

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 2023 - 31. december 2023

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 2023.

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 2023.

DEAS A/S

Aalborg, den 26. februar 2024

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 2023 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 566.057.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 19.116.157.

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

Positivt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 43.686.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. 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 26. februar 2024

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 2023 - 31. december 2023. 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret i overensstemmelse med den danske lovgivnings og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

Støvring, den 26. februar 2024

Kirsten Grønberg
Intern revisor

Blomstermarken 31
9530 Støvring

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

Årsregnskabet for A/B Blomstermarken for 2023 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	(ej revideret)		REGNSKAB 2022
		REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	2.225.755	2.218.000	2.221.810
Finansielle indtægter	2	4.651	0	0
INDTÆGTER I ALT		2.230.406	2.218.000	2.221.810
UDGIFTER				
Grundskyld og afgifter	3	195.025	195.000	189.902
Forsikringer og abonnementer	4	58.024	58.000	55.913
Ejendomsdrift	5	110.536	121.500	113.931
Administrationshonorar, DEAS A/S		63.760	64.000	61.905
Øvrige administrationsomkostninger	6	38.036	36.000	27.717
Vedligeholdelse	7	15.314	59.000	41.625
Større vedligeholdelsesarbejder	8	0	0	20.824
Finansielle udgifter	9	1.183.654	1.184.000	1.194.331
UDGIFTER I ALT		1.664.349	1.717.500	1.706.148
ÅRETS RESULTAT		566.057	500.500	515.662
RESULTATDISPONERING				
Overført til vedligeholdelsesfond		67.000	67.000	67.000
Prioritetsafdrag		433.468	433.500	428.373
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		65.589	0	20.289
DISPONERET I ALT		566.057	500.500	515.662

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2023	BALANCE 31-12-2022
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			
Tilgodehavende		2.218	0
Forudbetalte omkostninger		44.073	6.660
Tilgodehavender i alt		<u>46.291</u>	<u>6.660</u>
Likvide beholdninger	11	774.988	667.522
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>821.279</u>	<u>674.182</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>64.697.385</u></u>	<u><u>64.550.288</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2023	BALANCE 31-12-2022
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		12.800.000	12.800.000
Overført resultat mv.		5.318.235	4.819.178
EGENKAPITAL I ALT		18.118.235	17.619.178
Andre generalforsamlingsbestemte reserver			
Hensættelse til vedligeholdelse		997.922	930.922
Andre reserver i alt		997.922	930.922
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		19.116.157	18.550.100
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	45.100.012	45.538.636
Langfristede gældsforpligtelser i alt		45.100.012	45.538.636
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet	12	438.623	433.467
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		0	9.800
Kreditorer		37.110	17.295
Anden gæld	13	5.483	990
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		481.216	461.552
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		45.581.228	46.000.188
PASSIVER I ALT		64.697.385	64.550.288
Eventualforpligtelser			
Bestyrelsens økonomiske ansvar	15		
Andelsværdiberegning	16		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2023 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	17		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2023	EGENKAPITAL 31-12-2022
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	4.819.178	4.370.515
Afdrag prioritetsgæld	433.468	428.374
Overført restandel af årets resultat	65.589	20.289
Overført resultat mv. i alt	5.318.235	4.819.178
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	18.118.235	17.619.178
 Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Hensættelse til vedligeholdelse	997.922	930.922
I alt	997.922	930.922
ANDRE RESERVER	997.922	930.922
 EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	19.116.157	18.550.100

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2022
	REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere	1.617.499	1.617.500	1.620.000
Andel fællesudgifter	590.501	590.500	588.000
Lejeindtægter, fælleshus	17.755	10.000	13.810
Indtægter i alt	2.225.755	2.218.000	2.221.810
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	4.651	0	0
Finansielle indtægter i alt	4.651	0	0
3 Grundskyld og afgifter			
Grundskyld	195.025	195.000	189.902
Ejendomsskatter og afgifter i alt	195.025	195.000	189.902
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	54.322	54.000	52.516
Internet, fælleshus	3.702	4.000	3.397
Forsikringer og abonnementer i alt	58.024	58.000	55.913
5 Ejendomsdrift			
Vinduespolering, fælleshus	1.050	3.000	2.275
Snerydning/vejsalt	8.000	10.000	10.009
Materialeudgifter	3.450	3.000	934
Drift af fællesarealer	52.950	57.000	51.948
Drift af fælleshus	13.291	10.000	16.190
Vandforbrug, fælleshus	1.080	1.500	1.180
Varmeforbrug, fælleshus	15.282	18.000	15.779
Renovation/vandafl., fælleshus	4.204	3.000	2.685
Elforbrug, fælleshus / fællesbelysning	11.229	16.000	12.931
Ejendomsdrift i alt	110.536	121.500	113.931

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2022
	REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	500	0	500
Gebyrer	6.149	7.000	4.960
Kontorartikler	0	1.000	115
Porto	2.023	2.000	1.945
Øvrige foreningsudgifter	70	1.000	110
Mødeudgifter	7.446	4.000	2.971
Bestyrelsesudgift / kørsel	2.425	2.000	868
Kontingenter	8.980	9.000	8.700
Beboeraktiviteter	9.588	8.000	6.798
Gaver og repræsentation	855	2.000	750
Øvrige administrationsomkostninger i alt	38.036	36.000	27.717
7 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	4.350	0	17.734
Døre i facade	602	0	0
Låse og nøgler	2.616	0	0
Inddækninger	0	0	11.199
<i>VVS-anlæg</i>			
Afløb	1.974	0	3.693
Vandinstallationer	625	0	684
Varmeinstallationer	0	0	7.026
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg	939	0	0
Afbrydere og kontakter	0	0	546
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Indkøb af småmateriel	558	0	0
Skilte	3.650	0	0
Andet udstyr i fællesareal	0	0	743
Budgetteret vedligeholdelse iht. plan	0	59.000	0
Vedligeholdelse i alt	15.314	59.000	41.625

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

NOTER	(ej revideret)		
	REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	REGNSKAB 2022
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Udskiftning af stolper / maling af døre	0	0	20.824
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	0	0	20.824
9 Finansielle udgifter			
Renteudgifter, bank	0	0	3.088
Administrationsbidrag	451.005	451.000	455.522
Prioritetsrenter	732.649	733.000	735.721
Finansielle udgifter i alt	1.183.654	1.184.000	1.194.331

NOTER	BALANCE 31-12-2023	BALANCE 31-12-2022			
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 8117-4261202	270.838	651.730			
Nykredit, bestyrelseskonto 8117-4963991	4.150	15.792			
Nykredit, aftaleindlån 8117-1654866	500.000	0			
Likvide beholdninger i alt	<u>774.988</u>	<u>667.522</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	398.728	669.779	0	40.500.000	40.500.000
Nykredit - 6.812.212 - 1,1840%	52.277	62.870	433.468	5.038.635	5.472.103
Prioritetsgæld i alt	<u>451.005</u>	<u>732.649</u>	<u>433.468</u>	<u>45.538.635</u>	<u>45.972.103</u>
Specifikation af prioritetsgæld:					
Kort del af gæld (under 1 år)				438.623	433.467
Lang del af gæld (mere end 1 år)				45.100.012	45.538.636
				<u>45.538.635</u>	<u>45.972.103</u>
Oplysninger om realkreditlån					
- Nykredit, opr. 40.500.000 er et inkonvertibelt F10 lån med en restløbetid på 22 år med en kursværdi på kr. 39.808.219. Obligationsrestgælden udgør kr. 40.228.202. 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 11 år med en kursværdi på kr. 3.955.544. Obligationsrestgælden udgør kr. 5.088.956. Administrationsbidraget udgør pt. 1,05%.					
Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2023 i alt kr. 43.763.763. Næste års afdrag udgør kr. 438.623.					
Oplysninger om lån med afdragsfrihed					
- Nykredit, opr. 40.500.000, afdragsfri til 31. december 2025.					

NOTER	BALANCE 31-12-2023	BALANCE 31-12-2022
13 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	5.483	990
Anden gæld i alt	5.483	990

14 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 45.538.635 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 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 Gjensidige med en maksimal dækning pr. forsikringsår på kr. 500.000 (pr. skadesbegivenhed kr. 250.000).

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 af 1. juli 2019 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 2023		18.118.235
Foreningens formue pr. 31. december 2023		<u>18.118.235</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{18.118.235}{12.800.000} =$	<u><u>1,4154</u></u>

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2023		18.118.235
Ejendommens værdi reguleres således		
Værdi jf. punkt c ovenfor	70.000.000	
Bogført værdi	<u>-63.876.106</u>	6.123.894
Prioritetsgæld		
Kursværdi	-43.763.763	
Bogført værdi	<u>45.538.635</u>	<u>1.774.872</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2023		26.017.001
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{26.017.001}{12.800.000} =$	<u><u>2,0325</u></u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 2,0325.

NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 2,0325

Senest godkendte andelskrone: 2,0690

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	662.105	650.425
107-917-3	Blomstermarken 3	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-4	Blomstermarken 4	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-5	Blomstermarken 5	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-6	Blomstermarken 6	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-7	Blomstermarken 7	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-8	Blomstermarken 8	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-9	Blomstermarken 9	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-10	Blomstermarken 10	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-11	Blomstermarken 11	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-12	Blomstermarken 12	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-13	Blomstermarken 13	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-14	Blomstermarken 14	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-15	Blomstermarken 15	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-16	Blomstermarken 16	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-17	Blomstermarken 17	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-18	Blomstermarken 18	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-19	Blomstermarken 19	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-20	Blomstermarken 20	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-21	Blomstermarken 21	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-22	Blomstermarken 22	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-23	Blomstermarken 23	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-24	Blomstermarken 24	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-25	Blomstermarken 25	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-26	Blomstermarken 26	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-27	Blomstermarken 27	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-28	Blomstermarken 28	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-29	Blomstermarken 29	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-31	Blomstermarken 31	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-33	Blomstermarken 33	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-35	Blomstermarken 35	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-37	Blomstermarken 37	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-39	Blomstermarken 39	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-41	Blomstermarken 41	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-43	Blomstermarken 43	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-45	Blomstermarken 45	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425

NOTER

107-917-47	Blomstermarken 47	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-49	Blomstermarken 49, st.	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-51	Blomstermarken 51	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
107-917-53	Blomstermarken 53	Andelsboliger	105	320.000	662.105	650.425
I alt			4.200	12.800.000	26.484.207	26.017.001

NOTER

17 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2023 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:	997.922 kr.	238 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	1,43%			
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 2023 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 m ²	=	526 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	
						2021	2022	2023	
J	Årets resultat pr. andelsareal:					147 kr./m ²	123 kr./m ²	135 kr./m ²	
K1	Andelsværdi:						6.195 gns. kr./andels-m ²		
K2	Gæld - omsætningsaktiver:						10.657 gns. kr./andels-m ²		
K3	Teknisk andelsværdi:						16.852 gns. kr./andels-m ²		
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE									
						2021	2022	2023	
M1	Vedligeholdelse, løbende:					5 kr./m ²	10 kr./m ²	4 kr./m ²	
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					0 kr./m ²	5 kr./m ²	0 kr./m ²	
M3	Vedligeholdelse i alt:					5 kr./m ²	15 kr./m ²	4 kr./m ²	
4. FINANSIELLE FORHOLD									
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):								29%
						2021	2022	2023	
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					104 kr./m ²	102 kr./m ²	103 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

DEAS A/S CVR: 20283416

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 97ef6af9-8cd9-4b8f-990a-c2b928fbf6ce

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-02-26 11:20:57 UTC



Klaus Broe Østergaard

DEAS A/S CVR: 20283416

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

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

IP: 78.153.xxx.xxx

2024-02-26 11:48:49 UTC



Maybritt Irene Kristensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-26 16:11:12 UTC



Svend-Erik Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 80.162.xxx.xxx

2024-02-26 20:52:04 UTC



Henny Birgit Vinther Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-02-27 09:12:05 UTC



Bjarne Laustsen

Formand

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 194.255.xxx.xxx

2024-02-28 13:07:15 UTC



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 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.”

Kim Dalgas

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-02-28 13:30:02 UTC



Kirsten Grønborg

Underskrivende revisor

På vegne af: A/B Blomstermarken

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

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-02-29 13:29:22 UTC



Troels Lindeskov Flyvholm

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 97ef6af9-8cd9-4b8f-990a-c2b928fbf6ce

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-04-05 08:08:40 UTC



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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**