

A/B Blomstermarken

**Blomstermarken 2-28 og 1-53
9530 Støvring**

CVR-nr. 30027655
Matr. nr. 1bp, Mastrup By, Buderup
Kundenr. 107-917

Årsrapport for perioden

1. januar 2024 - 31. december 2024

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	A/B Blomstermarken Blomstermarken 2-28 og 1-53 9530 Støvring CVR-nr. 30027655 Matr. nr. 1bp, Mastrup By, Buderup Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 2006
BESTYRELSE	Bjarne Laustsen (formand) Maybritt Irene Kristensen Kim Dalgas Svend-Erik Jensen Henny Birgit Vinther Jensen
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Skibbrogade 3 9000 Aalborg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	Kirsten Grønborg Blomstermarken 31 9530 Støvring
TYPE	40 Andelsboliger

ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

PÅTEGNING

Som administrator for A/B Blomstermarken, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024.

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 2024.

DEAS A/S

Aalborg, den 24. februar 2025

Troels Lindeskov Flyvholm
Ejendomsadministrator, EA

Klaus Broe Østergaard
Teamleder

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2024 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 1.158.718.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 20.274.875.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- 'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 25.797.
- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 99.098.
- 'Finansielle udgifter' afviger med kr. 266.912.

Positivt for årets resultat er:

- 'Finansielle indtægter' afviger med kr. 1.020.619.
- 'Ejendomsdrift' afviger med kr. 26.268.
- 'Prioritetsafdrag' afviger med kr. 59.636.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2024 for A/B Blomstermarken. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 - 31. december 2024. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

Støvring, den 24. februar 2025

Bjarne Laustsen
bestyrelsesformand

Maybritt Irene Kristensen

Kim Dalgas

Svend-Erik Jensen

Henny Birgit Vinther Jensen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

Penneo dokumentnøgle: T4Z7W-E8CX5-PLXQQ-HJHSJ-UTSN0-AATM4

DEN INTERNE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Blomstermarken

Jeg har revideret den af bestyrelsen aflagte årsrapport for A/B Blomstermarken for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten anførte budgettal.

Foreningens ledelse har ansvaret for årsrapporten. Revisors ansvar er på grundlag af revisionen at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Revisionen er udført i overensstemmelse med danske revisionsstandards og har omfattet de revisionshandlinger, som revisor har anset for nødvendige. Det er revisors opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for konklusionen.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er revisors opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret i overensstemmelse med den danske lovgivnings og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

Støvring, den 24. februar 2025

Kirsten Grønborg

Intern revisor

Blomstermarken 31

9530 Støvring

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk ved brug af MitID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Blomstermarken for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
		2024	2024	2023
INDTÆGTER				
Indtægter	1	2.219.930	2.223.000	2.225.755
Finansielle indtægter	2	1.020.619	0	4.651
INDTÆGTER I ALT		3.240.549	2.223.000	2.230.406
UDGIFTER				
Grundskyld og afgifter	3	195.902	196.500	195.025
Forsikringer og abonnementer	4	40.815	41.000	58.024
Ejendomsdrift	5	101.232	127.500	110.536
Administrationshonorar, DEAS A/S		66.075	66.000	63.760
Øvrige administrationsomkostninger	6	69.297	43.500	38.036
Vedligeholdelse	7	164.598	65.500	15.314
Finansielle udgifter	8	1.443.912	1.177.000	1.183.654
UDGIFTER I ALT		2.081.831	1.717.000	1.664.349
ÅRETS RESULTAT		1.158.718	506.000	566.057
RESULTATDISPONERING				
Overført til vedligeholdelsesfond		67.000	67.000	67.000
Prioritetsafdrag		379.364	439.000	433.468
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		712.354	0	65.589
DISPONERET I ALT		1.158.718	506.000	566.057

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	9	63.876.106	63.876.106
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>63.876.106</u>	<u>63.876.106</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>63.876.106</u>	<u>63.876.106</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavende		1.820	2.218
Forudbetalte omkostninger		45.039	44.073
Tilgodehavender i alt		<u>46.859</u>	<u>46.291</u>
Likvide beholdninger	10	1.622.147	774.988
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.669.006</u>	<u>821.279</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>65.545.112</u></u>	<u><u>64.697.385</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		12.800.000	12.800.000
Overført resultat mv.		2.409.953	5.318.235
EGENKAPITAL I ALT		15.209.953	18.118.235
Andre reserver			
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		5.064.922	997.922
Andre reserver i alt		5.064.922	997.922
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		20.274.875	19.116.157
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	44.251.973	45.159.271
Langfristede gældsforpligtelser i alt		44.251.973	45.159.271
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet	11	90.060	379.364
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		874.800	0
Kreditorer		51.347	37.110
Anden gæld	12	2.057	5.483
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.018.264	421.957
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		45.270.237	45.581.228
PASSIVER I ALT		65.545.112	64.697.385
Eventualforpligtelser			
Bestyrelsens økonomiske ansvar	14		
Andelsværdiberegning			
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	16		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2024	EGENKAPITAL 31-12-2023
Andelsindskud		
Andelskapital primo	12.800.000	12.800.000
Andelsindskud i alt	12.800.000	12.800.000
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	5.318.235	4.819.178
Afdrag prioritetsgæld	379.364	433.468
Overført til/fra reserver	-4.000.000	0
Overført restandel af årets resultat	712.354	65.589
Overført resultat mv. i alt	2.409.953	5.318.235
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	15.209.953	18.118.235
 Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Hensættelse til vedligeholdelse	1.064.922	997.922
Reserve til fald i ejendomsværdi m.v.	4.000.000	0
I alt	5.064.922	997.922
ANDRE RESERVER	5.064.922	997.922
 EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	20.274.875	19.116.157

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.616.002	1.616.000	1.617.499
Andel fællesudgifter	591.998	592.000	590.501
Lejeindtægter, fælleshus	11.930	15.000	17.755
Indtægter i alt	2.219.930	2.223.000	2.225.755
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	14.348	0	4.651
Renteindtægter, andet	163.261	0	0
Realiserede kursgevinster	843.010	0	0
Finansielle indtægter i alt	1.020.619	0	4.651
3 Grundskyld og afgifter			
Grundskyld	193.289	193.500	195.025
Rottebekæmpelse	2.613	3.000	0
Grundskyld og afgifter i alt	195.902	196.500	195.025
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	37.113	37.000	54.322
Internet, fælleshus	3.702	4.000	3.702
Forsikringer og abonnementer i alt	40.815	41.000	58.024
5 Ejendomsdrift			
Vinduespolering, fælleshus	350	3.000	1.050
Snerydning/vejsalt	15.706	20.000	8.000
Materialeudgifter	1.298	3.000	3.450
Drift af fællesarealer	54.647	55.000	52.950
Drift af fælleshus	1.266	15.000	13.291
Vandforbrug, fælleshus	1.096	1.500	1.080
Varmeforbrug, fælleshus	12.340	15.000	15.282
Renovation/vandafl., fælleshus	5.173	5.000	4.204
Elforbrug, fælleshus / fællesbelysning	9.356	10.000	11.229
Ejendomsdrift i alt	101.232	127.500	110.536

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	8.445	0	500
Vedligeholdelsesplan	18.500	0	0
Gebyrer	8.046	7.000	6.149
Kontorartikler	0	500	0
Porto	2.968	2.500	2.023
Øvrige foreningsudgifter	70	1.000	70
Mødeudgifter	9.366	8.000	7.446
Bestyrelsesudgift / kørsel	1.934	3.000	2.425
Kontingenter	9.380	9.500	8.980
Beboeraktiviteter	8.348	10.000	9.588
Gaver og repræsentation	2.240	2.000	855
Øvrige administrationsomkostninger i alt	69.297	43.500	38.036
7 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Tagkonstruktion	48.000	0	0
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	6.070	0	4.350
Døre i facade	1.183	0	602
Låse og nøgler	2.082	0	2.616
Tagrender/nedløb	3.041	0	0
<i>Overfladebeklædning</i>			
Tagbeklædning	66.109	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Afløb	4.038	0	1.974
Vandinstallationer	448	0	625
Varmeinstallationer	11.840	0	0
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg	394	0	939

NOTER	(ej revideret)		
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
Øvrige dele og anlæg			
Indkøb af småmateriel	1.948	0	558
Andre belægninger	8.311	0	0
Kloakanlæg	6.425	0	0
Legeplads/-udstyr	200	0	0
Skilte	0	0	3.650
Andet udstyr i fællesareal	4.509	0	0
Budgetteret vedligeholdelse iht. plan	0	65.500	0
Vedligeholdelse i alt	164.598	65.500	15.314

Der er i marts 2024 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

8 Finansielle udgifter

Renteudgifter, bank	42	0	0
Renteudgifter, låneomlægning	136.758	0	0
Administrationsbidrag	418.773	446.500	451.005
Prioritetsrenter	815.722	730.500	732.649
Låneomkostninger	72.617	0	0
Finansielle udgifter i alt	1.443.912	1.177.000	1.183.654

NOTER	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023			
9 Ejendommen					
Anskaffelsessum	63.876.106	63.876.106			
Ejendommen i alt	<u>63.876.106</u>	<u>63.876.106</u>			
10 Likvide beholdninger					
Nykredit, driftskonto 8117-4261202	1.617.351	270.838			
Nykredit, bestyrelseskonto 8117-4963991	4.796	4.150			
Nykredit, aftaleindlån 8117-1654866	0	500.000			
Likvide beholdninger i alt	<u>1.622.147</u>	<u>774.988</u>			
11 Prioritetsgæld					
<i>Lån</i>	<i>Bidrag</i>	<i>Rente</i>	<i>Afdrag</i>	<i>Restgæld</i>	<i>Restgæld</i>
Nykredit, opr. 40.500.000	331.360	559.485	0	0	40.500.000
Nykredit - 6.812.212 - 1,1840%	40.155	48.319	364.397	0	5.038.635
Nykredit - 40.500.000 - 2,8070% F10	43.149	191.535	0	40.500.000	0
Nykredit - 3.857.000 - 2,5212% F5	4.109	16.383	14.967	3.842.033	0
Prioritetsgæld i alt	<u>418.773</u>	<u>815.722</u>	<u>379.364</u>	<u>44.342.033</u>	<u>45.538.635</u>
Specifikation af prioritetsgæld:					
Kort del af gæld (under 1 år)				90.060	379.364
Lang del af gæld (mere end 1 år)				44.251.973	45.159.271
				<u>44.342.033</u>	<u>45.538.635</u>

Oplysninger om realkreditlån

- Nykredit - 40.500.000 - 2,8070% F10 er et inkonvertibelt F10 lån med en restløbetid på 29 år med en kursværdi på kr. 40.646.209. Obligationsrestgælden udgør kr. 46.762.485.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,70%. Næste rentetilpasning er pr. 1. januar 2034.

- Nykredit - 3.857.000 - 2,5212% F5 er et inkonvertibelt F5 lån med en restløbetid på 29 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 3.875.777. Obligationsrestgælden udgør kr. 4.095.681.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,70%. Næste rentetilpasning er pr. 1. april 2029.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2024 i alt kr. 44.521.986.

Næste års afdrag udgør kr. 90.060.

Oplysninger om lån med afdragsfrihed

- Nykredit - 40.500.000 - 2,8070% F10, afdragsfri til 31. december 2034.

NOTER	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
-------	-----------------------	-----------------------

12 Anden gæld

Skyldige omkostninger

2.057

5.483

Anden gæld i alt

2.057

5.483

13 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 44.342.033 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 63.876.106.

Der er i ejendommen tinglyst afgiftspantebreve på i alt kr. 20.643.000.

14 Bestyrelsens økonomiske ansvar

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar i foreningen er tegnet en ansvarsdækning hos forsikringsselskabet Gjensidige med en maksimal dækning pr. forsikringsår på kr. 500.000 (pr. skadesbegivenhed kr. 350.000).

NOTER

15 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	63.876.106
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej vurderet
c) Offentlig vurdering 1/10 2012	70.000.000
d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks 1/10 2024	85.468.432

Den senest ansatte ejendomsværdi er reguleret med nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2024 efter lovændring pr. 15. april 2024, til brug for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra d. Beregning af regulering med nettoprisindeks: $70.000.000 / 98,2 \times 119,9 = 85.468.432$

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024	15.209.953
Foreningens formue pr. 31. december 2024	<u>15.209.953</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{15.209.953}{12.800.000} = \underline{\underline{1,1882}}$

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024	15.209.953
Ejendommens værdi reguleres således	
Værdi jf. punkt c ovenfor	70.000.000
Bogført værdi	<u>-63.876.106</u>
Prioritetsgæld	
Kursværdi	-44.521.986
Bogført værdi	<u>44.342.033</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2024	<u>21.153.894</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{21.153.894}{12.800.000} = \underline{\underline{1,6526}}$

NOTER

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra d:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024			15.209.953
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt d ovenfor</i>	85.468.432		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-63.876.106</u>		21.592.326
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-44.521.986		
<i>Bogført værdi</i>	<u>44.342.033</u>		<u>-179.953</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2024			36.622.326
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>36.622.326</u>	=	<u>2,8611</u>
	12.800.000		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 2,8611.

NOTER

15 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 2,8611

Senest godkendte andelskrone: 2,0325

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-917-2	Blomstermarken 2	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-3	Blomstermarken 3	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-4	Blomstermarken 4	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-5	Blomstermarken 5	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-6	Blomstermarken 6	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-7	Blomstermarken 7	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-8	Blomstermarken 8	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-9	Blomstermarken 9	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-10	Blomstermarken 10	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-11	Blomstermarken 11	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-12	Blomstermarken 12	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-13	Blomstermarken 13	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-14	Blomstermarken 14	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-15	Blomstermarken 15	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-16	Blomstermarken 16	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-17	Blomstermarken 17	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-18	Blomstermarken 18	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-19	Blomstermarken 19	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-20	Blomstermarken 20	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-21	Blomstermarken 21	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-22	Blomstermarken 22	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-23	Blomstermarken 23	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-24	Blomstermarken 24	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-25	Blomstermarken 25	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-26	Blomstermarken 26	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-27	Blomstermarken 27	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-28	Blomstermarken 28	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-29	Blomstermarken 29	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-31	Blomstermarken 31	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-33	Blomstermarken 33	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-35	Blomstermarken 35	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-37	Blomstermarken 37	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-39	Blomstermarken 39	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-41	Blomstermarken 41	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-43	Blomstermarken 43	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-45	Blomstermarken 45	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558

NOTER

107-917-47	Blomstermarken 47	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-49	Blomstermarken 49, st.	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-51	Blomstermarken 51	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
107-917-53	Blomstermarken 53	Andelsboliger	105	320.000	650.425	915.558
I alt			4.200	12.800.000	26.017.001	36.622.326

NOTER

16 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	40	4.200,0 m ²		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m ²		
B3	Boliglejemål	0	0,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0,0 m ²		
B6	I alt	40	4.200,0 m ²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			☒	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår:	2006			
D2	Ejendommens opførelsesår:	2006			
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?	Nej			
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:				
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?			☒	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	Nej			
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	85.468.432 kr.	20.350 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	5.064.922 kr.	1.206 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	5,93%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej			
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	Nej			
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej			

NOTER

16 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED									
H1	Boligafgift:	184.000 kr./mdr.	x	12	/	4.200,0 m²	=	526 kr./m²	
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	4.200,0 m²	=	0 kr./m²	
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	4.200,0 m²	=	0 kr./m²	
				2022		2023		2024	
J	Årets resultat pr. andelsareal:			123 kr./m²		135 kr./m²		276 kr./m²	
K1	Andelsværdi:					8.720 gns. kr./andels-m²			
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					10.381 gns. kr./andels-m²			
K3	Teknisk andelsværdi:					19.101 gns. kr./andels-m²			
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE									
				2022		2023		2024	
M1	Vedligeholdelse, løbende:			10 kr./m²		4 kr./m²		39 kr./m²	
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			5 kr./m²		0 kr./m²		0 kr./m²	
M3	Vedligeholdelse i alt:			15 kr./m²		4 kr./m²		39 kr./m²	
4. FINANSIELLE FORHOLD									
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):							29%	
				2022		2023		2024	
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			102 kr./m²		103 kr./m²		90 kr./m²	

Penneo dokumentnøgle: T4Z7W-E8CX5-PLXQQ-HJHSJ-UTSN0-AATM4

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.”

Troels Lindeskov Flyvholm

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: tlf@deas.dk

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-02-24 16:40:23 UTC

Klaus Broe Østergaard

DEAS A/S CVR: 20283416

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: fd86e3bf-ec1d-4a64-8a0b-819dacbaf369

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-02-25 07:02:08 UTC



Svend-Erik Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

Serienummer: 02c4aa68-5d69-4b76-9917-57ec1c775548

IP: 80.163.xxx.xxx

2025-02-26 12:10:07 UTC



Henny Birgit Vinther Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

Serienummer: 464af6b7-2425-42f8-97dd-fc46bb1cceb1

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-02-26 12:51:49 UTC



Maybritt Irene Kristensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

Serienummer: e482c92d-f7be-410c-a6ca-2d1327023653

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-26 13:45:25 UTC



Bjarne Laustsen

Formand

På vegne af: A/B Blomstermarken

Serienummer: 61253330-acc0-4eac-8c45-e3dfb795ded4

IP: 194.255.xxx.xxx

2025-02-28 08:56:25 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

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.”

Kim Dalgas

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

Serienummer: a8c18cc6-252c-42c6-b6ae-3be068a08fc6

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-02-28 09:47:36 UTC



Kirsten Grønberg

Underskrivende revisor

På vegne af: A/B Blomstermarken

Serienummer: 54fbf01a-673f-4442-b157-09ff69553edf

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-03 09:06:38 UTC



Troels Lindeskov Flyvholm

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: tlf@deas.dk

IP: 64.224.xxx.xxx

2025-03-24 11:39:41 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