

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

**Årsrapport**  
**1. januar 2024 - 31. december 2024**

# Foreningsoplysninger

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

**CVR-nr.** 34 67 28 73

<b>Bestyrelse</b>	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** Dansk Revision Næstved 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 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mogenstrup, den 21. februar 2025

## Bestyrelsen:

---

Anni Bech-Willumsen  
formand

---

Linda Rasmussen  
bestyrelsesmedlem

---

Marianne Bøgedal Gaarde-Nissen  
bestyrelsesmedlem

---

Lone Lykkebo Pedersen  
bestyrelsesmedlem

# Administratørerklæring

Som administrator for AB Blommehaven har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Næstved, den 21. februar 2025

**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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 revisoreres 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 21. februar 2025

**Dansk Revision Næstved**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 27 43 38 63**

Michela Stine Bjørk Hansen  
Statsautoriseret revisor  
ID: mne51490

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Blommehaven for 2024 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 m.v. er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger samt oplysninger om andelenes værdi.

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståede.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

## 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) 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%

### Tilgodehavender

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

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

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 16. Vedtægterne bestemmer i § 14, stk. 1, litra A, 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 årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet 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 årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v. I henhold til vedtægternes § 30 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til pristalsreguleret offentlig ejendomsvurdering og prioritetsgælden er korrigeret til kursværdi.

## Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til §3 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Boligafgift	715.752	720.806	715.752
Fællesudgifter	107.901	100.331	107.846
Renovation	63.903	63.903	61.686
Andel energi	2.500	0	0
<b>Indtægter</b>	<b>890.056</b>	<b>885.040</b>	<b>885.284</b>
1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	-129.342	-134.461	-137.241
2 Renholdelse og udenomsarealer	-28.027	-12.168	-26.562
3 Vedligeholdelse, løbende	-10.883	-25.381	-102.372
4 Administrations- og foreningsomkostninger	-88.302	-81.950	-78.197
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	-31.780	-31.780	-31.780
<b>Omkostninger</b>	<b>-288.334</b>	<b>-285.740</b>	<b>-376.152</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>601.722</b>	<b>599.300</b>	<b>509.132</b>
5 Finansielle indtægter	5.228	5.000	3.203
6 Finansielle omkostninger	-159.059	-159.059	-164.390
<b>Finansielle poster</b>	<b>-153.831</b>	<b>-154.059</b>	<b>-161.187</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>447.891</b>	<b>445.241</b>	<b>347.945</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	30.000	30.000	20.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	417.891	415.241	327.945
<b>Disponeret i alt</b>	<b>447.891</b>	<b>445.241</b>	<b>347.945</b>
<b>Likviditetsresultat</b>			
Årets resultat	447.891	445.241	347.945
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	31.780	0	31.780
Afdrag på prioritetsgæld	-415.204	-415.241	-412.146
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>64.467</b>	<b>30.000</b>	<b>-32.421</b>

# Balance pr. 31. december

Note		2024 kr.	2023 kr.
	<b>Aktiver</b>		
7	Ejendommens værdi	19.373.200	19.373.200
8	Driftsmidler, inventar m.v.	172.318	204.098
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>19.545.518</b>	<b>19.577.298</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>19.545.518</b>	<b>19.577.298</b>
	Tilgodehavende hos andelshavere	0	755
9	Andre tilgodehavender	625	0
10	Periodeafgrænsningsposter	1.620	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.245</b>	<b>755</b>
11	Likvide beholdninger	1.005.950	944.713
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.005.950</b>	<b>944.713</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.008.195</b>	<b>945.468</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>20.553.713</b>	<b>20.522.766</b>

# Balance pr. 31. december

Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>		
Andelsindskud	4.590.200	4.590.200
Overført resultat m.v.	65.095	3.253.558
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.	3.606.354	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	206.004	176.004
<b>Egenkapital</b>	<b>8.467.653</b>	<b>8.019.762</b>
<b>12</b> Prioritetsgæld	11.653.275	12.071.560
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.653.275</b>	<b>12.071.560</b>
<b>12</b> Prioritetsgæld	418.285	415.204
<b>13</b> Øvrig gæld	14.500	16.240
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>432.785</b>	<b>431.444</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>12.086.060</b>	<b>12.503.004</b>
<b>Passiver</b>	<b>20.553.713</b>	<b>20.522.766</b>
<b>14</b> Bestyrelsesansvarsforsikring		
<b>15</b> Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.		
<b>16</b> Beregning af andelsværdien		
<b>17</b> Nøgleoplysninger		

# Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud primo	4.590.200	4.590.200
	<b>4.590.200</b>	<b>4.590.200</b>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført resultat m.v. primo	3.253.558	2.925.613
Overført til andre reserver (værdiforringelse, kurstab m.v.)	-3.606.354	0
Rest af årets resultat	417.891	327.945
	<b>65.095</b>	<b>3.253.558</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>4.655.295</b>	<b>7.843.758</b>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse, kurstab m.v.</b>		
<b>Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning</b>		
Overført til/fra "overført resultat"	3.606.354	0
	<b>3.606.354</b>	<b>0</b>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
<b>Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning</b>		
Reserve primo	176.004	156.004
Reserveret i året	30.000	20.000
	<b>206.004</b>	<b>176.004</b>
<b>Andre reserver</b>	<b>3.812.358</b>	<b>176.004</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>8.467.653</b>	<b>8.019.762</b>

# Noter til årsrapport

1 Ejendoms- og forbrugsudgifter	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Ejendomsskatter	-33.558	-33.558	-42.908
Renovation	-63.903	-63.903	-61.687
Forsikringer	-25.261	-25.000	-23.014
El	-5.674	-7.000	-8.528
Vand	-946	-5.000	-1.104
<b>Ejendoms- og forbrugsudgifter i alt</b>	<b>-129.342</b>	<b>-134.461</b>	<b>-137.241</b>

2 Renholdelse og udenomsarealer	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Havemand, algebehandling	-648	0	-14.707
Snerydning	-2.211	-3.000	-2.345
Grundejerforeningskontingent	-8.000	-8.000	-8.000
Rottebekæmpelse	-1.168	-1.168	-1.510
Fejemaskine	-16.000	0	0
<b>Renholdelse og udenomsarealer i alt</b>	<b>-28.027</b>	<b>-12.168</b>	<b>-26.562</b>

3 Vedligeholdelse, løbende	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Drift af maskiner	-1.249	0	-3.869
Murer	0	0	-65.175
Tømrer	-4.700	0	-5.219
Glarmester	-2.995	0	0
Småanskaffelser	0	0	-659
Vedligeholdelse, gasfyr	-1.939	0	-27.450
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	-25.381	0
<b>Vedligeholdelse, løbende i alt</b>	<b>-10.883</b>	<b>-25.381</b>	<b>-102.372</b>

# Noter til årsrapport

4 Administrations- og foreningsomkostninger	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Administrationshonorar	-33.690	-38.000	-32.488
Anden administration	-2.725	-2.000	-5.000
Revision og regnskabsassistance	-14.500	-14.000	-13.250
Rådgivning	-5.000	0	0
Kontorhold, gebyrer m.v.	-12.128	-11.600	-8.532
<i>Administrationsomkostninger i alt</i>	<i>-68.043</i>	<i>-65.600</i>	<i>-59.270</i>
Bestyrelsehonorar	-3.950	-3.950	-3.950
Gaver og blomster, repræsentation m.v.	-4.181	-2.700	0
Generalforsamling, møder m.v.	-3.931	-4.000	-8.315
Beboere, fællesarbejdsdag	-682	0	-1.450
ABF kontingent	-3.872	-4.000	-3.712
Foreningsweb	-1.620	-1.700	-1.500
Transport	-2.023	0	0
<i>Foreningsomkostninger i alt</i>	<i>-20.259</i>	<i>-16.350</i>	<i>-18.927</i>
<b>Administrations- og foreningsomkostninger i alt</b>	<b>-88.302</b>	<b>-81.950</b>	<b>-78.197</b>

  

5 Finansielle indtægter	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Renter, bank	5.228	5.000	3.203
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>5.228</b>	<b>5.000</b>	<b>3.203</b>

  

6 Finansielle omkostninger	Budget (ej revideret)		
	2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
Renter og bidrag, prioritetsgæld	-159.059	-159.059	-164.390
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-159.059</b>	<b>-159.059</b>	<b>-164.390</b>

  

7 Ejendommens værdi	Budget (ej revideret)	
	2024 kr.	2023 kr.
Anskaffelsessum primo	19.373.200	19.373.200
<b>Ejendommens værdi ultimo</b>	<b>19.373.200</b>	<b>19.373.200</b>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	<b>20.400.000</b>	<b>20.400.000</b>

# Noter til årsrapport

8	Driftsmidler, inventar m.v.	2024	2023	
		kr.	kr.	
	Driftsmidler primo	476.700	476.700	
		<b>476.700</b>	<b>476.700</b>	
	Akkumulerede afskrivninger primo	-272.602	-240.822	
	Årets afskrivning	-31.780	-31.780	
		<b>-304.382</b>	<b>-272.602</b>	
	<b>Driftsmidler, inventar m.v. ultimo</b>	<b>172.318</b>	<b>204.098</b>	
9	Andre tilgodehavender	2024	2023	
		kr.	kr.	
	Tilgodehavende administrator	625	0	
	<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>625</b>	<b>0</b>	
10	Periodeafgrænsningsposter	2024	2023	
		kr.	kr.	
	Periodiseret foreningsweb	1.620	0	
	<b>Periodeafgrænsningsposter i alt</b>	<b>1.620</b>	<b>0</b>	
11	Likvide beholdninger	2024	2023	
		kr.	kr.	
	Sydbank, 6060 4788 194	1.005.950	944.713	
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.005.950</b>	<b>944.713</b>	
12	Prioritetsgæld	Kursværdi	2024	2023
		kr.	kr.	kr.
	Jyske Realkredit, 0041-912-102	9.210.571	12.071.560	12.486.764
	<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>9.210.571</b>	<b>12.071.560</b>	<b>12.486.764</b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>				
	Kort del af gæld (under 1 år)		418.285	415.204
	Lang del af gæld (mere end 1 år)		11.653.275	12.071.560
			<b>12.071.560</b>	<b>12.486.764</b>
	Restgæld efter 5 år, afrundet		9.949.000	10.380.000

# 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	26,25
Afdragsfrit	nej
Næste års afdrag	418.285

13 Øvrig gæld	2024	2023
	kr.	kr.
Revision	14.500	13.250
Administrator	0	2.975
Øvrige gældsposter	0	15
<b>Øvrig gæld i alt</b>	<b>14.500</b>	<b>16.240</b>

## 14 Bestyrelsesansvarsforsikring

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring inkl. underslæb via foreningens ejendomsforsikring. Forsikringen dækker følgende:

Formuetab:	kr.	2.516.316 pr. forsikringsår
Formuetab:	kr.	251.632 pr. person

## 15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser m.v.

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 12.071.560 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 17, Nøgleoplysninger, Feltnr. 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.

# Beregning af andelsværdien

## 16 Ved beregning af andelskroneværdien kan vælges mellem:

a) Anskaffelsesværdien	19.373.200
b) Handelsværdien iflg. balancedag 31. december 2024	ukendt
c) Offentlig ejendomsvurdering, senest kendte	20.400.000
d) Offentlig ejendomsvurdering, pristalsreguleret	24.907.943

Beregning efter pkt. a), c) og d):	Anskaffelses pris	Offentlig ejd.vurdering	Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.
Egenkapital	8.467.653	8.467.653	8.467.653
Reserve for værdiforringelse, kurstab m.v.*	0	0	-3.606.354
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	-206.004	-206.004	-206.004
Reguleret egenkapital før reserver	8.261.649	8.261.649	4.655.295
Bogført ejendomsværdi	-19.373.200	-19.373.200	-19.373.200
Ejendomsværdi	19.373.200	20.400.000	20.400.000
Pristalsregulering*	0	0	4.507.943
Reguleret ejendomsværdi	0	1.026.800	5.534.743
Bogført prioritetsgæld	12.071.560	12.071.560	12.071.560
Pantebrevsrestgæld	-12.071.560	0	0
Kursværdi af prioritetsgæld	0	-9.210.571	-9.210.571
Reguleret gæld m.v.	0	2.860.989	2.860.989
Reguleret andelsværdi i alt	8.261.649	12.149.438	13.051.027
<b>Reguleret andelsværdi pr. indskudskrone</b>	<b>1,7998</b>	<b>2,6468</b>	<b>2,8432</b>

### \*Beregning af pristalsregulering af ejendommens offentlige ejendomsvurdering:

Seneste offentlig ejendomsvurdering er foretaget pr.	1. oktober 2012	
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2012	98,2	20.400.000
Ejendomsvurdering ved nettoprisindeks for oktober 2024	119,9	24.907.943
Pristalsregulering		4.507.943

# Beregning af andelsværdien

De enkelte andeles værdi kan herefter beregnes således:

	<u>Indskud</u>	<u>Anskaffelses pris</u>	<u>Offentlig ejd.vurdering</u>	<u>Offentlig ejd.vurdering pristalsreg.</u>
Brinken 85, andels nr. 1	297.825	536.039	788.289	846.787
Brinken 87, andels nr. 2	297.825	536.039	788.289	846.787
Brinken 89, andels nr. 3	297.825	536.039	788.289	846.787
Brinken 91, andels nr. 4	297.825	536.039	788.289	846.787
Brinken 93, andels nr. 5	274.825	494.642	727.413	781.393
Brinken 95, andels nr. 6	274.825	494.642	727.413	781.393
Brinken 97, andels nr. 7	297.825	536.039	788.289	846.787
Brinken 99, andels nr. 8	297.825	536.039	788.289	846.787
Brinken 101, andels nr. 9	238.825	429.848	632.127	679.036
Brinken 103, andels nr. 10	274.825	494.642	727.413	781.393
Brinken 105, andels nr. 11	297.825	536.039	788.289	846.787
Brinken 107, andels nr. 12	319.825	575.635	846.520	909.338
Brinken 109, andels nr. 13	297.825	536.039	788.289	846.787
Brinken 111, andels nr. 14	251.825	453.246	666.536	715.998
Brinken 113, andels nr. 15	297.825	536.039	788.289	846.787
Brinken 115, andels nr. 16	274.825	494.642	727.413	781.393
<b>I alt</b>	<b><u>4.590.200</u></b>	<b><u>8.261.649</u></b>	<b><u>12.149.438</u></b>	<b><u>13.051.027</u></b>

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 20. marts 2024

kr. 2,6153

**Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelsværdien pr. indskudskrone fastsættes efter litra c - metode 3**

kr. 2,6468

# Nøgleoplysninger

## 17 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
	2022 m <sup>2</sup>	2023 m <sup>2</sup>	2024 m <sup>2</sup>	2024 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
<b>B6 I alt</b>	<b>1.536</b>	<b>1.536</b>	<b>1.536</b>	<b>16</b>

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
F1a	Er vurderingen fastholdt før 1. juli 2020		Ja	Nej
				X
	<b>Forklaring til beregning af F2</b>		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>	
			<b>m2 ultimo året i alt (B6)</b>	
		<b>Anvendt værdi</b>		
		<b>2024</b>		
		<b>Kr.</b>		<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	20.400.000		13.281
	<b>Forklaring til beregning af F3</b>		<b>Andre reserver (F3)</b>	
			<b>m2 ultimo året i alt (B6)</b>	
		<b>Anvendt værdi</b>		
		<b>2024</b>		
		<b>Kr.</b>		<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver (ej bunden)	3.812.358		2.482
	<b>Forklaring til beregning af F4</b>	<b>(F3 * 100 / F2)</b>		
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	18,7%		

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

Ref.	Sæt kryds	Ultimo månedens indtægt uden fradrag for tomgang, tab, m.v. * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift		466
H2	Erhvervslejeindtægter		Ikke relevant
H3	Boliglejeindtægter		Ikke relevant

# Nøgleoplysninger

Forklaring til beregning af J		Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	160	227	292

Forklaring til beregning af K1		Andelsværdi pr. balancedagen (note 16)		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Forklaring til beregning af K2		(gældsforpligtelser - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	7.910		
K2	+ (Gæld ÷ Omsætningsaktiver)	7.212		
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	<b>15.122</b>		

Forklaring til beregning af M1, M2		Vedligeholdelse pr år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
Ref.		2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	70	67	7
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	<b>Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>70</b>	<b>67</b>	<b>7</b>

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)	37,6%	

Forklaring til beregning af R		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1+B2)		
Ref.		2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	266	268	270

# 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.”

## Anni Bech-Willumsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

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

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-03-07 15:09:32 UTC



## Linda Rasmussen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 37650ece-4a89-4421-85df-8b8260e29a65

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-07 15:41:59 UTC



## Lone Lykkebo Pedersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-03-07 16:29:26 UTC



## Marianne Bøgedal Gaarde-Nissen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-03-07 17:23:34 UTC



## Michela Stine Bjørk Hansen (CVR valideret)

Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab CVR:  
27433863

Revisor

Serienummer: b56fd6fd-49d1-4e23-bb55-b4279bdc65fd

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-03-07 20:03:10 UTC



## Signe Tvermoes Lange (CVR valideret)

LEA EJENDOMSPARTNER A/S CVR: 10006856

Administrator

Serienummer: 50f970c0-791f-4e55-9790-ccc5a411552e

IP: 77.33.xxx.xxx

2025-03-08 08:54:02 UTC



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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### 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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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