

# Boligselskabet Blommehaven ApS

Havlund 24, 9900 Frederikshavn  
CVR-nr.: 42 20 91 39

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 1. maj 2026

---

Morten Lauritsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 23 54 00  
Hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	12-13

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Boligselskabet Blommehaven ApS Havlund 24 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 42 20 91 39 Stiftet: 11. marts 2021 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Morten Lauritsen Michael Christian Lauritsen
<b>Direktion</b>	Morten Lauritsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Willadsen & Mejlholm Åstrupvej 10, 1. sal 9800 Hjørring

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Boligselskabet Blommehaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 1. maj 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Morten Lauritsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Morten Lauritsen

\_\_\_\_\_  
Michael Christian Lauritsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Boligselskabet Blommehaven ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet Blommehaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 1. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Peter Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33196

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, nyopførelse af ejendomme og udlejning samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det er ledelsens vurdering, at selskabet kan servicere sine gældsforpligtelser i takt med at disse forfalder. Selskabets ejere understøtter selskabet finansielt via mellemregning og ledelsen kræver ikke denne indfriet i 2026, medmindre der er likviditet hertil.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>868.483</b>	<b>834.301</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-144.572	-143.792
<b>Driftsresultat</b>		<b>723.911</b>	<b>690.509</b>
Andre finansielle indtægter		845	2.536
Øvrige finansielle omkostninger		-558.327	-605.973
<b>Resultat før skat</b>		<b>166.429</b>	<b>87.072</b>
Skat af årets resultat	2	-43.288	-21.000
<b>Årets resultat</b>		<b>123.141</b>	<b>66.072</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		123.141	66.072
<b>I alt</b>		<b>123.141</b>	<b>66.072</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		45.030	67.109
Investeringsjendomme		19.547.534	19.553.033
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>19.592.564</b>	<b>19.620.142</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.592.564</b>	<b>19.620.142</b>
Udskudte skatteaktiver		0	27.000
Andre tilgodehavender		4.447	9.150
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.447</b>	<b>36.150</b>
Likvide beholdninger		34.787	61.011
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.234</b>	<b>97.161</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.631.798</b>	<b>19.717.303</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		42.000	42.000
Overført resultat		1.999.339	1.876.198
<b>Egenkapital</b>		<b>2.041.339</b>	<b>1.918.198</b>
Hensættelser til udskudt skat		14.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.077.725	11.447.038
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.077.725	11.447.038
Gæld til realkreditinstitutter		361.475	339.892
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.575
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.716.196	5.592.823
Selskabsskat		2.288	0
Anden gæld		36.975	36.977
Deposita		361.800	361.800
Kortfristede gældsforpligtelser		6.498.734	6.352.067
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.576.459</b>	<b>17.799.105</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.631.798</b>	<b>19.717.303</b>

Forudsætninger for fortsat drift

1

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Medarbejderforhold

6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	42.000	1.876.198	1.918.198
Forslag til resultatdisponering		123.141	123.141
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>42.000</b>	<b>1.999.339</b>	<b>2.041.339</b>

## Noter

### 1 | Forudsætninger for fortsat drift

Det er ledelsens vurdering, at selskabet kan servicere sine gældsforpligtelser i takt med at disse forfalder. Selskabets ejere understøtter selskabet finansielt via mellemregning og ledelsen kræver ikke denne indfriet i 2026, medmindre der er likviditet hertil.

	2025 kr.	2024 kr.
<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.288	0
Regulering af udskudt skat	41.000	21.000
	<b>43.288</b>	<b>21.000</b>

### 3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsjendor
Kostpris 1. januar 2025	110.397	19.886.582
Tilgang	0	116.994
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>110.397</b>	<b>20.003.576</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	43.288	333.549
Årets afskrivninger	22.079	122.493
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>65.367</b>	<b>456.042</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>45.030</b>	<b>19.547.534</b>

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	11.439.200	361.475	9.676.424	11.786.930
	<b>11.439.200</b>	<b>361.475</b>	<b>9.676.424</b>	<b>11.786.930</b>

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.536 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 19.548 tkr.

	2025	2024
<b>6   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet Blommehaven ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige, salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	30 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.