Andelsboligforeningen Blommehaven

Trankær Vænge 27-69, 8310 Tranbjerg J.

Årsrapport 2025

(34. regnskabsår)

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

SCHANTZ REVISION

godkendt revisionsaktieselskab · Elleskovvej 11B, 1. sal · 8355 Solbjerg

Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter til årsregnskabet	12-16
Skema til forelæggelse på generalforsamling (§4)	17

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Blommehaven
Stiftelses- og opførelsesår, 1992

Beliggende:
Trankær Vænge 27 - 69
8310 Tranbjerg
matr. nr 3 ft og 3 fu Østerby By, Tranbjerg

Bestyrelse
Lene Christensen, formand
Mette S. Enemærke, næstformand
Ulla Kristiansen, kasserer
Annette Christensen, sekretær

Revision
Schantz Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Elleskovvej 11B - 1. sal
8355 Solbjerg

Godkendt på foreningens generalforsamling den 26/3 2026
Dirigent:

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Blommehaven.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årets restandel af resultatet foreslåes overført til dispositionsfonden.

Andelsboligforeningens likvide beholdning (inklusive værdipapirer) fordeler sig således:

Disponibel likviditet (dispositionsfond)	443.977
Hensat til senere vedligeholdelse	513.125
Skyldige beløb	15.150
	972.252

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 13. februar 2026
I bestyrelsen:

Lene Christensen formand	Ulla Kristiansen kasserer	Mette S. Enemærke næstformand
	Annette Christensen sekretær	

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL MEDLEMMERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN BLOMMEHAVEN

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blommehaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants´ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabet betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der givet et retvisende billede heraf.
- Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Solbjerg, den 13. februar 2026
Schantz Revision
Godkendt revisionsaktieselskab

Britt Balslev Larsen
godkendt revisor, MNE35408

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blommehaven er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, omtales for de væsentligste poster nedenstående.

Resultatopgørelsen
Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter
Boligafgift mv. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Der er udgiftsført hensættelse til senere vedligeholdelse i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplan med kr. 0.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet den ved normal vedligeholdelse ikke værdiforringes.

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og af værdipapirbeholdning.

Finansielle omkostninger består af renter og bidrag vedrørende prioritetsgæld og indeksreulering af prioritetsgaæld

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsopgørelse

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

gældende valuarvurdering. Op- og nedskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelsen af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer

Værdipapirer måles til kursværdi på balancedagen. Anskaffelsessummen af investeringsbeviser udgør kr. 300.932.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overfrøt til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelser af foreningens ejendom mv.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstitut. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 12, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10, som er i overensstemmelse med vedtægternes § 15, stk. 2.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgæld.

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

note

Resultatopgørelse

		Realiseret 2025	Budget 2025 Ikke revideret	Realiseret 2024	Budget 2026 Ikke revideret
	Indtægter:				
	Boligafgift excl. fællesudgifter	805.200	805.200	805.200	805.200
	Fællesudgifter	380.160	380.160	380.160	380.160
	Kabel TV	133.044	120.000	119.612	133.000
		1.318.404	**1.305.360**	**1.304.972**	**1.318.360**
	Udgifter:				
1	Bestyrelsesarbejde	11.750	20.000	8.603	17.000
	Porto og gebyr, inklusiv PBS-gebyr	6.383	0	4.026	0
	Ejendomsskatter incl. rottebekæmpelse	206.698	210.000	206.820	210.000
	Renovation	51.800	70.000	50.776	60.000
	Vand	757	757	757	800
	El - gadelys	4.208	10.000	4.101	6.000
	Etablering og drift af hjemmeside	1.523	2.500	1.523	2.500
	Fællesantenne	133.044	120.000	119.612	133.000
	Generalforsamling mv og gaver	6.168	15.000	4.513	8.000
	Fællesspisning i foreningen	7.214	12.000	5.631	7.000
	Kontingent ABF	5.544	5.324	7.824	5.544
	Forsikring, ejendom	50.564	54.130	44.305	55.133
	Grundejerforening	37.400	37.400	37.400	37.400
	Revision og regnskabsmæssig assistance	16.588	25.000	16.750	30.000
	Valuarvurdering	15.000	12.500	0	15.000
	Bogføringsprogram	0	0	0	2.500
	Byggeteknisk gennemgang	0	0	4.517	0
2	Vedligeholdelse	107.337	150.000	55.549	75.000
	Grønne områder	21.532	40.000	21.162	25.000
	Snerydning/saltning	900	15.000	1.552	15.000
	Diverse	709	5.000	30	10.000
	Maling af udhæng	80.000	150.000	0	0
	Rep. af mure mellem karnapper	0	0	17.500	0
		765.119	**954.611**	**612.951**	**714.877**
	Resultat før finansielle poster	**553.285**	**350.749**	**692.021**	**603.483**
3	Finansielle indtægter	13.347	0	21.527	0
4	Finansielle omkostninger	208.011	207.496	211.029	208.000
	Finansielle poster, netto	**194.664**	**207.496**	**189.502**	**208.000**
	Årets resultat	**358.621**	**143.253**	**502.519**	**395.483**
	Forslag til resultatdisponering:				
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0	0	75.000	0
	Ekstraordinær hensættelse	0	0	0	0
	Overført restandel af årets resultat	358.621	143.253	427.519	395.483
	Disponeret i alt	**358.621**	**143.253**	**502.519**	**395.483**
	Likviditetsresultat:				
	Årets resultat	358.621	143.253	502.519	395.483
	Årets afdrag på prioritetsgæld	-365.328	-365.328	-363.507	-367.158
	Likviditetsresultat i alt	**-6.707**	**-222.075**	**139.012**	**28.325**

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

note

Balance

		31/12 2025	31/12 2024
	AKTIVER		
	Ejendommen matr. nr 3 ft og 3 fu Østerby By, Tranbjerg		
	Anskaffelsessum incl. forbedringer primo	18.769.381	18.769.381
	Regulering til valuarvurdering	22.730.619	21.280.619
5	**Materielle anlægsaktiver**	**41.500.000**	**40.050.000**
	ANLÆGSAKTIVER	**41.500.000**	**40.050.000**
	Investeringsbeviser	291.963	292.478
	Værdipapirer	**291.963**	**292.478**
	Forudbetalt yousee	35.559	32.829
	Tilgodehavender	**35.559**	**32.829**
	Arbejdernes Landsbank:		
	Konto 0243429	100.289	60.123
	Konto 0243461	580.000	629.000
	Likvide beholdninger	**680.289**	**689.123**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**1.007.811**	**1.014.430**
	AKTIVER	**42.507.811**	**41.064.430**

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

note

Balance

		31/12 2025	31/12 2024
	PASSIVER		
6	Andelsindskud	3.704.895	3.704.895
	Reserve for opskrivning af ejendommen	22.730.619	21.280.619
	Overført resultat mv.	265.720	-412.209
	Egenkapital før andre reserver	**26.701.234**	**24.573.305**
	Andre reserver:		
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen:		
	Saldo primo	513.125	438.125
	Årets hensættelse	0	75.000
	Anvendt i årets løb:		
	Rep af brandmure	0	0
	Andre reserver i alt	**513.125**	**513.125**
	EGENKAPITAL I ALT	**27.214.359**	**25.086.430**
7	LR Realkredit, Obl.lån, 0,5%, restløbetid 25,25 år	11.310.000	11.310.000
7	LR Realkredit, Obl.lån, 0,5%, restløbetid 25,25 år	9.852.857	10.218.185
	Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelse	-367.158	-365.328
	Kursregulering prioritetsgæld	-5.884.555	-5.565.247
		14.911.144	15.597.610
	Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelse	367.158	365.328
8	Skyldige beløb	15.150	15.062
	GÆLD	**15.293.452**	**15.978.000**
	PASSIVER	**42.507.811**	**41.064.430**

9 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.
10 Beregning af andelsværdi
11 Bestyrelsesansvarsforsikring
12 Nøgleoplysninger

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

1	**Bestyrelsesarbejde (kontorhold, porto m.v.)**	
	Bestyrelsesmøder/middag	9.887
	Bestyrelseshonorar	1.863
	I alt	**11.750**
2	**Vedligeholdelse**	
	Reparation og udskiftning af vekslere	97.119
	Diverse (andel hjertestarter og reparation af tagrende)	10.218
		107.337
3	**Finansielle indtægter**	
	Rente Bank	3.520
	Udbytte, investeringsbeviser og aktier	9.827
	I alt	**13.347**
4	**Finansielle omkostninger**	
	Renter prioritetsgæld	207.496
	Kursregulering værdipapirer	515
	I alt	**208.011**

5 Ejendommens værdi

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuar Paul Mühl og Marc Hansen, Nordicals, den 10. december 2025. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten tkr. 41.500 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 6,90 % inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort tkr. 18.769.

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

6	**Egenkapital før andre reserver**		
	Andelshaverindskud, 22 andelshavere		3.541.582
	Egenfinansiering, ejendom		163.313
	Regulering til valuarvurdering		
	Regulering primo	21.280.619	
	Årets regulering	1.450.000	22.730.619
	Nedskrivning af finansielle aktiver		-28.743
	Kursregulering primo	4.914.778	
	Årets regulering	319.308	5.234.086
	Kurstab/låneomkostninger omprioritering:		
	Saldo primo	-7.910.299	
	Årets regulering	0	-7.910.299
	Indeksregulering af prioritetsgæld:		
	Saldo primo	-6.033.525	
	Årets indeksregulering	0	-6.033.525
	Betalt afdrag på prioritsgæld:		
	Saldo primo	12.490.698	
	Årets afdrag	365.328	12.856.026
	Dispositionsfond:		
	Overført overskud primo	-3.845.118	
	Overført af årets resultat	-6.707	-3.851.825
	I alt		**26.701.234**

7	**Prioritetsgæld**	**Restgæld**	**Kursværdi**
	LR Realkredit, Obl.lån, 0,5%, restløbetid 25,25 år		
		11.310.000	8.064.030
	LR Realkredit, Obl.lån, 0,5%, restløbetid 25,25 år		
		9.852.857	7.214.272
	I alt	**21.162.857**	**15.278.302**
	Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
	Kortfristet del af langfristet gæld (under 1 år)	367.158	
	Langfristet del af gæld (mere end 1 år)	20.795.699	
		21.162.857	
	Restgæld efter 5 år	19.308.582	

8	**Skyldige beløb**	
	Revisor	15.150
	I alt	**15.150**

9 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt tkr. 21.891 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 41.500.

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

Eventualforpligtelser
Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Denne støtte kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.
Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 12 nøgleoplysninger, Feltnr. G1.

Hæftelsesforhold
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

10 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægterne:
Andelskronen er beregnet på baggrund af valuarrapport indhentet den 10. december 2025.

a) Værdien af andelsbeviset

Værdien af andelsbeviset andrager pr. 31. december 2025	1.213.692

Værdi pr. oprindeligt indskudt andelskrone 26.701.234/3.541.582 = 7,54 (2024 = 6,94)

Værdiansættelsen er baseret på, at ejendommen medtages til valuarvurdering. Det skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at der ikke må finde handler sted med en andelsværdi der er beregnet på grundlag af en valuarvurdering, der er foretaget mere end 42 måneder tidligere. Handler efter den 10. juni 2029 forudsætter derfor en ny valuarvurdering, omberegning af andelsværdi og godkendelse af samme på en generalforsamling.

Værdiansættelsen er gældende indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen skal henlede opmærksomheden på, at de enkelte andelshavere herudover ved salg kan opnå et beløb svarende til de af vedkommende dokumenterede afholdte forbedringsudgifter dog fratrukket slitage jf. §§ 15 og 16 i vedtægterne.

Som følge heraf skal bestyrelsen meget anbefale de enkelte andelshavere at føre regnskab med de afholdte forbedringsudgifter og opbevare dokumentation.

11 Bestyrelsesansvarsforsikring

I henhold til vedtægternes § 30, stk. 5 kan oplyses, at andelsboligforeningen har tegnet bestyrelsesansvars-forsikring med en forsikringssum på op til kr. 2.100.000.

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

Noter

12 Yderligere oplysninger

d) Yderligere oplysninger jfr. Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Samlet boligareal	2102 m²

Fordelt på 22 andelsboliger á 95-96 m²

Ved opgørelse af andelsværdi og boligafgift fordeles på baggrund af de oprindelige indskud, der er ens for alle andele i foreningen.

Andelshaverne hæfter alene for foreningens gæld med de betalte indskud.

Ejendommen er ved beregning af andelsværdien medregnet til valuarvurdering.
Vurderingen er ikke fastholdt pr. 1. juli 2020.

	Kr.	Gennemsnit, kr. / m²
Dette svarer til	41.500.000	19.743
Generalforsamlingsbestemte reserver	513.125	244
I % af ejendomsværdi	1,24%	

Foreningen har modtaget ydelsesstøtte på kr. 3.086.764, der kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt ved foreningens opløsning

Der er ikke pålagt foreningen øvrige tilskudsbestemmelser jfr. Frigørelsesloven og der er ingen hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

	Gennemsnit, kr. / m² / år.
Boligafgiften har i 2025 været på	621

Der er ingen lejemål i foreningen.

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

Noter

12 Yderligere oplysninger

	2025	2024	2023
Årets overskud udgør pr. m² andelsbolig	171	239	253

	Gennemsnit, kr. / m²
Andelsværdi	12.703
Gæld - omsætningsaktiver	6.796
Teknisk andelsværdi	19.499

	Gennemsnit, kr. / m²		
	2025	2024	2023
Løbende vedligeholdelse (drift)	0	0	0
Genopretning mv. (fra hensættelser)	0	0	29
I alt	0	0	29

Friværdi	64%

	Gennemsnit, kr. / m²		
	2025	2024	2023
Årets afdrag	174	173	172

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

Andelsboligforeningen Blommehaven

SKEMA TIL BRUG PÅ GENERALFORSAMLINGEN ANGÅENDE NØGLEOPLYSNINGER § 4

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	sæt kryds	Anskaffelses-sum	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1A	Der er ikke tale om en fastfrosset værdi.			

		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	41.500.000	19.743
	Generalforsamlingsbestemte reserver	513.125	244

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m2 pr. år
H1	Boligafgift	621

	Teknisk andelsværdi	Gns. Kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	12.703
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	6.796
K3	Teknisk andelsværdi	19.499

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64%

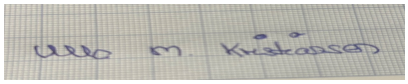
Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Ulla Kristiansen
Kasserer
Serienummer: ulsen1@gmail.com
IP: 77.241.xxx.xxx
2026-02-15 19:20:45 UTC



Annette Christensen
Sekretær
Serienummer: fea7e9b9-d619-4797-9723-cd4170fa59c1
IP: 87.49.xxx.xxx
2026-02-15 19:22:14 UTC

Mit ID

Lene Christensen
Bestyrelsesformand
Serienummer: 5edead11-506f-48c3-a191-b4db4efa72e9
IP: 83.90.xxx.xxx
2026-02-16 19:08:59 UTC

Mit ID

Mette Sloth Enemærke
Næstformand
Serienummer: a757dc28-41e3-4487-a85d-a2ffb3cd51b1
IP: 80.162.xxx.xxx
2026-02-16 19:18:25 UTC

Mit ID

Britt Balslev Larsen
SCHANTZ REVISION, GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 28312393
Registreret revisor
På vegne af: Schantz Revision A/S
Serienummer: ddaf2694-9837-4d57-93e2-10fd1bd0670f
IP: 85.191.xxx.xxx
2026-02-16 19:43:34 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 44MZL-5BGV4-46G2P-GHBAV-4OH6F-PVRY9

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.