

Boligorganisation:

Esebolig*
 Nygårdsvej 37
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50



Esebolig afd. 67

Side 1

Tilsynsførende kommune:

Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0378

Afdeling 67

LBF afd. nr. 67

EHI Kollegiet I og II, Spangsbjerg Kirkevej 99-101

Lejemål		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene ungdomsboliger	1 rum	84	2.643,0	1	84,0
	1½ og 2 rum	14	571,0	1	14,0
Lejemålsoplysninger i alt		98	3.214,0		98,0
Støtteart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven		98	3.214,0		19-12-1997
Byggeart:		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri		98	3.214,0		
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
1AV Spangsbjerg, Esbjerg Jorder		158029	Kildesortering af affald	Uden for boligen	
9, Spangsbjerg, Esbjerg Jorder		289271	Vandmåling	Individuel/kollektiv	
			Varmemåling	Individuel	
			El-måling	Individuel	
			Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2024/2025**Lejeoplysninger for boligen:**

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.): 937

Lejeregulering i året:

Dato for sidste lejeregulering: 01-10-24

Forhøjelse pr. m² i kr.: 48

Forhøjelse pr. m² i %: 5,35%

Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.): 153.048

* 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. 57.614,81.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 67.217,48. Heraf er kr. 9.600 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 107 Vandafgift og vandafledningsafgift - pga. både et stigende forbrug samt en højere pris.
- Konto 109 Renovation - som følge af prisstigninger på både boligbidraget og tømningsbidraget.
- Konto 111.1 Fælles forbrug - større fællesforbrug på el og varme end budgetteret.
- Konto 115 Alm. vedligeholdelse - pga. vand i kælder efter skybrud.
- 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 119.2 Rådighedsbeløb afdelingsbesyrlse - pga. ingen afdelingsbesyrlse.
- Konto 119.4 Fritidsudgifter - pga.ingen afdelingsbesyrlse.

Indtægter:

Afdelingen har haft højere indtægt end budgetteret på

- Konto 201.2 Møbleringstillæg - pga. udlejninger til udenlandske studerende - intet budgetteret
- Konto 203.2 Drift af fællesvaskeri - flere indtægter i forhold til budgetteret.
- Konto 206.0 Korrektioner tidligere år - pga. EED udgifter - skal 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)	118.696,55
- heraf kursregulering ovf. til kt. 401 Planlagt og per. vedligeh. (kt. 131.3)	41.899,88
Netto-afkast, der påvirker afdelingens resultat positivt	76.796,67

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 16.000,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

I regnskabsåret har der været 35,5 måned(ers) tomgang i afdelingen. Udgiften hertil dækkes af Eseboligs dispositionsfond. Der har i regnskabsåret været 50 flytninger - svarende til en flytteprocent på 51,0% - mod tidligere år 45, 65 og 46 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	586.990,68	587.300	595.400
106		Ejendomsskatter	34.058,13	37.000	41.600
107		Vandafgift og vandafledningsafgift	102.145,98	87.700	103.000
		Målerpasning - vand	4.229,81	5.000	5.100
109		Renovation	121.573,44	113.700	126.000
110		Forsikring	38.361,59	40.200	39.500
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	64.088,28	55.700	58.000
		3. Målerpasning m.v.	33.103,37	42.600	41.600
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	20.000,00	20.000	20.000
		Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lme.	356.230,00	356.200	356.200
		2. Dispositionsfond 662 kr. pr. lejemålsenhed	64.876,00	66.100	66.200
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	838.666,60	824.200	857.200
		VARIABLE UDGIFTER :			
114	2	Renholdelse	315.638,70	316.900	376.600
115	3	Almindelig vedligeholdelse	80.286,68	70.000	73.000
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	422.308,50	649.404	1.218.856
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-422.308,50	-649.404	-1.218.856
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	4.724,56	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-4.724,56	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
		1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	101.999,89	97.900	94.700
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. specifikation)	0,00	0	2.200
119	4	Diverse udgifter	24.322,55	26.300	36.200
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	522.247,82	511.100	582.700
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	642.100,00	642.100	706.300
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	30.000,00	30.000	20.000
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	20.000,00	20.000	10.000
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	692.100,00	692.100	736.300
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.640.005,10	2.614.700	2.771.600
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	38.747,18		
		2. Renter m.v.	5.452,82		
		3. Administrationsbidrag	0,00	44.200	44.200
127		Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	537.060,86		
		2. Renter m.v.	248.440,96		
		3. Administrationsbidrag	19.527,20		
		4. Ydelsesstøtte	-343.384,23	462.300	467.000
129		1. Tab ved lejeledighed	90.898,26		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-90.898,26	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	1.339,63		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-1.339,63	0,00	0,00
131		Andre renter:			
		3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	41.899,88	0	43.300
134	5	Korrektioner vedr. tidligere år	1.259,40	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	549.004,07	506.500	554.500
139		UDGIFTER I ALT	3.189.009,17	3.121.200	3.326.100
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	57.614,81		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.246.623,98	3.121.200	3.326.100

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	3.011.688,00	3.011.900	3.144.900
		Møbleringstillæg v. møblerede værelser	4.000,00	0	12.000
202		Renter: Renter af mellemregning	118.696,55	36.300	86.500
203		Andre ordinære indtægter : 2. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	81.402,04	57.000	73.100
		6. Overført fra opsamlet resultat	16.000,00	16.000	9.600
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.231.786,59	3.121.200	3.326.100
206	6	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	14.837,39	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	14.837,39	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	3.246.623,98	3.121.200	3.326.100

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:	16.081.487,02	16.081.487,02
		1. kontantværdi pr. 01.10.2020 kr.	17.750.000	
		2. heraf grundværdi kr.	1.198.800	
302		Indeksregulering prioritetsgæld	6.006.717,91	5.926.026,66
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	22.088.204,93	22.007.513,68
303	7	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Lån Dispositionsfon (vedr. opr. gæld Statens Adm.)	506.534,56	545.281,74
	8	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Ombygning	8.531.210,77	8.950.020,60
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	31.125.950,26	31.502.816,02
305		Tilgodehavender :		
		1. Leje incl. varme	12.858,61	18.109,99
		2. Beboerindskud	0,00	6.864,00
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	452.546,13	440.558,15
		4. Fraflytninger	60.752,63	0,00
		6. Andre debitorer	0,00	1.713,28
		7. Forudbetalte udgifter	49.668,18	45.081,95
307	9	Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.947.823,46	3.846.393,94
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.523.649,01	4.358.721,31
310		AKTIVER I ALT	35.649.599,27	35.861.537,33
PASSIVER :				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	2.827.404,37	2.565.712,99
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	25.275,44	0,00
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	71.323,29	52.662,92
406.9	12	HENLÆGGELSER I ALT	2.924.003,10	2.618.375,91
407	11	Opsamlet resultat	67.217,48	25.602,67
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	2.991.220,58	2.643.978,58
408		Oprindelig prioritetsgæld :		
		Esbjerg Kommune	726.910,00	726.910,00
		Realkredit Danmark	5.775.467,83	6.152.660,81
411		Afskrivningskonto for ejendommen	15.585.827,10	15.127.942,87
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	22.088.204,93	22.007.513,68
413		Andre lån :		
		Lån dispositionsfond - vedr. Statens Adm. (kr. 858.722)	506.534,56	545.281,74
		Lån ombygning, Nykredit kr. 17.285.281	8.531.210,77	8.950.020,60
416		Anden langfristet gæld	150.000,00	150.000,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	31.275.950,26	31.652.816,02
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	483.576,50	462.241,50
421	13	Skyldige omkostninger	268.541,52	489.428,96
422		Mellemregning med fraflyttere	14.077,56	11.418,81
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.v.	600.589,65	594.392,80
425		Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	15.643,20	7.260,66
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.382.428,43	1.564.742,73
430		PASSIVER I ALT	35.649.599,27	35.861.537,33

NOTER

[illegible]

NOTER

Konto Note

nr. nr. Specifikation

Indev. år

401	10	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering	Saldo Ultimo	
		Kt. 401	2.565.712,99	-422.308,50	642.100,00	41.899,88	2.827.404,37	
402-407	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	0,00	-4.724,56	30.000,00	0,00	0,00	25.275,44
		Kt. 405	52.662,92	-1.339,63	20.000,00	0,00	0,00	71.323,29
		Kt. 407	25.602,67	0,00	0,00	-16.000,00	57.614,81	67.217,48
406.9	12	Henlæggelser i alt						
		1. Planlægges anvendt inden for de næste 0 - 3 år						322.791,08
		2. Planlægges anvendt inden for de næste 4 - 30 år						2.601.212,02
		Saldo ultimo						2.924.003,10
421	13	Skyldige omkostninger					Indev. år	Sidste år
		Esbjerg Kommune					6.160,00	6.160,00
		Feriepengeforpligtigelse					15.470,37	4.285,50
		Periodeafgrænsning					4.881,00	0,00
		Skyldige kreditorer					24.781,80	264.079,97
		Periodiserede prioritetsydelser					217.248,35	214.903,49
		Skyldige omkostninger i alt					268.541,52	489.428,96
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.m.					Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje					34.889,65	22.631,30
		Deposita					565.700,00	553.600,00
		Mellemregning indflyttere					0,00	18.161,50
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt					600.589,65	594.392,80

SPECIFIKATIONER

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER

Kontonr.		*) Budget indev. år	Regnskab indev. år
118.1	Drift af vaskeri:		
	Forbrugsafgifter	39.700,00	34.571,51
	Rengøring	10.700,00	11.179,12
	TotalCare	41.600,00	50.543,26
	IT-omkostninger (modem)	5.900,00	5.706,00
	Udgifter i alt	97.900,00	101.999,89
203.2	Indtægt fællesvaskeri	57.000,00	81.402,04
	Over/-underskud af fællesvaskeri	-40.900,00	-20.597,85

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.
