AB Blommegrenen
Blommegrenen 241 - 279
5220 Odense SØ

CVR-nummer: 31 97 94 71

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

(36. Regnskabsår)

Vedtaget på andelsboligforeningens generalforsamling, den 21. april 2026

_____
dirigent

ms revision aps
DANSKE REVISORER FSR

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger 3

Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Administratorerklæring 5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 11

Balance, aktiver 12

Balance, passiver 13

Egenkapitalopgørelse 14

Noter 15

Nøgleoplysninger for AB Blommegrenen 21

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

Foreningen	AB Blommegrenen Blommegrenen 241 - 279 5220 Odense SØ	
	CVR-nr:	31 97 94 71
	Kommune:	Odense
	Kundenr	940
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Svendsen, formand Finn Møller Jens-Jørgen Koch Johnny Møldambjærg	
Administrator	Aurora Administration ApS Drejervænget 8 5610 Assens	
Revisor	MS Revision ApS, Registreret Revisionsvirksomhed medlem af FSR - Danske Revisorer Thygesensvej 2 5450 Otterup Telefon: 64 87 14 89 CVR 4003 2622 www.ms-revision.dk Mail: info@ms-revision.dk	

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar til 31. december 2025 for AB Blommegrenen.

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 2025 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar til 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 21. april 2026

Bestyrelse

Ole Svendsen Formand	Finn Møller	Jens-Jørgen Koch
Johnny Møldambjærg		

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

Assens, den 21. april 2026

Administrator

Lotte Østergreen-Johansen
Aurora Administration ApS

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

Til medlemmerne i AB Blommegrenen.
Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for AB Blommegrenen for perioden 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 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 konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen
Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber 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 udarbejdelsen 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 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.

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:

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

- 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.

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.

Otterup, den 21. april 2026

MS Revision ApS, Registreret Revisionsvirksomhed
medlem af FSR - Danske Revisorer
CVR-nr.: 40032622

Lotte Renbo Andersen
Registreret Revisor, medlem af FSR - Danske Revisorer
mne4297

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

GENERELT

Årsrapporten for AB Blommegrenen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt 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 de krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låne-omkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående samt betalinger på en rentesikringsaftale (renteloft).

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. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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.

Foreningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut samt en mindre kassebeholdning.

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 tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i basisværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

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

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

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

Nøgleoplysninger
Nøgleoplysningerne, der fremgår af noterne, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Ledelsen gør opmærksom på, at m2 ifølge BBR 1.832 m2 er fejlbehæftet, og vil blive korrigeret snarest muligt. Nøgletal er beregnet efter de korrekte m2, som er 1.828 m2..

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Vedtægterne bestemmer, 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. 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 prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025

		2025	2025 Budget Ej revideret	2024
1	Indtægter, andelshavere	1.204.080	1.204.080	1.062.346
	Indtægter i alt	**1.204.080**	**1.204.080**	**1.062.346**
2	Ejendomsskat og forsikringer	-108.661	-106.000	-103.879
3	Forbrugsafgifter	-67.576	-59.000	-51.329
4	Renholdelse	0	0	-9.517
5	Vedligeholdelse, løbende	-17.144	-150.000	-66.596
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.834.799	0	-816.242
7	Administrationsomkostninger	-80.447	-61.125	-69.258
8	Øvrige foreningsomkostninger	-44.945	-45.200	-58.234
	Omkostninger i alt	**-2.153.572**	**-421.325**	**-1.175.055**
	Resultat før finansielle poster	**-949.492**	**782.755**	**-112.709**
9	Finansielle indtægter	1.620	0	80.829
10	Finansieringsomkostninger	-770.772	-709.800	-700.026
	Finansiering i alt	**-769.152**	**-709.800**	**-619.197**
	Årets resultat	**-1.718.644**	**72.955**	**-731.906**
	Forslag til resultatdisponering:			
	Anvendelse af hensættelser	0	0	-868.495
	Overført til "Overført resultat m.v.":			
	Betalte prioritetsafdrag	66.901	66.900	84.123
	Overført restandel af årets resultat	-1.785.545	6.055	52.466
	Resultatdisponering i alt	**-1.718.644**	**72.955**	**-731.906**

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
AKTIVER

		2025	2024
11	Grunde og bygninger	29.675.000	28.850.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**29.675.000**	**28.850.000**
	Anlægsaktiver	**29.675.000**	**28.850.000**
12	Periodeafgrænsningsposter	19.199	17.506
	Tilgodehavender i alt	**19.199**	**17.506**
13	**Likvide beholdninger**	**584.798**	**6.042.884**
	Omsætningsaktiver	**603.997**	**6.060.390**
	AKTIVER	**30.278.997**	**34.910.390**

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025
PASSIVER

		2025	2024
	Andelsindskud	3.320.000	3.320.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	7.972.418	4.944.601
	Overført resultat m.v.	3.161.920	4.880.564
		14.454.338	**13.145.165**
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	0	5.872.414
	Andre reserver i alt	**0**	**5.872.414**
	Egenkapital	**14.454.338**	**19.017.579**
14	Prioritetsgæld	15.710.199	15.779.865
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**15.710.199**	**15.779.865**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	69.666	66.901
15	Modtagne forudbetalinger fra kunder	44	1.294
16	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.750	44.751
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**114.460**	**112.946**
	Gældsforpligtelser	**15.824.659**	**15.892.811**
	PASSIVER	**30.278.997**	**34.910.390**

17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
19 Beregning af andelsværdi

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
Andelsindskud		
Saldo primo	3.320.000	3.320.000
Andelsindskud	**3.320.000**	**3.320.000**
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo primo	4.944.601	10.549.500
Årets opskrivning	0	267.515
Årets tilbageførsel af opskrivning	-2.844.597	0
Reserve igangværende tagprojekt	5.872.414	-5.872.414
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	**7.972.418**	**4.944.601**
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	4.880.564	4.596.872
Ændring i basisværdi renteswap	0	147.103
Betalte prioritetsafdrag	66.901	84.123
Rest årets resultat	-1.785.545	52.466
Overført resultat m.v.	**3.161.920**	**4.880.564**
Egenkapital før andre reserver	**14.454.338**	**13.145.165**
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	5.872.414	868.495
Årets afgang	-5.872.414	-868.495
Reserve igangværende tagprojekt	0	5.872.414
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	**0**	**5.872.414**
EGENKAPITAL	**14.454.338**	**19.017.579**

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

		2025	2025 Budget Ej revideret	2024
1	**Indtægter, andelshavere**			
	Boligafgift	1.204.080	1.204.080	1.062.346
		1.204.080	**1.204.080**	**1.062.346**
2	**Ejendomsskat og forsikringer**			
	Grundskyld, ejendomsbidrag	68.850	69.000	69.127
	Forsikringer	39.811	37.000	34.752
		108.661	**106.000**	**103.879**
3	**Forbrugsafgifter**			
	Renovation	51.343	49.000	48.684
	Elforbrug	16.233	10.000	2.645
		67.576	**59.000**	**51.329**
4	**Renholdelse**			
	Gartner	0	0	9.517
		0	**0**	**9.517**
5	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Elektriker	0	0	3.204
	Snedker	0	0	47.447
	VVS	0	0	13.449
	Diverse omkostninger ejendom	3.474	0	1.386
	Kloakarbejde	1.295	0	1.110
	Maler	12.375	0	0
	Vedligeholdelses plan	0	150.000	0
		17.144	**150.000**	**66.596**
6	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering**			
	Tagrenovering	1.834.799	0	816.242
		1.834.799	**0**	**816.242**

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

		2025	2025 Budget Ej revideret	2024
7	**Administrationsomkostninger**			
	IT-udgifter	851	0	778
	Gebyrer	6.283	8.000	5.233
	Administrationshonorar	33.125	33.125	32.488
	Administrations tillægsydelser	2.250	0	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	37.938	20.000	19.750
	Rådgiverhonorar, energimærke	0	0	11.009
		80.447	**61.125**	**69.258**
8	**Øvrige foreningsomkostninger**			
	Valuarvurdering	25.000	20.000	25.000
	Generalforsamling	12.054	5.000	13.919
	Andre forsikringer	1.431	0	2.307
	Kontingent grundejerforening	0	11.000	10.848
	Gaver og blomster	300	3.000	200
	ABF kontingent	6.160	6.200	5.960
		44.945	**45.200**	**58.234**
9	**Finansielle indtægter**			
	Renter, pengeinstitutter	1.620	0	3.492
	Kursgevinster på lån, realisationsprincip	0	0	77.337
		1.620	**0**	**80.829**
10	**Finansieringsomkostninger**			
	Renter, pengeinstitutter	0	0	20.529
	Garantiprovision	81.259	0	20.455
	Låneomkostninger	0	0	173.198
	Kurstab på lån, realisationsprincip	0	0	43.824
	Prioritetsrenter, kreditforeninger	543.919	709.800	442.451
	Rentesikring	145.594	0	-431
		770.772	**709.800**	**700.026**

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

		2025	2024
11	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris, primo	18.032.985	16.400.500
	Tilgang i årets løb	3.669.597	1.632.485
	Kostpris i alt	21.702.582	18.032.985
	Opskrivninger, primo	10.817.015	10.549.500
	Årets opskrivninger	0	267.515
	Afgang i årets løb	-2.844.597	0
	Opskrivninger i alt	7.972.418	10.817.015
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	**29.675.000**	**28.850.000**
	Valuarvurdering pr. 31.12.2024	**29.675.000**	**28.850.000**
12	**Periodeafgrænsningsposter**		
	Forsikring	15.419	12.923
	Kontingent ABF	3.780	4.583
		19.199	**17.506**
13	**Likvide beholdninger**		
	Driftskonto Nordea	38.536	1.052.065
	Omprioriteringskonto Nordea	544.642	3.787.329
	Opsparingskonto Nordea	1.620	1.203.490
		584.798	**6.042.884**

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

		2025	2024
14	**Prioritetsgæld**		
	Nordea, kr. 12.065.000	12.065.000	12.065.000
	Nordea, kr. 3.800.000	3.714.865	3.781.766
	Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-69.666	-66.901
		15.710.199	**15.779.865**
	Prioritetsgæld kursværdi	**15.862.397**	**15.951.307**

CIBOR6 afdragsfrit med renteloftaftale*

Hovedstol	12.065.000
Rente	variabel
Restløbetid	28 år 6 måneder
Afviklingsstart	1. juli 2034
Udløb	2054

Kontant annuitet

Hovedstol	3.800.000
Rente	4,070629%
Restløbetid	28 år 9 måneder
Udløb	2054

* Der er indgået renteloftaftale, der begrænser den maksimale rente vedr. lånet til 2,50 % p.a.

15	**Modtagne forudbetalinger fra kunder**		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	44	1.294
		44	**1.294**

16	**Leverandører af varer og tjenesteydelser**		
	Leverandører af tjenesteydelser	25.000	25.001
	Revisorhonorar	19.750	19.750
		44.750	**44.751**

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

	2025	2024

17 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Forsikringsforhold

Andelsboligforeningen har tegnet lovpligtig forsikring igennem ABF.

Krav om tilbagebetaling ved ophør af andelsboligforening

Foreningen har modtaget støtte fra staten/kommunen til etablering af andelsboligforening. Af denne støtte kan kr. 10.310.931, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten/kommunen er ligeledes oplyst i noten Nøgleoplysninger, Feltnr. G1.

Garantier i Nordea Danmark

Konverteringsgaranti kr. 3.800.000.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 15.865 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2025 t.kr. 29.675.

Andelsboligforeningen har herudover givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for ejerpantebrev. Det samlede pant udgør t.kr. 720.

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

	2025	2024

19 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår nedenstående værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (valuar) samt foreningens vedtægter:

	2025 hele kr	2024 hele kr
Egenkapital før andre reserver	14.454.338	13.145.165
Prioritetsgæld restværdi retur	15.779.865	15.846.766
Prioritetsgæld kursværdi	-15.862.397	-15.951.307
Værdi herefter	14.371.806	13.040.624
Oprindelig indskud	3.320.000	3.320.000
Beregnet andelskroneværdi	4,3289	3,9279

Ved beregning af andelenes værdi er anvendt ejendommens valuarvurdering samt prioritetsgældens kursværdi.

Regnskabsmæssig værdi total kan herefter udregnes således:

Antal	Antal	Oprindelig indskud	Ny værdi pr andel	Samlet andelsværdi pr type
Type 70	4	128.000	554.094	2.216.375
Type 87	4	160.000	692.617	2.770.468
Type 95	8	172.000	744.563	5.956.507
Type 110	4	198.000	857.114	3.428.455
	20	3.320.000		14.371.806

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31-12-2025
1	**Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen**	
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er udfyldt pr.		31-12-2025
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31-12-2025
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2025 - 31. december 2025

B		Antal	BBR Areal m^2
B1	Andelsboliger	20	1.828
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6	I alt	20	1.828

C	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes 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, beskrives fordelingsnøglen her:				

D		
D1	Foreningen stiftelsesår	1990
D2	Ejendommens opførelsesår	1990

E		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x		

	Sæt Kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			x
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	31.12.2025		

		Kr.	Gennemsnit kr.pr.m^2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	29.675.000	16.234
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5. stk. 4		
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		0
G		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?	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

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

2	**Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed**			
H			Gennemsnit kr. pr. andels-m^2 pr. år	
H1	Boligafgift			659
H2	Erhvervslejeindtægter			0
H3	Boliglejeindtægter			0
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	196	-400	-940
K			Gennemsnit kr. pr. andels-m^2	
K1	Andelsværdi			7.862
K2	Gæld - omsætningsaktiver			8.326
K3	Teknisk andelsværdi			16.188
3	**Byggeteknik og vedligeholdelse**			
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m^2)	22	36	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m^2)	0	447	1.004
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m^2)	22	483	1.013
4	**Finansielle forhold**			
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m^2 (sidste 3 år)	62	46	37

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

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."

Johnny Balleby Møldambjærg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Blommegrenen
Serienummer: 46338d2a-adac-498a-a854-039b0a688f1f
IP: 85.80.xxx.xxx
2026-05-12 13:39:51 UTC

Ole Svendsen
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Blommegrenen
Serienummer: d46a95e6-3189-443d-8816-7c5bfa172a0e
IP: 80.162.xxx.xxx
2026-05-12 15:26:05 UTC

Jens-Jørgen Koch
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Blommegrenen
Serienummer: b15a822e-d7a2-4194-af22-23ace69519cd
IP: 217.74.xxx.xxx
2026-05-13 03:51:05 UTC

Finn Møller
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Blommegrenen
Serienummer: 17819eda-425c-4160-84b6-c43ccd765107
IP: 217.74.xxx.xxx
2026-05-14 16:06:22 UTC

Lotte Østergreen-Johansen
Administrator
På vegne af: Aurora Administration ApS
Serienummer: aca3c819-bccc-4807-9669-b2874d394212
IP: 91.215.xxx.xxx
2026-05-15 11:31:07 UTC

Lotte Renbo Nygaard Andersen
Revisor
På vegne af: MS Revision ApS
Serienummer: 6ad3ce78-e8bf-4d45-aa80-33bda1b1d0ea
IP: 5.103.xxx.xxx
2026-05-15 11:46:42 UTC

Penneo dokumentnøgle: Y49NJ-1VYN0-QJ7M8-9SFPY-VTS3F-DZ5VG

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.