

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



Esebolig afd. 5

Side 1

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

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 5

LBF afd. nr. 5

Spangsbjerg Møllevej, Nellikevej, Tulipanvej

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	2 rum	14	728,0	1	14,0
	3 rum	56	4.546,1	1	56,0
	4 rum	14	1.218,0	1	14,0
Boliger i alt		84	6.492,1		84,0
Erhvervslejemål		1	415,0	1 pr. påbeg. 60 m²	7,0
Lejemålsoplysninger i alt		85	6.907,1		91,0

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	85	6.492,1	08-11-1966	01-02-1968
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri	85	6.492,1		

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
3 GN Jerne	150737	Kildesortering af affald	Inde i boligen
3 GR Jerne	150745	Vandmåling	Individuel
6 D Kvaglund	222541	Varmemåling	Individuel
6 B Kvaglund Ej. 6	286159	El-måling	Individuel
		Varmeforsyning	Fjernvarme

Regnskab for 2024/2025

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	729
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01-10-24
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	15
Forhøjelse pr. m ² i %:	2,06
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	95.424

* 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. 149.431,11.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -1.864.897,68. Heraf er underskudsafvikling på kr. 159.400 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 højere udgifter til

- Konto 109 Renovation - som følge af prisstigninger på både boligbidraget og tømningsbidraget.
- Konto 127 Ydelser vedrørende bygningsrenoveringslån - ydelserne stiger i takt med mindre udbetalt støtte til lån, da disse aftrappes i takt med nettoprisindeks.☐
- Konto 132 Særstøttelån modtaget.

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 115 Alm vedligeholdelse - Mindre brugt end budgetteret.
- Konto 118 Særlige aktiviteter - I vaskeri har maskinerne været brugt mindre, og der er således lavere udgifter og indtægter, men derudover har prisen på el og varme været lavere end forventet. Festsalen har været lejet mere ud end forventet, og der er derfor en større indtægt end budgetteret, mens der samtidig har været lavere udgifter, da prisen på el og varme også her var lavere end forventet.
- 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)	333.117,22
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	117.590,38
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	215.526,84

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 206.600,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 1 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 10 flytninger - svarende til en flytteprocent på 11,9% - mod tidligere år 9, 5 og 8 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	317.348,63	315.600	315.600
106		Ejendomsskatter	246.083,91	250.500	266.000
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	31,37	1.000	1.000
		Målerpasning - vand	7.630,25	8.100	8.200
109		Renovation	224.908,44	220.600	231.500
110		Forsikring	89.526,89	93.900	93.600
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	73.630,08	76.300	75.400
		3. Målerpasning m.v.	17.341,09	27.000	25.200
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	330.785,00	330.800	330.800
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	60.242,00	61.300	61.400
113		Afd.pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		2. G-indsud	33.911,12	33.900	33.900
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.104.090,15	1.123.400	1.147.000
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	600.689,69	610.500	634.800
115	3	Almindelig vedligeholdelse	122.869,73	185.000	190.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	498.825,50	1.264.607	536.397
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-498.825,50	-1.264.607	-536.397
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	42.771,55	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-42.771,55	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	118.609,01	163.100	134.100
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	11.675,38	18.500	12.600
119	4	Diverse udgifter	123.911,11	109.900	102.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	977.754,92	1.087.000	1.074.300
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	703.000,00	703.000	920.500
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	703.000,00	703.000	920.500
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.102.193,70	3.229.000	3.457.400
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	160.117,00	160.100	125.500
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	2.344.955,09		
		2. Renter m.v.	85.027,29		
		3. Administrationsbidrag	179.228,72		
		4. Ydelsesstøtte	671.345,43	3.193.900	3.187.000
129		1. Tab ved lejeledighed	5.367,82		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-5.367,82	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	32.644,82		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-32.644,82	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	117.590,38	0	129.000
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:			
		1. Driftstabslån			
		4. Særstøttelån	300.000,00	0	300.000
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	206.600,00	206.600	159.400
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	2.128,47	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	4.066.992,38	3.875.600	3.900.900
139		UDGIFTER I ALT	7.169.186,08	7.104.600	7.358.300
140		Årets overskud anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	149.431,11		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.318.617,19	7.104.600	7.358.300

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025

Konto Note		Resultat	*) Budget	*) Budget
nr. nr.		2024/2025	2024/2025	2025/2026
		(kr.)	(kr.)	(kr.)
INDTÆGTER :				
ORDINÆRE INDTÆGTER:				
201	Boligaŕgifter & lejer :			
	1. Almene familieboliger		4.730.544,00	4.730.800
	4. Erhverv		433.086,00	442.100
	6. Andre lejemål (Antennepladser m.v.)		9.500,00	10.200
	9. Merleje		-7.884,00	-7.900
202	Renter:			
	Renter af mellemregning		333.117,22	96.000
203	Andre ordinære indtægter :			
	2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)		86.046,76	105.100
	4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)		22.000,00	11.300
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT		5.606.409,98	5.387.600
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	1.705.990,00	1.717.000
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	6.217,21	0
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT		1.712.207,21	1.717.000
209	INDTÆGTER I ALT		7.318.617,19	7.104.600

4.866.300
443.900
10.200
-7.900
258.000
100.900
14.000
5.685.400
1.672.900
0
1.672.900
7.358.300

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.	58.224.000	
		2. heraf grundværdi kr.	13.833.600	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	10.496.207,87	10.496.207,87
303	8	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Ombygning Kvaglundparken 4	125.465,97	285.582,97
	9	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Nedrivning Kridthuset	3.086.626,33	3.326.013,77
		Bygningsrenovering	32.954.636,60	35.060.204,25
304		Andre anlægsaktiver:		
		1. Driftstabslån	925.000,00	925.000,00
		2. Midlertidige driftslån	30.986.690,00	29.288.950,00
		4. Særstøttelån	9.094.350,08	9.394.350,08
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	87.668.976,85	88.776.308,94
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	6.108,00	53.848,24
		2. Beboerindskud	8.510,00	7.747,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	832.679,45	879.237,84
		4. Fraflytninger	54.573,85	0,00
		6. Andre debitorer	0,00	8.329,76
		7. Forudbetalte udgifter	105.198,83	104.456,98
307	10	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.924.501,49	9.992.986,09
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	11.931.571,62	11.046.605,91
310		AKTIVER I ALT	99.600.548,47	99.822.914,85

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 30.09.2025 (kr.)	Balance pr. 30.09.2024 (kr.)
PASSIVER :				
401	11	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser		
		A. Afd. 5 - Sp. Møllevej	8.781.986,22	8.460.221,34
		B. Afd. 16 - Kridthuset	2.164.742,74	2.164.742,74
402	12	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		A. Afd. 5 - Sp. Møllevej	276.903,00	319.674,55
		B. Afd. 16 - Kridthuset	249.903,50	249.903,50
405	12	Tab ved fraflytning m.v.	62.681,12	95.325,94
406.9	13	HENLÆGGELSER I ALT	11.536.216,58	11.289.868,07
407	12	Opsamlet resultat		
		A. Afd. 5 - Sp. Møllevej	571.164,27	515.133,16
		B. Afd. 16 - Kridthuset	-2.436.061,95	-2.736.061,95
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	9.671.318,90	9.068.939,28
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Realkredit Danmark	280.815,95	397.438,25
409		Beboerindskud	360.800,00	360.800,00
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebem.	134.278,00	134.278,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	9.720.313,92	9.603.691,62
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	10.496.207,87	10.496.207,87
413		Andre lån :		
		Nedrivningslån R.D. kr. 6.371.000	3.086.626,33	3.326.013,77
		Lån bygningsrenovering, RD kr. 60.010.000	32.954.636,60	35.060.204,25
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	763.423,00	711.929,00
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	925.000,00	925.000,00
		2. Midlertidige driftslån	30.986.690,00	29.288.950,00
		4. Særstøttelån:		
		Særstøttelån - Landsbyggefonden (1)	1.140.000,00	1.140.000,00
		Særstøttelån - Landsbyggefonden (2)	1.800.000,00	1.800.000,00
		Særstøttelån - Landsbyggefonden (3)	1.940.000,00	1.940.000,00
		Særstøttelån - Esbjerg Kommune	1.140.000,00	1.140.000,00
		Særstøttelån - Kommunen (3)	1.940.000,00	1.940.000,00
		Særstøttelån - Realkredit Danmark	1.134.350,08	1.434.350,08
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	88.306.933,88	89.202.654,97
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	829.895,00	785.995,50
421	14	Skyldige omkostninger	681.023,69	639.382,23
422		Mellemregning med fraflyttere	20.793,00	5.619,87
423	15	Deposita og forudbetalt leje m.v.	82.700,00	112.439,00
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje	7.884,00	7.884,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.622.295,69	1.551.320,60
430		PASSIVER I ALT	99.600.548,47	99.822.914,85

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:		Nominallån		Indekslån		
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)		116.622,30		0,00		
101.2		Prioritetsrente		5.536,73		0,00		
101.3		Administrationsbidrag		2.836,28		0,00		
103		- Kreditforeningsoverskud anv. nedskr. prioriteter		-0,18		0,00		
		Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden		192.353,50		0,00		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype		317.348,63		0,00		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT				317.348,63		
114	2	Renholdelse		Resultat		*) Budget		
		Ejendomsfunktionærer		447.885,90		456.100,00		
		Pasning af udearealer		13.728,86		10.600,00		
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring		137.425,00		142.300,00		
		Diverse (vagtordning m.v)		1.649,93		1.500,00		
		I alt		600.689,69		610.500,00		
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser		kt. 115		kt. 116		
		1. Terræn		22.262,08		18.178,58		
		2. Bygning, klimaskærm		3.751,68		0,00		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed		15.616,78		114.723,62		
		4. Bygning, fælles indvendig		7.347,54		0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer		59.142,07		353.748,55		
		6. Materiel		14.749,58		12.174,75		
		I alt		122.869,73		498.825,50		
119	4	Diverse udgifter		Resultat		*) Budget		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.		14.800,80		14.100,00		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen		3.307,94		5.000,00		
		Fælles fritidsaktiviteter		2.037,56		2.900,00		
		Advokatomkostninger m.v.		31.250,00		0,00		
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)		6.484,36		12.700,00		
		Diverse udgifter		66.030,45		73.200,00		
		I alt		123.911,11		109.900,00		
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år						
		Korr. Samlet betaling tidl. år				2.128,47		
		I alt				2.128,47		
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte						
		Andre driftssikr. o.a. løb.særl.dr.støt				1.705.990,00		
		I alt				1.705.990,00		
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab m.fl.				6.217,21		
		I alt				6.217,21		
303.1	8	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.12	285.582,97	0,00	0,00	0,00	-160.117,00	125.465,97
303.2	9	Bygningsrenovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/ Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.20	3.326.013,77	0,00	0,00	-239.387,44	0,00	3.086.626,33
		Kt. 303.21	35.060.204,25	0,00	0,00	-2.105.567,65	0,00	32.954.636,60

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation						Indev. år
306/307	10	Værdipapirer og likvide beholdninger						
		1. Aktier						0,00
		2. Virksomhedsobligationer						0,00
		3. Stats- eller realkreditobligationer						10.815.256,48
		4. Øvrige beholdninger						109.245,01
		Værdipapirer og likvide beholdning i alt						10.924.501,49
401	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401A	8.460.221,34	-498.825,50	703.000,00	117.590,38		8.781.986,22
		Kt. 401B	2.164.742,74	0,00	0,00	0,00		2.164.742,74
402-407	12	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402A	319.674,55	-42.771,55	0,00	0,00	0,00	276.903,00
		Kt. 402B	249.903,50	0,00	0,00	0,00	0,00	249.903,50
		Kt. 405	95.325,94	-32.644,82	0,00	0,00	0,00	62.681,12
		Kt. 407A	515.133,16	0,00	-93.400,00	0,00	149.431,11	571.164,27
		Kt. 407B	-2.736.061,95	0,00	300.000,00	0,00	0,00	-2.436.061,95
406.9	13	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						1.246.291,36
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						10.289.925,22
		Saldo ultimo						11.536.216,58
421	14	Skyldige omkostninger						
		Feriepengeforpligtigelse						Indev. år Sidste år
		Periodeafgrænsning						15.328,65 13.226,26
		Mobilepay leje fællesfac.						0,00 8.250,00
		Skyldige kreditorer						7.100,00 0,00
		Periodiserede prioritetsydelse						36.039,27 52.488,98
		Skyldige omkostninger i alt						622.555,77 565.416,99
								681.023,69 639.382,23
423	15	Deposita og forudbetalt leje m.m.						
		Depositem nøgler						Indev. år Sidste år
		Depositem erhverv						200,00 200,00
		Mellemregning indflyttere						82.500,00 82.500,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt						0,00 29.739,00
								82.700,00 112.439,00

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER				
Kontonr.			*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:			
	Forbrugsafgifter		85.000,00	54.004,86
	Rengøring		3.200,00	3.255,00
	TotalCare		74.900,00	61.349,15
	Udgifter i alt		163.100,00	118.609,01
203.2	Indtægt fællesvaskeri		105.100,00	86.046,76
	Over-/underskud af fællesvaskeri		-58.000,00	-32.562,25
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
	Forbrugsafgifter		17.500,00	10.920,49
	Rengøring og udlejningsomkostninger		500,00	168,35
	Vedligeholdelse		500,00	586,54
	Udgifter i alt		18.500,00	11.675,38
203.4	Lejeindtægter		11.300,00	22.000,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler		-7.200,00	10.324,62

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.
