

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 2022 - 31. december 2022

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 2022.

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 2022.

DEAS A/S

Aalborg, den 27. februar 2023

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 NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2022 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 515.662.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 18.550.100.

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

Positivt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 36.375.
- 'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 79.176.

Supplerende oplysninger

Det bemærkes, at vi har valgt at resultatdisponere prioritetsafdraget i resultatopgørelsen i stedet for at føre det som en udgift.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. 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 27. februar 2023

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 NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

Penneo dokumentnøgle: PO8X0-ZSE0F-Y4Q2M-0VEIE-FPGGA-NGMMO

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 2022 - 31. december 2022. 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret i overensstemmelse med den danske lovgivnings og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

Støvring, den 27. februar 2023

Kirsten Grønberg

Intern revisor

Blomstermarken 31

9530 Støvring

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Blomstermarken for 2022 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 årsregnskabet 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.

Foreningen har, med henblik på at give et mere retvisende billede af foreningens gæld, ændret praksis for præsentation af gælden, idet denne nu opdeles i kortfristet- og langfristet gæld. Ændringen har ingen effekt på egenkapital eller resultat. Sammenligningstal er tilpasset ændringen.

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 nominal 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
		2022	2022	2021
INDTÆGTER				
Indtægter	1	2.221.810	2.218.000	2.219.790
Finansielle indtægter	2	0	0	25.356
INDTÆGTER I ALT		2.221.810	2.218.000	2.245.146
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	3	189.902	190.000	182.194
Forsikringer og abonnementer	4	55.913	54.500	51.767
Ejendomsdrift	5	113.931	110.500	77.429
Administrationshonorar		61.905	62.000	60.100
Øvrige administrationsomkostninger	6	27.717	32.000	24.040
Vedligeholdelse	7	41.625	78.000	19.001
Større vedligeholdelsesarbejder	8	20.824	100.000	0
Finansielle udgifter	9	1.194.331	1.195.500	1.214.838
UDGIFTER I ALT		1.706.148	1.822.500	1.629.369
ÅRETS RESULTAT		515.662	395.500	615.777
RESULTATDISPONERING				
Overført til vedligeholdelsesfond		67.000	-33.000	67.000
Prioritetsafdrag		428.373	428.500	436.931
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		20.289	0	111.846
DISPONERET I ALT		515.662	395.500	615.777

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	10	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.		0	2.140
Mellemregning med DEAS A/S		0	275
Igangværende salg andele		0	487.340
Forudbetalte omkostninger		6.660	6.480
Tilgodehavender i alt		<u>6.660</u>	<u>496.235</u>
Likvide beholdninger	11	667.522	576.260
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>674.182</u>	<u>1.072.495</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>64.550.288</u></u>	<u><u>64.948.601</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		12.800.000	12.800.000
Overført resultat mv.		4.819.178	4.370.515
EGENKAPITAL I ALT		17.619.178	17.170.515
Andre generalforsamlingsbestemte reserver			
Hensættelse til vedligeholdelse		930.922	863.922
Andre reserver i alt		930.922	863.922
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		18.550.100	18.034.437
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	45.538.636	45.972.103
Langfristede gældsforpligtelser i alt		45.538.636	45.972.103
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet		433.467	428.373
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		9.800	499.440
Kreditorer		17.295	13.989
Anden gæld	13	990	259
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		461.552	942.061
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		46.000.188	46.914.164
PASSIVER I ALT		64.550.288	64.948.601
Eventualforpligtelser			
	14		
Bestyrelsens økonomiske ansvar			
	15		
Andelsværdiberegning			
	16		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger			
	17		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2022	EGENKAPITAL 31-12-2021
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	4.370.515	3.821.738
Afdrag prioritetsgæld	428.374	436.931
Overført restandel af årets resultat	20.289	111.846
Overført resultat mv. i alt	4.819.178	4.370.515
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	17.619.178	17.170.515
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Hensættelse til vedligeholdelse	930.922	863.922
I alt	930.922	863.922
ANDRE RESERVER	930.922	863.922
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	18.550.100	18.034.437

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.620.000	1.620.000	1.646.002
Andel fællesudgifter	588.000	588.000	561.998
Lejeindtægter, fælleshus	13.810	10.000	11.790
Indtægter i alt	2.221.810	2.218.000	2.219.790
2 Finansielle indtægter			
Realiserede kursgevinster	0	0	25.356
Finansielle indtægter i alt	0	0	25.356
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	189.902	190.000	182.194
Ejendomsskatter og afgifter i alt	189.902	190.000	182.194
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	52.516	51.000	49.808
Internet, fælleshus	3.397	3.500	1.959
Forsikringer og abonnementer i alt	55.913	54.500	51.767
5 Ejendomsdrift			
Telefon - bestyrelse	0	0	1.110
Vinduespolering, fælleshus	2.275	0	0
Snerydning/vejsalt	10.009	9.000	4.334
Materialeudgifter	934	3.000	700
Drift af fællesarealer	51.948	53.000	49.637
Drift af fælleshus	16.190	15.000	1.655
Vandforbrug, fælleshus	1.180	1.500	1.040
Varmeforbrug, fælleshus	15.779	16.000	9.712
Renovation/vandafl., fælleshus	2.685	3.000	2.448
Elforbrug, fælleshus / fællesbelysning	12.931	10.000	6.793
Ejendomsdrift i alt	113.931	110.500	77.429

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	500	0	0
Gebyrer	4.960	5.000	4.434
Kontorartikler	115	1.000	630
Porto	1.945	2.000	1.984
Øvrige foreningsudgifter	110	1.000	800
Mødeudgifter	2.971	2.000	661
Bestyrelsesudgift / kørsel	868	2.000	2.008
Kontingenter	8.700	9.000	4.260
Beboeraktiviteter	6.798	8.000	6.810
Gaver og repræsentation	750	2.000	2.453
Øvrige administrationsomkostninger i alt	27.717	32.000	24.040
7 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	17.734	0	0
Inddækninger	11.199	0	0
Tagrender/nedløb	0	0	4.574
<i>VVS-anlæg</i>			
Afløb	3.693	0	2.781
Vandinstallationer	684	0	1.984
Varmeinstallationer	7.026	0	2.765
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg	0	0	3.729
Afbrydere og kontakter	546	0	0
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Hegn/mure	0	0	3.168
Andet udstyr i fællesareal	743	0	0
Budgetteret vedligeholdelse iht. plan	0	78.000	0
Vedligeholdelse i alt	41.625	78.000	19.001

Der er i september 2018 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Udskiftning af stolper / maling af døre	20.824	100.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	20.824	100.000	0
9 Finansielle udgifter			
Renteudgifter, bank	3.088	4.000	3.985
Renteudgifter, låneomlægning	0	0	1.049
Administrationsbidrag	455.522	455.500	462.255
Prioritetsrenter	735.721	736.000	745.434
Låneomkostninger	0	0	2.115
Finansielle udgifter i alt	1.194.331	1.195.500	1.214.838

NOTER	BALANCE		BALANCE		
	31-12-2022		31-12-2021		
10 Ejendommen					
Anskaffelsessum		63.876.106		63.876.106	
Ejendommen i alt		<u>63.876.106</u>		<u>63.876.106</u>	
11 Likvide beholdninger					
Nykredit, driftskonto 8117 - 0004261202		651.730		556.762	
Nykredit, bestyrelseskonto 8117 4963991		15.792		19.498	
Likvide beholdninger i alt		<u>667.522</u>		<u>576.260</u>	
12 Prioritetsgæld					
<i>Lån</i>	<i>Bidrag</i>	<i>Rente</i>	<i>Afdrag</i>	<i>Restgæld</i>	<i>Restgæld</i>
Nykredit, opr. 40.500.000	398.974	667.757	0	40.500.000	40.500.000
Nykredit - 6.812.212 - 1,1840%	56.548	67.964	428.373	5.472.103	5.900.476
Prioritetsgæld i alt	<u>455.522</u>	<u>735.721</u>	<u>428.373</u>	<u>45.972.103</u>	<u>46.400.476</u>
Specifikation af prioritetsgæld:					
Kort del af gæld (under 1 år)				433.467	428.373
Lang del af gæld (mere end 1 år)				45.538.636	45.972.103
				<u>45.972.103</u>	<u>46.400.476</u>
Oplysninger om realkreditlån					
- Nykredit, opr. 40.500.000 er et inkonvertibelt F10 lån med en restløbetid på 23 år med en kursværdi på kr. 39.096.072. Obligationsrestgælden udgør kr. 40.091.134.					
Administrationsbidraget udgør pt. 1,05%. Næste rentetilpasning er pr. 31. december 2024.					
- Nykredit - 6.812.212 - 1,1840% er et kontantlån med en restløbetid på 12 år med en kursværdi på kr. 4.134.896. Obligationsrestgælden udgør kr. 5.531.634.					
Administrationsbidraget udgør pt. 1,05%.					
Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2022 i alt kr. 43.230.968.					
Næste års afdrag udgør kr. 433.467.					
Oplysninger om lån med afdragsfrihed					
- Nykredit, opr. 40.500.000, afdragsfri til 31. december 2025.					

NOTER	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
13 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	990	259
Anden gæld i alt	990	259

14 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 45.972.103 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 63.876.106.

Der er i ejendommen tinglyst afgiftspantebreve på i alt kr. 16.809.000.

15 Bestyrelsens økonomiske ansvar

Som sikkerhed for bestyrelsens økonomiske ansvar i foreningen er tegnet en ansvarsdækning hos forsikringsselskabet Protector gennem tidligere forsikringsmægler WillisTowersWatson med en maksimal dækning pr. forsikringsår og skadesbegivenhed på kr. 2.000.000.

NOTER

16 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	63.876.106
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	Ej vurderet
c) Offentlig vurdering 1/10 2020	70.000.000

Den offentlige vurdering på kr. 70.000.000 er med lovændring pr. 1. juli 2020 fastfrosset og kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet.

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2022			17.619.178
Foreningens formue pr. 31. december 2022			<u>17.619.178</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>17.619.178</u>	=	<u><u>1,3764</u></u>
	12.800.000		

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2022			17.619.178
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	70.000.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-63.876.106</u>		6.123.894
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-43.230.968		
<i>Bogført værdi</i>	<u>45.972.103</u>		2.741.135
Foreningens formue pr. 31. december 2022			<u>26.484.207</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>26.484.207</u>	=	<u><u>2,0690</u></u>
	12.800.000		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 2,0690.

NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 2,0690

Senest godkendte andelskrone: 1,6735

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m ²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-917-2	Blomstermarken 2	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-3	Blomstermarken 3	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-4	Blomstermarken 4	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-5	Blomstermarken 5	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-6	Blomstermarken 6	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-7	Blomstermarken 7	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-8	Blomstermarken 8	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-9	Blomstermarken 9	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-10	Blomstermarken 10	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-11	Blomstermarken 11	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-12	Blomstermarken 12	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-13	Blomstermarken 13	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-14	Blomstermarken 14	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-15	Blomstermarken 15	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-16	Blomstermarken 16	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-17	Blomstermarken 17	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-18	Blomstermarken 18	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-19	Blomstermarken 19	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-20	Blomstermarken 20	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-21	Blomstermarken 21	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-22	Blomstermarken 22	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-23	Blomstermarken 23	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-24	Blomstermarken 24	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-25	Blomstermarken 25	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-26	Blomstermarken 26	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-27	Blomstermarken 27	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-28	Blomstermarken 28	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-29	Blomstermarken 29	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-31	Blomstermarken 31	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-33	Blomstermarken 33	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-35	Blomstermarken 35	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-37	Blomstermarken 37	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-39	Blomstermarken 39	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-41	Blomstermarken 41	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-43	Blomstermarken 43	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-45	Blomstermarken 45	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105

NOTER

107-917-47	Blomstermarken 47	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-49	Blomstermarken 49, st.	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-51	Blomstermarken 51	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
107-917-53	Blomstermarken 53	Andelsboliger	105	320.000	535.534	662.105
I alt			4.200	12.800.000	21.421.345	26.484.207

NOTER

17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 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 boligaftgiften?			☒	
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	Ja			
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	70.000.000 kr.	16.667 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	930.922 kr.	222 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	1,33%			
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

17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 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	
J	Årets resultat pr. andelsareal:					2020 158 kr./m²		2021 147 kr./m²	2022 123 kr./m²
K1	Andelsværdi:							6.306 gns. kr./andels-m²	
K2	Gæld - omsætningsaktiver:							10.792 gns. kr./andels-m²	
K3	Teknisk andelsværdi:							17.098 gns. kr./andels-m²	
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE									
						2020		2021	2022
M1	Vedligeholdelse, løbende:					50 kr./m²		5 kr./m²	10 kr./m²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					0 kr./m²		0 kr./m²	5 kr./m²
M3	Vedligeholdelse i alt:					50 kr./m²		5 kr./m²	15 kr./m²
4. FINANSIELLE FORHOLD									
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):								28%
						2020		2021	2022
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					112 kr./m²		104 kr./m²	102 kr./m²

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: CVR:20283416-RID:43790069

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-02-27 08:14:51 UTC

NEM ID 

Klaus Broe Østergaard

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:69907478

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-02-27 08:50:15 UTC

NEM ID 

Svend-Erik Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-02-27 11:56:09 UTC

Mit  

Kim Dalgas

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 85.203.xxx.xxx

2023-02-27 18:53:55 UTC

Mit  

Maybritt Irene Kristensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 212.93.xxx.xxx

2023-02-28 08:31:43 UTC

Mit  

Henny Birgit Vinther Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-01 12:57:54 UTC

Mit  

Bjarne Laustsen

Formand

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 194.255.xxx.xxx

2023-03-02 09:09:25 UTC

Mit  

Kirsten Grønborg

Underskrivende revisor

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-03-02 17:08:08 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: PO8X0-ZSE0F-Y4Q2M-0VEIE-FPGGA-NGMMO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**

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

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:43790069

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-03-23 08:22:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PO8X0-ZSE0F-Y4Q2M-0VEIE-FPGGA-NGMMO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>