

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 2025 - 31. december 2025

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. 20283416 Telefon 70302020
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 2025.

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 2025.

DEAS A/S

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 2025 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 343.481.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 20.618.356.

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

Positivt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 236.213.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2025 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

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.

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 2025 - 31. december 2025. 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 revisionsstandarder 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret i overensstemmelse med den danske lovgivnings og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

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 2025 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. 336 af 20. marts 2025 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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	(ej revideret)		REGNSKAB 2024
		REGNSKAB 2025	BUDGET 2025	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	2.320.830	2.314.000	2.219.930
Finansielle indtægter	2	0	0	1.020.619
INDTÆGTER I ALT		2.320.830	2.314.000	3.240.549
UDGIFTER				
Grundskyld og afgifter	3	197.621	199.500	195.902
Forsikringer og abonnementer	4	41.630	42.000	40.815
Ejendomsdrift	5	120.801	116.500	101.232
Administrationshonorar, DEAS A/S		68.650	68.500	66.075
Øvrige administrationsomkostninger	6	32.831	45.500	69.297
Vedligeholdelse	7	2.787	239.000	164.598
Finansielle udgifter	8	1.513.029	1.513.000	1.443.912
UDGIFTER I ALT		1.977.349	2.224.000	2.081.831
ÅRETS RESULTAT		343.481	90.000	1.158.718
RESULTATDISPONERING				
Overført til vedligeholdelsesfond		0	0	67.000
Prioritetsafdrag		90.060	90.000	379.364
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		253.421	0	712.354
DISPONERET I ALT		343.481	90.000	1.158.718

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2025	BALANCE 31-12-2024
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			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		593	0
Tilgodehavende		2.753	1.820
Igangværende salg andele		850.000	0
Forudbetalte omkostninger		49.075	45.039
Tilgodehavender i alt		<u>902.421</u>	<u>46.859</u>
Likvide beholdninger	10	1.854.733	1.622.147
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.757.154</u>	<u>1.669.006</u>
AKTIVER I ALT		<u>66.633.260</u>	<u>65.545.112</u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2025	BALANCE 31-12-2024
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		12.800.000	12.800.000
Overført resultat mv.		2.753.434	2.409.953
EGENKAPITAL I ALT		15.553.434	15.209.953
Andre reserver			
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		5.064.922	5.064.922
Andre reserver i alt		5.064.922	5.064.922
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		20.618.356	20.274.875
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	11	44.159.621	44.251.973
Langfristede gældsforpligtelser i alt		44.159.621	44.251.973
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet	11	92.352	90.060
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		1.714.800	874.800
Kreditorer		45.462	51.347
Anden gæld	12	2.669	2.057
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.855.283	1.018.264
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		46.014.904	45.270.237
PASSIVER I ALT		66.633.260	65.545.112
Eventualforpligtelser			
Bestyrelsens økonomiske ansvar	14		
Andelsværdiberegning	15		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	EGENKAPITAL 31-12-2025	EGENKAPITAL 31-12-2024
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	2.409.953	5.318.235
Afdrag prioritetsgæld	90.060	379.364
Overført til/fra reserver	0	-4.000.000
Overført restandel af årets resultat	253.421	712.354
Overført resultat mv. i alt	2.753.434	2.409.953
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	15.553.434	15.209.953
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Hensættelse til vedligeholdelse	1.064.922	1.064.922
Reserve til fald i ejendomsværdi m.v.	4.000.000	4.000.000
I alt	5.064.922	5.064.922
ANDRE RESERVER	5.064.922	5.064.922
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	20.618.356	20.274.875

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2024
	REGNSKAB 2025	BUDGET 2025	
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.602.998	1.603.000	1.616.002
Andel fællesudgifter	701.002	701.000	591.998
Lejeindtægter, fælleshus	16.830	10.000	11.930
Indtægter i alt	2.320.830	2.314.000	2.219.930
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0	0	14.348
Renteindtægter, andet	0	0	163.261
Realiserede kursgevinster	0	0	843.010
Finansielle indtægter i alt	0	0	1.020.619
3 Grundskyld og afgifter			
Grundskyld	196.340	196.500	193.289
Rottebekæmpelse	1.281	3.000	2.613
Grundskyld og afgifter i alt	197.621	199.500	195.902
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	37.779	38.000	37.113
Internet, fælleshus	3.851	4.000	3.702
Forsikringer og abonnementer i alt	41.630	42.000	40.815
5 Ejendomsdrift			
Vinduespolering, fælleshus	2.390	0	350
Snerydning/vejsalt	31.769	20.000	15.706
Materialeudgifter	0	0	1.298
Drift af fællesarealer	57.520	57.000	54.647
Drift af fælleshus	5.663	10.000	1.266
Vandforbrug, fælleshus	1.385	1.500	1.096
Varmeforbrug, fælleshus	8.947	12.000	12.340
Renovation/vandafl., fælleshus	4.180	6.000	5.173
Elforbrug, fælleshus / fællesbelysning	8.947	10.000	9.356
Ejendomsdrift i alt	120.801	116.500	101.232

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2024
	REGNSKAB 2025	BUDGET 2025	
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	0	0	8.445
Vedligeholdelsesplan	0	0	18.500
Gebyrer	8.328	8.500	8.046
Kontorartikler	0	500	0
Porto m.v.	2.263	2.500	2.968
Øvrige foreningsudgifter	71	1.000	70
Mødeudgifter	4.588	8.000	9.366
Bestyrelsesudgift / kørsel	1.218	3.000	1.934
Kontingenter	9.780	10.000	9.380
Beboeraktiviteter	5.785	10.000	8.348
Gaver og repræsentation	798	2.000	2.240
Øvrige administrationsomkostninger i alt	32.831	45.500	69.297
7 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Tagkonstruktion	0	0	48.000
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	0	0	6.070
Døre i facade	891	0	1.183
Låse og nøgler	0	0	2.082
Tagrender/nedløb	0	0	3.041
<i>Overfladebeklædning</i>			
Tagbeklædning	0	0	66.109
<i>VVS-anlæg</i>			
Afløb	0	0	4.038
Vandinstallationer	1.119	0	448
Varmeinstallationer	577	0	11.840
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg	200	0	394

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2024
	REGNSKAB 2025	BUDGET 2025	
Øvrige dele og anlæg			
Indkøb af småmateriel	0	0	1.948
Andre belægninger	0	0	8.311
Kloakanlæg	0	0	6.425
Legeplads/-udstyr	0	0	200
Andet udstyr i fællesareal	0	0	4.509
Budgetteret vedligeholdelse iht. plan	0	239.000	0
Vedligeholdelse i alt	2.787	239.000	164.598

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

8 Finansielle udgifter			
Renteudgifter, bank	0	0	42
Renteudgifter, låneomlægning	0	0	136.758
Administrationsbidrag	280.159	280.000	418.773
Prioritetsrenter	1.232.870	1.233.000	815.722
Låneomkostninger	0	0	72.617
Finansielle udgifter i alt	1.513.029	1.513.000	1.443.912

NOTER	BALANCE 31-12-2025	BALANCE 31-12-2024
9 Ejendommen		
Anskaffelsessum	63.876.106	63.876.106
Ejendommen i alt	63.876.106	63.876.106
10 Likvide beholdninger		
Nykredit, driftskonto 8117-4261202	1.848.464	1.617.351
Nykredit, bestyrelseskonto 8117-4963991	6.269	4.796
Likvide beholdninger i alt	1.854.733	1.622.147

11 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nykredit - 40.500.000 - 2,8070% F10	256.078	1.136.851	0	40.500.000	40.500.000
Nykredit - 3.857.000 - 2,5212% F5	24.081	96.019	90.060	3.751.973	3.842.033
Prioritetsgæld i alt	280.159	1.232.870	90.060	44.251.973	44.342.033

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	92.352	90.060
Lang del af gæld (mere end 1 år)	44.159.621	44.251.973
	44.251.973	44.342.033

Oplysninger om realkreditlån

- Nykredit - 40.500.000 - 2,8070% F10 er et inkonvertibelt F10 lån med en restløbetid på 28 år med en kursværdi på kr. 39.934.902. Obligationsrestgælden udgør kr. 46.099.885.

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 28 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 3.881.229. Obligationsrestgælden udgør kr. 4.034.866.

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

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2025 i alt kr. 43.816.131.

Næste års afdrag udgør kr. 92.352.

Oplysninger om lån med afdragsfrihed

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

NOTER

BALANCE	BALANCE
31-12-2025	31-12-2024

12 Anden gæld

Skyldige omkostninger

2.669	2.057
-------	-------

Anden gæld i alt

<u>2.669</u>	<u>2.057</u>
--------------	--------------

13 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 44.251.973 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 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 2025	87.393.075

Den senest ansatte ejendomsværdi er reguleret med nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2025 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: $70.000.000 / 98,2 \times 122,6 = 87.393.075$

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2025	15.553.434
Foreningens formue pr. 31. december 2025	<u>15.553.434</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{15.553.434}{12.800.000} = \underline{\underline{1,2151}}$

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2025	15.553.434
Ejendommens værdi reguleres således	
Værdi jf. punkt c ovenfor	70.000.000
Bogført værdi	<u>-63.876.106</u>
Prioritetsgæld	
Kursværdi	-43.816.131
Bogført værdi	<u>44.251.973</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2025	<u>22.113.170</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{22.113.170}{12.800.000} = \underline{\underline{1,7275}}$

NOTER

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2025			15.553.434
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt d ovenfor</i>	87.393.075		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-63.876.106</u>		23.516.969
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-43.816.131		
<i>Bogført værdi</i>	<u>44.251.973</u>		435.842
Foreningens formue pr. 31. december 2025			39.506.245
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>39.506.245</u>	=	<u>3,0864</u>
	12.800.000		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 3,0864.

NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 3,0864

Senest godkendte andelskrone: 2,8611

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	915.558	987.656
107-917-3	Blomstermarken 3	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-4	Blomstermarken 4	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-5	Blomstermarken 5	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-6	Blomstermarken 6	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-7	Blomstermarken 7	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-8	Blomstermarken 8	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-9	Blomstermarken 9	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-10	Blomstermarken 10	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-11	Blomstermarken 11	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-12	Blomstermarken 12	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-13	Blomstermarken 13	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-14	Blomstermarken 14	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-15	Blomstermarken 15	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-16	Blomstermarken 16	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-17	Blomstermarken 17	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-18	Blomstermarken 18	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-19	Blomstermarken 19	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-20	Blomstermarken 20	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-21	Blomstermarken 21	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-22	Blomstermarken 22	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-23	Blomstermarken 23	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-24	Blomstermarken 24	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-25	Blomstermarken 25	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-26	Blomstermarken 26	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-27	Blomstermarken 27	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-28	Blomstermarken 28	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-29	Blomstermarken 29	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-31	Blomstermarken 31	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-33	Blomstermarken 33	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-35	Blomstermarken 35	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-37	Blomstermarken 37	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-39	Blomstermarken 39	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-41	Blomstermarken 41	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-43	Blomstermarken 43	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-45	Blomstermarken 45	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656

NOTER

107-917-47	Blomstermarken 47	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-49	Blomstermarken 49, st.	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-51	Blomstermarken 51	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
107-917-53	Blomstermarken 53	Andelsboliger	105	320.000	915.558	987.656
I alt			4.200	12.800.000	36.622.326	39.506.245

NOTER

16 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2025 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
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?			☒
F1b	Tidspunkt for værdianættelse:	1. oktober 2025		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	Nej		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	87.393.075 kr.	20.808 gns.kr./m ²	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4:	0 kr.	0 gns.kr./m ²	
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	5.064.922 kr.	1.206 gns.kr./m ²	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	5,80%		

NOTER

16 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2025 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

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
2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED								
H1	Boligafgift:	192.000 kr./mdr.	x	12	/	4.200,0 m ²	=	549 kr./m ²
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	4.200,0 m ²	=	0 kr./m ²
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	4.200,0 m ²	=	0 kr./m ²
						2023	2024	2025
J	Årets resultat pr. andelsareal:					135 kr./m ²	276 kr./m ²	82 kr./m ²
K1	Andelsværdi:						9.406 gns. kr./andels-m ²	
K2	Gæld - omsætningsaktiver:						10.299 gns. kr./andels-m ²	
K3	Teknisk andelsværdi:						19.706 gns. kr./andels-m²	
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE								
						2023	2024	2025
M1	Vedligeholdelse, løbende:					4 kr./m ²	39 kr./m ²	1 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					0 kr./m ²	0 kr./m ²	0 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:					4 kr./m²	39 kr./m²	1 kr./m²
4. FINANSIELLE FORHOLD								
						2023	2024	2025
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					103 kr./m ²	90 kr./m ²	21 kr./m ²

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

2026-02-24 09:15:47 UTC



Klaus Broe Østergaard

DEAS A/S CVR: 20283416

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

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

IP: 64.224.xxx.xxx

2026-02-24 09:29:59 UTC



Kim Dalgas

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 185.81.xxx.xxx

2026-02-24 09:41:49 UTC



Svend-Erik Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 80.163.xxx.xxx

2026-02-24 09:47:36 UTC



Henny Birgit Vinther Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-02-24 10:41:17 UTC



Maybritt Irene Kristensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2026-02-24 10:58:34 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. 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 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."

Bjarne Laustsen

Formand

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-02-27 21:35:44 UTC



Kirsten Grønberg

Underskrivende revisor

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-02-28 11:57:36 UTC



Troels Lindeskov Flyvholm

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: tlf@deas.dk

IP: 64.224.xxx.xxx

2026-03-20 09:30:39 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. 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 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.