

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



Esebolig afd. 63

Side 1

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

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 63
Gl Vardevej 78, 4. Maj Kollegiet

LBF afd. nr. 69

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene ungdomsboliger	1 rum	52	2.104,0	1	52,0
	1½ og 2 rum	3	165,0	1	3,0
Lejemålsoplysninger i alt		55	2.269,0		55,0
Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		55	2.269,0		01-10-2011
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri		55	2.269,0		
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	
2KK Strandby, Esbjerg Jorder		45348	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.):	782
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01.10.2024
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	50
Forhøjelse pr. m ² i %:	6,90%
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	114.564

* Med virkning fra 27. november 2025 har Boligforeningen Ungdomsbo skiftet navn til Esebolig.

Kommentarer til regnskabet for 2024/2025

Afdelingens årsregnskab endte med et underskud på kr. 39.787,97.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -91.094,50. Heraf er underskudsafvikling på kr. 17.100 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 107 Vandafgift - vandforbruget er steget i forhold til budgetteret.
- Konto 109 Renovation - som følge af prisstigninger på både boligbidraget og tømningsbidraget.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. utæt afløb samt rep. af loftbeklædning efter vandskade.
- Konto 118.1 Drift af fællesvaskeri - pga. højere udgift til forbrugsafgifter.
- Konto 118.3 Drift af møde- og selskabslokaler - pga. højere udgift til forbrugsafgifter.
- 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 Renholdelse - pga. almindelig besparelser.

Indtægter:

Afdelingen har haft mereindtægt end budgetteret på

- Konto 206. Korrektioner tidligere år - pga straksafregning vedr. forbrug samt EED udgifter, der fremover afregnes via forbrugsregnskabet

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)	73.248,75
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	25.856,81
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	47.391,94

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 8.900,00 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat. Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 8.900,00.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 20 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 23 flytninger - svarende til en flytteprocent på 41,8% - mod tidligere år 21, 20 og 32 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	454.741,35	454.100	455.000
106		Ejendomsskatter	11.563,10	11.700	14.400
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	141.595,09	99.800	108.200
109		Renovation	76.101,52	71.400	78.800
110		Forsikring	26.719,62	27.900	27.400
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	77.589,79	81.100	81.300
		3. Målerpasning m.v.	17.243,47	21.600	22.300
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	199.925,00	199.900	199.900
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	36.410,00	37.100	37.100
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	607.147,59	570.500	589.400
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	271.278,46	273.900	286.400
115	3	Almindelig vedligeholdelse	65.500,89	48.500	50.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	544.863,80	370.395	459.827
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-544.863,80	-370.395	-459.827
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	4.414,32	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-4.414,32	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	59.243,08	57.100	59.000
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	15.908,15	9.700	13.000
119	4	Diverse udgifter	21.014,79	17.200	22.300
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	432.945,37	406.400	430.700
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	388.000,00	388.000	420.000
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000,00	10.000	10.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	17.000,00	17.000	5.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	415.000,00	415.000	435.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.909.834,31	1.846.000	1.910.100
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
129		1. Tab ved lejeledighed	58.634,32		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-58.634,32	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	6.313,06		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-6.313,06	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	25.856,81	0	18.400
133		Afvikling af:			
		1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	8.900,00	8.900	17.100
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	706,41	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	35.463,22	8.900	35.500
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.945.297,53	1.854.900	1.945.600

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	1.774.824,00	1.774.900	1.844.100
202		Renter:			
		Renter af mellemregning	73.248,75	25.200	36.800
203		Andre ordinære indtægter :			
		1. Tilskud fra foreningen	8.900,00	8.900	17.100
		2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	44.756,51	44.700	45.600
		4. Drift af møde/-selskabslokaler (iflg. specifikation)	400,00	1.200	2.000
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.902.129,26	1.854.900	1.945.600
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	3.380,30	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.380,30	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	1.905.509,56	1.854.900	1.945.600
210		Årets underskud overf. (kt. 407.1)	39.787,97		
220		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	1.945.297,53	1.854.900	1.945.600

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:	14.272.583,33	14.272.583,33
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	14.200.000	
		2. heraf grundværdi kr.	373.700	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	6.949.610,01	6.856.082,14
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	21.222.193,34	21.128.665,47
303		Forbedringsarbejder:		
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.222.193,34	21.128.665,47
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	15.480,10	13.265,64
		2. Beboerindskud	0,00	15.411,50
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	305.245,42	322.589,37
		4. Fraflytninger	20.932,00	2.629,07
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	639,68	1.741,37
		6. Andre debitorer	468,75	0,00
		7. Forudbetalte udgifter	27.477,05	25.256,99
307	7	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.316.297,05	2.427.181,59
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.686.540,05	2.808.075,53
310		AKTIVER I ALT	23.908.733,39	23.936.741,00
PASSIVER :				
401	8	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.969.381,30	2.100.388,29
402	9	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	5.585,68	0,00
405	9	Tab ved fraflytning m.v.	36.242,41	25.555,47
406.9	10	HENLÆGGELSER I ALT	2.011.209,39	2.125.943,76
407	9	Opsamlet resultat	-91.094,50	-60.206,53
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	1.920.114,89	2.065.737,23
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Landsbyggefonden	132.300,00	132.300,00
		Jyske Realkredit	6.697.492,52	7.128.247,34
411		Afskrivningskonto for ejendommen	14.392.400,82	13.868.118,13
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	21.222.193,34	21.128.665,47
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	21.222.193,34	21.128.665,47
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	265.948,50	273.811,00
421	11	Skyldige omkostninger	176.258,02	153.481,99
422		Mellemregning med fraflyttere	0,00	4.375,00
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.v.	324.218,64	310.670,31
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	766.425,16	742.338,30
430		PASSIVER I ALT	23.908.733,39	23.936.741,00

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år				
			Nominallån		Indekslån		
101.1	1	Nettokapitaludgifter:					
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	0,00		524.282,69		
101.2		Prioritetsrente	0,00		254.748,28		
		Periodisering af ydelse	0,00		1.151,60		
101.3		Administrationsbidrag	0,00		14.801,58		
104.3		- Ydelsesstøtte	0,00		-340.242,80		
Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			0,00		454.741,35		
NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT					454.741,35		
114	2	Renholdelse	Resultat		*) Budget		
		Ejendomsfunktionærer	148.502,51		151.900,00		
		Pasning af udearealer	12.096,24		12.200,00		
		Trappevask/vinduespolering/fælles rengøring	109.682,50		108.600,00		
		Diverse (vagtordning m.v)	997,21		1.200,00		
I alt			271.278,46		273.900,00		
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser	kt. 115		kt. 116		
		1. Terræn	2.410,08		225.744,01		
		2. Bygning, klimaskærm	12.892,37		0,00		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed	20.837,36		246.500,30		
		4. Bygning, fælles indvendig	0,00		7.651,65		
		5. Bygning, tekniske installationer	15.390,55		54.960,34		
		6. Materiel	13.970,53		10.007,50		
I alt			65.500,89		544.863,80		
119	4	Diverse udgifter	Resultat		*) Budget		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.	9.691,00		9.200,00		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen	2.315,09		3.000,00		
		Fritidsaktiviteter i afdelingen					
		Sommerfest m.v.	4.000,00		4.000,00		
		Fælles fritidsaktiviteter	716,34		1.000,00		
		Netværksomkostninger (digital kommunikation)	4.292,36		0,00		
I alt			21.014,79		17.200,00		
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år					
		Samlet betaling 2.+3. kv. 2024			706,41		
I alt					706,41		
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år					
		EED udgifter 2024, afregnes via forbrugsregnskab			3.380,30		
I alt					3.380,30		
306/307	7	Værdipapirer og likvide beholdninger					
		1. Aktier			0,00		
		2. Virksomhedsobligationer			0,00		
		3. Stats- eller realkreditobligationer			2.293.134,08		
		4. Øvrige beholdninger			23.162,97		
Værdipapirer og likvide beholdning i alt					2.316.297,05		
401	8	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo
		Kt. 401	2.100.388,29	-544.863,80	388.000,00	25.856,81	1.969.381,30
402-407	9	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat
		Kt. 402	0,00	-4.414,32	10.000,00	0,00	0,00
		Kt. 405	25.555,47	-6.313,06	17.000,00	0,00	0,00
		Kt. 407	-60.206,53	0,00	8.900,00	0,00	-39.787,97
406.9	10	Henlæggelser i alt					
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år					258.460,03
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år					1.752.749,36
Saldo ultimo							2.011.209,39

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation	Indev. år	
421	11	Skyldige omkostninger	Indev. år	Sidste år
		Feriepengeforpligtigelse	8.678,00	2.404,02
		Mobilepay leje fællesfac.	1.725,00	0,00
		Skyldige kreditorer	52.097,82	38.472,37
		Periodiserede prioritetsydelse	113.757,20	112.605,60
		Skyldige omkostninger i alt	176.258,02	153.481,99
423	12	Deposita og forudbetalt leje m.m.	Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje	6.510,64	51,81
		Deposita	307.500,00	302.000,00
		Mellemregning indflyttere	10.208,00	8.618,50
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt	324.218,64	310.670,31

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER			
Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	14.700,00	18.304,87
	Rengøring	7.600,00	7.817,50
	TotalCare	29.100,00	27.756,71
	IT-omkostninger (modem)	5.700,00	5.364,00
	Udgifter i alt	57.100,00	59.243,08
203.2	Indtægt fællesvaskeri	44.700,00	44.756,51
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-12.400,00	-14.486,57
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:		
	Forbrugsafgifter	9.500,00	12.834,14
	Rengøring og udlejningsomkostninger	0,00	3.074,01
	Diverse	200,00	0,00
	Udgifter i alt	9.700,00	15.908,15
203.4	Lejeindtægter	1.200,00	400,00
	Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-8.500,00	-15.508,15

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.
