

AB Blommehaven
v/LEA Ejendomspartner A/S
Sct. Peders Kirkeplads 9, 1.
4700 Næstved

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december	14
Noter til årsrapport	15
Beregning af andelsværdien	19
Nøgleoplysninger	21

Foreningsoplysninger

Beliggenhed Brinken 85-115, Mogenstrup
4700 Næstved
Matr.nr. 4FQ og 16/18-del af 4FT, Pederstrup By, Mogenstrup

CVR-nr. 34672873

Bestyrelse	Anni Bech-Willumsen	formand
	Linda Rasmussen	bestyrelsesmedlem
	Marianne Bøgedal Gaarde-Nissen	bestyrelsesmedlem
	Lone Lykkebo Pedersen	bestyrelsesmedlem

Administrator LEA Ejendomspartner A/S
Sct. Peders Kirkeplads 9, 1.
4700 Næstved

Revisor Revision Vadestedet Godkendt Revisionsaktieselskab
Vadestedet 6
4700 Næstved
CVR-nr. 27 43 38 63

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for AB Blommehaven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mogenstrup, den 20. februar 2023

Bestyrelsen:

Anni Bech-Willumsen
formand

Linda Rasmussen
bestyrelsesmedlem

Marianne Bøgedal Gaarde-Nissen
bestyrelsesmedlem

Lone Lykkebo Pedersen
bestyrelsesmedlem

Administratorerklæring

Som administrator i AB Blommehaven skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Næstved, den 20. februar 2023

Administrator:

LEA Ejendomspartner A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i AB Blommehaven.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Blommehaven for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusionen

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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske 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 revision.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 og 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 udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde et årsregnskab 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 regnskabsbrugerne 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 skabe 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 gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Næstved, den 20. februar 2023

Revision Vadestedet
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 43 38 63

Ebbe Jensen
Registreret revisor
ID: mne6032

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Blommehaven for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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 og fællesudgifter er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift og fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse og udenomsarealer, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståede og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab fra omlægning af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdien er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	periode	restværdi
Driftsmateriel og inventar	15 år	0%

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserveret beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat m.v." og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgælden er i balancen opdelt i en kortfristet del og en langfristet del. Den kortfristede del forfalder til betaling inden for et år efter balancedagen. Den langfristede del forfalder efter et år.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v. indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringerne 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 prioritetsgælden.

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 15, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Boligafgift - andelshavere	715.775	747.443	747.443
Fællesudgifter	107.704	108.296	108.370
Renovation	59.061	0	54.327
Indtægter	882.540	855.739	910.140
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-132.386	-131.575	-125.279
2 Renholdelse og udenomsarealer	-20.325	-10.000	-9.510
3 Vedligeholdelse, løbende	-107.441	-53.864	-41.607
4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-10.000
5 Administrations- og foreningsomkostninger	-67.843	-73.200	-75.454
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	-31.780	0	-31.780
Omkostninger	-359.775	-268.639	-293.630
Resultat før finansielle poster	522.765	587.100	616.510
6 Finansielle omkostninger	-177.168	-178.000	-472.804
Finansielle poster	-177.168	-178.000	-472.804
Årets resultat	345.597	409.100	143.706
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	109.227
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	345.597	409.100	34.479
Disponeret i alt	345.597	409.100	143.706
Likviditetsresultat			
Årets resultat	345.597	409.100	143.706
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	31.780	0	31.780
Afdrag på prioritetsgæld	-409.111	-409.100	-398.986
Likviditetsresultat i alt	-31.734	0	-223.500

Balance pr. 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver		
7 Ejendommens værdi	19.373.200	19.373.200
8 Driftsmidler, inventar m.v.	235.878	267.657
Materielle anlægsaktiver	19.609.078	19.640.857
Anlægsaktiver	19.609.078	19.640.857
9 Periodeafgrænsningsposter	1.500	1.375
Tilgodehavender	1.500	1.375
10 Likvide beholdninger	978.269	1.010.721
Likvide beholdninger	978.269	1.010.721
Omsætningsaktiver	979.769	1.012.096
Aktiver	20.588.847	20.652.953

Balance pr. 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver		
Andelsindskud	4.590.200	4.590.200
Overført resultat m.v.	2.925.613	2.580.016
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	156.004	156.004
Egenkapital	7.671.817	7.326.220
11 Prioritetsgæld	12.486.764	12.898.910
Langfristede gældsforpligtelser	12.486.764	12.898.910
11 Prioritetsgæld	412.146	409.111
12 Øvrig gæld	18.120	18.712
Kortfristede gældsforpligtelser	430.266	427.823
Gældsforpligtelser	12.917.030	13.326.733
Passiver	20.588.847	20.652.953
13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
14 Beregning af andelsværdien		
15 Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud		
Andelsindskud primo	4.590.200	4.590.200
	4.590.200	4.590.200
Overført resultat m.v.		
Overført resultat m.v. primo	2.580.016	2.545.537
Rest af årets resultat	345.597	34.479
	2.925.613	2.580.016
Egenkapital før andre reserver	7.515.813	7.170.216
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning		
Reserve primo	156.004	46.777
Reserveret i året	0	109.227
	156.004	156.004
Andre reserver	156.004	156.004
Egenkapital	7.671.817	7.326.220

Noter til årsrapport

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Ejendomsskatter	-42.908	-43.000	-42.908
Renovation	-59.061	-60.575	-54.889
Forsikringer	-22.206	-23.000	-22.263
El	-7.410	-5.000	-4.439
Vand	-801	0	-780
Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt	-132.386	-131.575	-125.279

2 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Havemand, algebehandling	-9.600	0	0
Snerydning	-1.215	-2.000	0
Grundejerforeningskontingent	-8.000	-8.000	-8.000
Rottebekæmpelse	-1.510	0	-1.510
Renholdelse og udenomsarealer i alt	-20.325	-10.000	-9.510

3 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Drift af maskiner	-704	0	-300
Tømrer	-85.338	0	-725
Småanskaffelser (haveredskaber, værktøj mv.)	-16.319	0	-2.403
Vedligeholdelse, gasfyr	-5.080	-25.000	-38.179
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-28.864	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	-107.441	-53.864	-41.607

4 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Udskiftning af tagrender	0	0	-10.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	0	0	-10.000

Noter til årsrapport

5 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Administrationshonorar	-31.440	-35.000	-30.896
Anden administration	-1.250	0	-150
Revision og regnskabsassistance	-12.500	-12.400	-14.500
Kontorhold, gebyrer m.v.	-7.766	-9.600	-4.959
Småanskaffelser	0	0	-4.777
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<u>-52.956</u>	<u>-57.000</u>	<u>-55.282</u>
Bestyrelseshonorar	-3.950	-3.850	-3.850
Anden administration, nøgleskema	-2.100	0	-2.563
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-1.200	-2.700	-2.400
Generalforsamling, møder m.v.	-2.710	-4.000	-3.069
Beboere, fællesarbejdsdag	0	0	-3.209
ABF kontingent	-3.552	-4.000	-3.456
Foreningsweb	-1.375	-1.650	-1.625
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<u>-14.887</u>	<u>-16.200</u>	<u>-20.172</u>
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	<u>-67.843</u>	<u>-73.200</u>	<u>-75.454</u>

6 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-169.682	-169.700	-204.326
Renter, bank	-7.486	-8.300	-8.342
Låneomkostninger	0	0	-38.401
Kurstab ved indfrielse af lån	0	0	-221.735
Finansielle omkostninger i alt	<u>-177.168</u>	<u>-178.000</u>	<u>-472.804</u>

7 Ejendommens værdi	2022 kr.	2021 kr.
	<u>19.373.200</u>	<u>19.373.200</u>
Anskaffelsessum primo		
Ejendommens værdi ultimo	<u>19.373.200</u>	<u>19.373.200</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022	<u>20.400.000</u>	<u>20.400.000</u>

Noter til årsrapport

8	Driftsmidler, inventar m.v.		2022	2021
			kr.	kr.
		Driftsmidler primo	476.700	476.700
			476.700	476.700
		Akkumulerede afskrivninger primo	-209.042	-177.263
	Årets afskrivning		-31.780	-31.780
			-240.822	-209.043
			235.878	267.657
9	Periodeafgrænsningsposter		2022	2021
			kr.	kr.
		Periodiseret foreningsweb	1.500	1.375
			1.500	1.375
		Periodeafgrænsningsposter i alt		
10	Likvide beholdninger		2022	2021
			kr.	kr.
		Sydbank, 6060 4788 194	978.269	1.010.721
			978.269	1.010.721
		Likvide beholdninger i alt		
11	Prioritetsgæld	Kursværdi	2022	2021
		kr.	kr.	kr.
	Jyske Realkredit, 0041-912-102	8.958.503	12.898.910	13.308.021
	Prioritetsgæld i alt	8.958.503	12.898.910	13.308.021
	Specifikation af prioritetsgæld i balancen:			
	Kort del af gæld (under 1 år)		412.146	409.111
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		12.486.764	12.898.910
			12.898.910	13.308.021
	Restgæld efter 5 år, afrundet	10.807.000	11.232.000	

Noter til årsrapport

Informationer om indregnede lån:

Navn	Jyske Realkredit
Lånenr.	0041-912-102
Type	Jyske Kontantlån
Hovedstol	13.614.000
Rentetype	fast
Rentetilpasning/udløb	udløb
Rentesats	0,74%
Restløbetid, år	28,25
Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	412.146

12 Øvrig gæld

	2022	2021
	kr.	kr.
Revision	12.500	14.500
Gæld andelshavere	1.670	0
Afsat bestyrelsesgodtgørelse	3.950	0
Øvrige gældsposter	0	4.212
Øvrig gæld i alt	18.120	18.712

13 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 12.898.910 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 19.373.200.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Administrator har oplyst, at der ikke er stillet garanti for andelshavere.

Bestyrelsen har oplyst, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af årsrapporten.

Foreningen har indgået følgende aftale med andelshaverne i Brinken 113:

Da det ikke er lykkedes at få bygherre til at udskifte løse gulvklinter i nr. 113, ca. 66 stk., hverken ved 1 års- eller 5 års gennemgang, erklærer og garanterer undertegnede nuværende formand og næstformand for Andelsboligforeningen på bestyrelsens vegne at: Intet økonomisk ansvar for eventuelle senere krav, om udskiftning eller reparationer, i forbindelse med ovennævnte for nuværende andelshavere i boprodukten og i forbindelse med salg/overtagelse af andelen, kan gøres gældende overfor nuværende og kommende andelshavere af Brinken 113.

Beregning af andelsværdien

14 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	19.373.200
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2022	ukendt
c) Kontant ejendomsværdi, fastholdt	20.400.000

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig vurdering indhentet inden den 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller opgørelsesmetode for andelskronen beslutes på en generalforsamling.

Beregning efter pkt. a) og c):

	Anskaffelses pris	Kontant ejd. værdi
Egenkapital	7.671.817	7.671.817
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	-156.004	-156.004
Reguleret egenkapital	7.515.813	7.515.813
Bogført ejendomsværdi	-19.373.200	-19.373.200
Ejendomsværdi	19.373.200	20.400.000
Reguleret ejendomsværdi	0	1.026.800
Bogført prioritetsgæld	12.898.910	12.898.910
Pantebrevsrestgæld	-12.898.910	0
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-8.958.503
Reguleret gæld m.v.	0	3.940.407
Reguleret andelsværdi i alt	7.515.813	12.483.020
Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone	1,637361	2,719494

Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Kontant ejd. værdi</u>
Brinken 85	297.825	487.647	809.933
Brinken 87	297.825	487.647	809.933
Brinken 89	297.825	487.647	809.933
Brinken 91	297.825	487.647	809.933
Brinken 93	274.825	449.988	747.385
Brinken 95	274.825	449.988	747.385
Brinken 97	297.825	487.647	809.933
Brinken 99	297.825	487.647	809.933
Brinken 101	238.825	391.043	649.483
Brinken 103	274.825	449.988	747.385
Brinken 105	297.825	487.647	809.933
Brinken 107	319.825	523.669	869.762
Brinken 109	297.825	487.647	809.933
Brinken 111	251.825	412.328	684.836
Brinken 113	297.825	487.647	809.933
Brinken 115	274.825	449.988	747.385
I alt	<u>4.590.200</u>	<u>7.515.813</u>	<u>12.483.020</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingen til generalforsamlingsdatoen for den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny vurdering på ejendommen, foretager låneomlægning eller igangsætter større byggesager, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Seneste andelsværdi pr. indskudskrone vedtaget på generalforsamling
den 8. juni 2021

kr. 1,990617

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr.
indskudskrone fastsættes til**

kr. 2,719494

Nøgleoplysninger

15 Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. angiver § 3 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi, som skal anføres i en note i årsrapporten. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i bekendtgørelsens bilag 1 anvendte referencenumre.

Nøgleoplysninger viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af BBR arealer. I AB Blommehaven anvendes andelsindskuddet som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdien og boligafgiften svarer derfor ikke til de der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ref.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	BBR Areal	Antal
		2020 m ²	2021 m ²	2022 m ²	2022 stk.
B1	Andelsboliger	1.536	1.536	1.536	16
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	1.536	1.536	1.536	16

Ref.	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis "andet", beskriv fordelingsnøglen:				

Ref.	År
D1 Foreningens stiftelsesår	2002
D2 Ejendommens opførelsesår	2003

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		x
E2	Hvis "ja", beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen		

Nøgleoplysninger

Ref.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
		Ja Nej		
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		X	
Forklaring til beregning af F2		Ejendomsværdi (F2) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2022 Kr. Gns. kr. pr. m²		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.400.000		13.281
Forklaring til beregning af F3		Andre reserver (F3) m2 ultimo året i alt (B6)		
		Anvendt værdi 2022 Kr. Gns. kr. pr. m²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	156.004		102
Forklaring til beregning af F4		(F3 * 100 / F2)		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	0,8%		

Ref.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

Forklaring til beregning af H1, H2, H3		Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligaftgift	466
H2	Erhvervslejeindtægter	Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter	Ikke relevant

Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	97	94	225

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 14)		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m ²		
K1	Andelsværdi	8.127		
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	7.772		
K3	Teknisk andelsværdi	15.899		

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2	2022 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	59	27	70
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	75	7	0
M3	Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m²)	134	34	70

Forklaring til beregning af P		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen	
Ref.		%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	33,3%	

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2	2022 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	240	260	266

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.”

Lars Kjær Hansen

Administrator

På vegne af: LEA Ejendomspartner A/S

Serienummer: CVR:10006856-RID:55401964

IP: 77.66.xxx.xxx

2023-03-02 13:05:37 UTC

NEM ID 

Linda Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blommehaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-469007160625

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-02 13:58:08 UTC

NEM ID 

Linda Rasmussen

Næstformand

På vegne af: A/B Blommehaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-469007160625

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-02 13:58:08 UTC

NEM ID 

Anni Bech-Willumsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Blommehaven

Serienummer: 69ed6e75-548d-48c9-90ec-3364c5aa399f

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-03-02 15:08:00 UTC

Mit  

Lone Lykkebo Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blommehaven

Serienummer: b8c67128-5fc1-4262-a1e4-d926950f4974

IP: 87.58.xxx.xxx

2023-03-02 15:28:07 UTC

Mit  

Marianne Bøgedal Gaarde-Nissen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blommehaven

Serienummer: e78ef84c-db6d-4b7c-b4bc-10b98c43aac7

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-03-03 06:02:22 UTC

Mit  

Ebbe Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Revision Vadestedet

Serienummer: CVR:27433863-RID:1120743303817

IP: 51.105.xxx.xxx

2023-03-03 07:40:23 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>