



EJERFORENINGEN FALEN 6-14 5000 ODENSE C

CVR-nr. 20 87 43 84

Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på foreningens
ordinære generalforsamling,
den / 2013

dirigent

ÅRSRAPPORT 2012/2013



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
PÅTEGNINGER	
Administrator- og ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
LEDELSESBERETNING	
Foreningsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
ÅRSREGNSKAB (26. ÅR)	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-11
Forbrugs- og energiregnskab	12
Budget	12
Fællesbidrag efter budget	13



ADMINISTRATOR- OG LEDELSESPÅTEGNING

Administrator og ledelse aflægger hermed årsrapport for 2012/2013 for Ejerforeningen Falen 6-14.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Falen, den 5. september 2013

Bestyrelsen

Rasmus Kortegaard
formand

Anders Michelsen

Ulrik Johansen

Administrator

Claus Groth Christoffersen
GRAM Ejendomsadministration ApS



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i Ejerforeningen Falen 6-14

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Falen 6-14 for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ejerforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for ejerforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



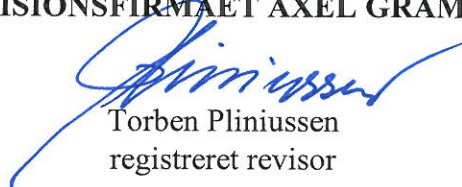
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlig praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2012/2013 og 2013/2014. Budgettallene har ikke været underlagt revision.

Udtalelse om ledelsesberetning

Vi har gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 5. september 2013
REVISIONSFIRMAET AXEL GRAM I/S



Torben Plinius
registreret revisor



FORENINGSOPLYSNINGER

Ejerforening	Ejerforeningen Falen 6-14 c/o GRAM Ejendomsadministration ApS Læssøegade 24, 1., 5000 Odense C
Hjemmeside	www.falen.dk
Bestyrelse	Rasmus Kortegaard, formand Falen 6, 2. tv., 5000 Odense C Anders Michelsen Falen 6, st. tv., 5000 Odense C Ulrik Johansen Falen 10, 2. tv., 5000 Odense C
Administration	GRAM Ejendomsadministration ApS Læssøegade 24, 1., 5000 Odense C Tlf.: 6613 8737 (alle hverdage kl. 10.00-15.00) e-mail: cgc@gramejendom.dk hjemmeside: www.gramejendom.dk
Revision	Revisionsfirmaet Axel Gram I·S registrerede revisorer Læssøegade 24, 5000 Odense C hjemmeside: www.axelgram.dk
Bank	Nordea Bank Danmark A/S Fyn Erhvervsafdeling Vestergade 64, 5000 Odense C hjemmeside: www.nordea.dk



LEDELSESBERETNING

Indledning

Foreningens formål er at administrere fælles anliggender for ejerlejlighederne i ejendommen matr.nr. 770 c, Odense bygrunde, beliggende Falen 6-14.

Nærværende beretning beskriver i ord bestyrelsens beslutninger og udførte arbejder for regnskabsåret 2012/13 omfattende perioden 1. juli 2012 til 30. juni 2013.

Beretning om aktiviteten i regnskabsperioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013

Periodens resultat viser et resultat på kr. 49.993. Foreningens balance udviser samlede aktiver på kr. 682.717 og en formue på kr. 78.543.

Periodens resultat betragtes af bestyrelsen som forventet.

Realiseret og forventet udvikling for kommende regnskabsperiode

Der henvises til bestyrelsesreferater mv. som offentliggjort på ejerforeningens hjemmeside, www.falen.dk for beskrivelse af aktuelle og kommende projekter samt vedligeholdelsesarbejder i den kommende regnskabsperiode.



REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejersforeningen Falen 6-14 for 2012/2013 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse A. Den anvendte regnskabspraksis er i overensstemmelse med foreningens vedtægter og almindeligt anerkendte retningslinjer for ejerforeninger.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Fællesbidrag fra ejere og lejeindtægt af kælderrum indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger omfatter afholdte udgifter til forbrugsafgifter, vedligeholdelse, ejendoms-service, forsikring, administration mv. og afskrivninger.

Balancen

Anlægsaktiver

Vesentlige forbedringsarbejder aktiveres. Anskaffelsespris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring.

Anlægsaktiver afskrives over den forventede minimumsbrugstid, og udgør:

Strømpeforing køkkenfaldstammer	20 år (færdigafdraget i år 2026)
Energimærkning	7 år (færdigafdraget i år 2018)

Tilgodehavender

Acontobetalingen til Odense Energi i indeværende varme- og vandår aktiveres, medens opkrævede bidrag hos ejere passiveres.

Tilgodehavender måles til det beløb, foreningen forventer at modtage.

Anden gæld

Gæld måles til det beløb, foreningen skal betale for at frigøre sig fra forpligtelsen.



RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>	Budget		
	<u>2012/2013</u>	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
Indtægter			
Opkrævede fællesbidrag	570.492	574.902	559.669
Lejeindtægt, kælderrum	7.400	6.000	6.000
Varme retur fra tidligere år	42.263	0	0
Arbejdsdage	39.000	0	0
	<u>659.155</u>	<u>580.902</u>	<u>565.669</u>
Omkostninger			
1 Forbrugsafgifter	80.939	79.812	78.734
2 Vedligeholdelse	224.613	148.000	117.965
3 Ejendomsservice	52.094	48.000	53.098
Forsikring	37.966	35.000	34.290
4 Administration mv.	163.444	140.067	150.805
5,6 Afskrivninger	27.686	33.300	27.686
	<u>586.742</u>	<u>484.179</u>	<u>462.578</u>
Finansielle poster			
Renteomkostninger, driftskonto (1/7 - 31/12)	5.642	8.870	6.420
Renteomkostninger, driftskonto (1/1 - 30/6)	5.339	8.870	8.373
Renteomkostninger, anlægslån (1/7 - 31/12)	10.876	13.350	14.174
Renteomkostninger, anlægslån (1/1 - 30/6)	563	13.350	14.302
	<u>22.420</u>	<u>44.440</u>	<u>43.269</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>49.993</u>	<u>52.283</u>	<u>59.822</u>

Resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat på kr. 49.993 overføres til egenkapitalen.



BALANCE

Note

30. juni 2013 30. juni 2012

AKTIVER

Anlægsaktiver

5	Forbedringsarbejder	317.372	342.593
6	Energimærkning	12.325	14.790
		<u>329.697</u>	<u>357.383</u>

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Fællesbidrag mv.	10.492	0
Forudbetalt forsikring	13.020	10.126
Forudbetalt administrator	0	46.114
Tilgodehavender, ejere	0	650
Forbrugsregnskab (varme- og vandregnskab)	329.508	462.396
	<u>353.020</u>	<u>519.286</u>

Likvide beholdninger

Kassebeholdning	<u>0</u>	<u>100</u>
-----------------	----------	------------

Omsætningsaktiver i alt

<u>353.020</u>	<u>519.386</u>
----------------	----------------

AKTIVER I ALT

<u>682.717</u>	<u>876.769</u>
----------------	----------------



BALANCE

Note

30. juni 2013 30. juni 2012

PASSIVER

Egenkapital

Indestående, primo

28.550 -31.272

Årets resultat

49.993 59.822

78.543 28.550

Hensættelser

Hensat til vedligeholdelse af ejendommen

150.000 0

Gældsforpligtelser

Langfristet gæld

Anlægslån, Nordea Bank

0 297.917

- heraf afdrages til næste år

0 -33.337

0 264.580

Kortfristede gældsforpligtelser

Afdrag på langfristet gæld til næste år

0 33.337

Driftskonto, Nordea Bank

79.781 180.219

Forudbetalte fællesbidrag

0 3.877

Depositum, kældernøgler

0 100

Forbrugsregnskab (opkrævede varme- og vandbidrag)

357.752 349.327

7 Anden gæld

16.641 16.779

454.174 583.639

Gældsforpligtelser i alt

454.174 848.219

PASSIVER I ALT

682.717 876.769



NOTER

		Budget	
		2012/2013	2011/2012
1 Forbrugsafgifter			
Renovation		72.059	69.976
Elektricitet		8.880	8.758
		80.939	78.734
2 Vedligeholdelse			
Låseservice		864	0
Tømrer		0	7.697
Maler		2.264	3.238
VVS		13.280	14.103
Garmester		0	2.244
Elektriker		0	1.108
Småanskaffelser		8.114	7.595
Arbejdsdage		1.234	968
Rengøring og trappevask		48.063	46.000
Rensning af fælles køkkenbrønde og afløb		794	3.125
Projekt "cykelskur"		0	31.887
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen		150.000	0
		224.613	117.965
3 Ejendomsservice			
Honorar ejendomsservice		36.138	44.525
Fjernelse af beboeres ting		3.500	3.675
Øvrig ejendomsservice		12.456	2.978
Løn til arbejdsmand		0	1.920
		52.094	53.098
4 Administration mv.			
Administrationsassistance		93.114	82.114
Administration, ekstraarbejder	Note 4.1	27.606	18.094
Revision		4.480	4.600
Konsulentassistance		0	1.000
Generalforsamling		216	3.750
Bestyrelsesarbejde		11.100	9.427
Bestyrelsesarbejde vedrørende tidligere år		0	1.927
Kontorartikler, kopier o.l.		1.527	3.141
Porto og gebyrer		1.993	3.130
Hjemmeside		741	397
Udarbejdelse af varmeregnskab		18.003	18.606
Gebyr, PBS		4.664	4.619
		163.444	150.805



NOTER

	<u>2012/2013</u>	
4.1 Administration, ekstraarbejder:		
Udarbejdelse af årsregnskab		3.125
Projekt trappeopgange og vinduer		2.050
Skattemæssig rådgivning		625
Assistance med tilbagebetaling varmepenge tidligere år		5.656
Klagesag vedrørende butikslejemål		14.900
Lejekontrakter kælderrum		1.250
		<u>27.606</u>
	<u>30. juni 2013</u>	<u>30. juni 2012</u>
5 Forbedringsarbejder		
Koldt- og varmtvandsrør samt strømpeforing	944.179	944.179
Tilgang i regnskabsåret	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>944.179</u>	<u>944.179</u>
 Afskrivninger, primo	601.586	576.365
Årets afskrivning	25.221	25.221
Afskrivninger, ultimo	<u>626.807</u>	<u>601.586</u>
	<u>317.372</u>	<u>342.593</u>
6 Energimærkning		
Energimærkning	17.255	0
Tilgang i regnskabsåret	0	17.255
Anskaffelsessum, ultimo	<u>17.255</u>	<u>17.255</u>
 Afskrivninger, primo	2.465	0
Årets afskrivning	2.465	2.465
Afskrivninger, ultimo	<u>4.930</u>	<u>2.465</u>
	<u>12.325</u>	<u>14.790</u>
7 Anden gæld		
Skyldig til revisor	4.480	4.400
Bestyrelsesarbejde	11.100	6.000
Skyldig varme - fraflyttede ejere	486	573
Skyldig til administrator	575	0
Øvrige skyldige omkostninger	0	5.806
	<u>16.641</u>	<u>16.779</u>



FORBRUGS- OG ENERGIREGNSKAB

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Vand - m3	2.011	2.247	2.248	2.391
Renovation - 600 liter containere	12 stk.	12 stk.	12 stk.	12 stk.
Elektricitet - kWh	3.795	3.755	4.012	4.398
Fjernvarme - m3	13.677	14.754	14.902	13.872

BUDGET

	<u>2013/2014</u>	<u>2012/2013</u>
Driftsomkostninger		
Renovation	74.000	71.012
Elektricitet	8.800	8.800
Reparation og vedligeholdelse	193.218	100.000
Rengøring af opgange	48.000	48.000
Ejendomsservice	52.800	48.000
Ejendomsforsikring	42.000	35.000
Administrationsassistance	94.932	92.466
Revision	4.570	4.550
Bestyrelsesarbejde	11.100	11.100
Øvrig foreningsarbejde	25.000	0
Generalforsamling	500	500
Hjemmeside	200	445
Kontorartikler, kopier o.l.	1.560	3.300
Porto og gebyrer	2.400	3.480
Udarbejdelse af varmeregnskab	19.000	19.606
Gebyr PBS	4.740	4.620
Rente, driftskonto Nordea Bank	500	17.740
Rente, anlægslån Nordea Bank	0	26.700
Afdrag, anlægslån Nordea Bank	0	33.300
Nedbringelse af gæld driftskonto (residual)	0	52.283
Udlejning af kælderrum	-8.400	-6.000
	<u>574.920</u>	<u>574.902</u>

Budgettet er gældende fra 1. oktober 2013.



FÆLLESBIDRAG EFTER BUDGET

<u>Lejlighed</u>	<u>Bidrag pr. måned</u>	<u>Lejlighed</u>	<u>Bidrag pr. måned</u>
Falen 6, st. tv. - 2,38%	1.140	Falen 10, 3. tv. - 1,87%	896
Falen 6, st. th. - 1,32%	632	Falen 10, 3. th. - 1,87%	896
Falen 6, 1. tv. - 2,58%	1.236	Falen 10, 4. tv. - 1,87%	896
Falen 6, 1. th. - 1,89%	905	Falen 10, 4. th. - 1,87%	896
Falen 6, 2. tv. - 2,58%	1.236		
Falen 6, 2. th. - 1,89%	905	Falen 12, st. tv. - 1,87%	896
Falen 6, 3. tv. - 2,58%	1.236	Falen 12, st. th. - 2,52%	1.207
Falen 6, 3. th. - 1,89%	905	Falen 12, 1. tv. - 1,87%	896
Falen 6, 4. tv. - 2,58%	1.236	Falen 12, 1. th. - 1,87%	896
Falen 6, 4. th. - 1,89%	905	Falen 12, 2. tv. - 1,87%	896
		Falen 12, 2. th. - 1,87%	896
Falen 8, st. tv. - 2,75%	1.318	Falen 12, 3. tv. - 1,87%	896
Falen 8, st. mf. - 1,2%	575	Falen 12, 3. th. - 2,52%	1.207
Falen 8, st. th. - 1,87%	896	Falen 12, 4. tv. - 1,87%	896
Falen 8, 1. tv. - 1,87%	896	Falen 12, 4. th. - 1,87%	896
Falen 8, 1. th. - 1,87%	896		
Falen 8, 2. tv. - 1,87%	896	Falen 14, st. tv. - 1,23%	589
Falen 8, 2. th. - 1,87%	896	Falen 14, st. th. - 1,98%	949
Falen 8, 3. tv. - 1,87%	896	Falen 14, 1. tv. - 1,87%	896
Falen 8, 3. th. - 1,87%	896	Falen 14, 1. th. - 1,98%	949
Falen 8, 4. tv. - 1,87%	896	Falen 14, 2. tv. - 1,87%	896
Falen 8, 4. th. - 1,87%	896	Falen 14, 2. th. - 1,98%	949
		Falen 14, 3. tv. - 1,21%	580
Falen 10, st. tv. - 1,87%	896	Falen 14, 3. th. - 1,98%	949
Falen 10, st. th. - 1,87%	896	Falen 14, 4. tv. - 1,87%	896
Falen 10, 1. tv. - 1,87%	896	Falen 14, 4. th. - 1,98%	949
Falen 10, 1. th. - 1,87%	896		
Falen 10, 2. tv. - 1,87%	896		
Falen 10, 2. th. - 1,87%	896	Fælles garager - 0,99%	474

Samlede indbetalinger pr. måned til ejerforeningen udgør 47.910
