	4. Øvrige beholdninger				17.508,75		
	Værdipapirer og likvide beholdning i alt				1.750.875,07		
401	8 Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
	Kt. 401	1.339.970,57	-199.669,10	294.200,00	18.999,13	1.453.500,60	
402-407	9 Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
	Kt. 402	0,00	-3.548,49	10.000,00	0,00	0,00	6.451,51
	Kt. 405	36.504,05	-360,08	0,00	0,00	0,00	36.143,97
	Kt. 407	120.136,34	0,00	0,00	-9.300,00	46.174,19	157.010,53
406.9	10 Henlæggelser I alt						
	1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						144.340,52
	2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						1.351.755,56
	Saldo ultimo						1.496.096,08

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	Indev. år
421	11	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	6.625,88	1.835,56
		Periodeafgrænsning	5.539,90	3.311,66
		Periodisering forbrugsafgifter	139,60	119,18
		Skyldige kreditorer	70.115,08	13.434,92
		Periodiserede prioritetsydelse	1.134,22	0,00
		Skyldige omkostninger i alt	83.554,68	18.701,32
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	13.730,14	17.283,81
		Mellemregning indflyttere	24.450,00	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	38.180,14	17.283,81

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
Kontonr.			
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	28.900,00	31.549,96
	Rengøring	7.700,00	8.087,50
	TotalCare	18.200,00	25.903,51
	IT-omkostninger (modem)	3.700,00	3.576,00
	Udgifter i alt	58.500,00	69.116,97
203.2	Indtægt fællesvaskeri	26.700,00	37.623,53
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-31.800,00	-31.493,44
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	7.400,00	1.567,00
	Rengøring og udlejningsomkostninger	10.500,00	14.610,35
	Bredbånd / TV-pakke	1.500,00	0,00
	Diverse	500,00	0,00
	Udgifter i alt	19.900,00	16.177,35
203.4	Lejeindtægter	0,00	0,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-19.900,00	-16.177,35

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.
