



Højmark Groth ApS
Ejendomsadministration
Sanderumvej 16B
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37
info@hgadm.dk
www.hgadm.dk
CVR nr. 25 06 12 92

Ejerforeningen Falen 6-14

Falen 6-14, 5000 Odense C
CVR-nummer: 20874384

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Godkendt på ejerforeningens ordinære
generalforsamling, den 3. september 2018

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerforeningen Falen 6-14.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 13. august 2018

Administrator



Højmark Groth ApS

Bestyrelse

Susan Vieggaard
Formand

Eva Andersen
Bestyrelsesmedlem

Line Krogager
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Falen 6-14.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Falen 6-14 for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2017/18. Budgettallene fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense C, den 13. august 2018
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99

Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen Falen 6-14 Falen 6-14 5000 Odense C
	Hjemmeside: www.falen.dk
	CVR-nr: 20 87 43 84
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Susan Viegaard, formand Eva Andersen Line Krogager
Administrator	Højmark Groth ApS Sanderumvej 16 B 5250 Odense SV Telefon: 66138737 Mail: info@hgadm.dk www.hgadm.dk
Pengeinstitut	Handelsbanken Klingenberg 16 5000 Odense C
Revisor	Revisionsfirmaet Axel Gram I/S Læssøegade 24 5000 Odense C

LEDELSESBERETNING

Ejerforeningens væsentligste aktivitet

Ejerforeningens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at administrere fælles anliggender for ejerlejlighederne i ejendommen matr.nr. 770 c, Odense bygrunde, beliggende Falen 6-14.

Udviklingen i ejerforeningens aktiviteter og økonomiske forhold

Ejerforeningen har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat betragtes af ledelsen som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

		Budget (ej revideret)	
	2017/18	2017/18	2016/17
1 Indtægter, ejere	675.846	647.214	602.924
2 Indtægter, udlejning	34.115	25.320	31.787
Indtægter i alt	709.961	672.534	634.711
Forsikringer	-40.238	-45.500	-44.922
3 Forbrugsafgifter	-83.165	-87.332	-87.599
4 Renholdelse	-115.973	-106.125	-104.978
5 Vedligeholdelse, løbende	-176.699	-117.100	-178.265
6 Administrationsomkostninger	-211.003	-137.706	-199.210
7 Øvrige foreningsomkostninger	-59.763	-55.171	-60.622
8 Afskrivninger m.v.	-2.465	0	-2.465
Omkostninger i alt	-689.306	-548.934	-678.061
Resultat før finansielle poster	20.655	123.600	-43.350
9 Finansieringsomkostninger	-27.760	-40.600	-25.599
Finansiering i alt	-27.760	-40.600	-25.599
Årets resultat	-7.105	83.000	-68.949
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	-7.105	83.000	-68.949
Resultatdisponering i alt	-7.105	83.000	-68.949

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
AKTIVER

	2017/18	2016/17
10 Energimærkning	0	2.465
Materielle anlægsaktiver i alt	0	2.465
Anlægsaktiver	0	2.465
Restancer, ejere	11.768	20.303
11 Lån til ejere	470.834	526.940
12 Andre tilgodehavender	221.754	233.529
13 Periodeafgrænsningsposter	12.088	15.024
Tilgodehavender i alt	716.444	795.796
Omsætningsaktiver	716.444	795.796
AKTIVER	716.444	798.261

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
PASSIVER

	2017/18	2016/17
Overført resultat m.v.	-453.986	-446.881
14 Egenkapital	-453.986	-446.881
15 Anden gæld	423.330	531.497
Langfristede gældsforpligtelser i alt	423.330	531.497
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	108.168	149.685
Kreditinstitutter.....	273.690	274.556
16 Modtagne forudbetalinger fra ejere.....	217.744	206.274
17 Øvrig anden gæld	147.498	83.130
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	747.100	713.645
Gældsforpligtelser	1.170.430	1.245.142
PASSIVER	716.444	798.261
18 Forbrugs- og energiregnskab		

NOTER

	2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	2016/17
1 Indtægter, ejere			
Ejerforeningsbidrag.....	638.814	638.814	579.724
Kælder-/loftsrum.....	10.750	8.400	8.200
Arbejdsdage.....	24.000	0	15.000
Varme og vand vedrørende tidligere år.....	2.282	0	0
Indtægter, ejere i alt.....	675.846	647.214	602.924
2 Indtægter, udlejning			
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....	22.915	25.320	22.248
Varme, erhvervslejemål.....	6.954	0	4.120
Vand, erhvervslejemål.....	3.505	0	4.536
El, erhvervslejemål.....	741	0	883
Indtægter, udlejning i alt.....	34.115	25.320	31.787
3 Forbrugsafgifter			
Renovation.....	76.085	75.332	74.588
Elforbrug.....	7.080	12.000	13.011
Forbrugsafgifter i alt.....	83.165	87.332	87.599
4 Renholdelse			
Viceværtsservice.....	43.888	51.600	39.300
Fjernelse af beboers ting.....	1.225	0	788
Øvrigt arbejde vicevært.....	14.406	0	11.661
Vinduespolering.....	6.260	4.200	1.563
Rengøring og trappevask.....	49.450	50.325	48.969
Fællesarealer.....	744	0	2.697
Renholdelse i alt.....	115.973	106.125	104.978

NOTER

	2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	2016/17
5 Vedligeholdelse, løbende			
Låseservice	15.744	0	2.736
Elektriker	10.317	0	37.993
Småanskaffelser	0	0	3.046
Kloakarbejde	0	0	3.990
Tømrer	3.315	0	12.931
VVS	14.101	0	8.324
Maler	0	0	55.488
Arbejdsdage	3.127	0	955
Etablering vandregnskab Brunata....	0	0	7.264
Døre og vinduer, fællesarealer	3.250	0	0
Port	16.845	0	43.663
Udbedring af altaner	110.000	0	0
Øvrig vedligeholdelse	0	117.100	1.875
Vedligeholdelse, løbende i alt	176.699	117.100	178.265
6 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	2.500	3.000	1.486
PBS-betalinger	5.169	5.400	4.879
Porto	319	0	468
Administrationshonorar	97.348	97.056	96.293
Administration, ekstraarbejde	43.444	0	27.875
Revisionshonorar	6.875	6.250	6.250
Revisionshonorar vedr. tidligere år	625	0	4.375
Advokathonorar	6.250	0	3.183
Varmeregnskabshonorar	21.339	21.000	31.977
Vandregnskabshonorar	4.540	5.000	4.429
Konsulentassistance	22.594	0	17.995
Administrationsomkostninger i alt	211.003	137.706	199.210

NOTER

		Budget (ej revideret) 2017/18	2016/17
	2017/18		
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar.....	15.000	18.750	18.750
Generalforsamling	0	500	0
Leje af butikslokaler.....	33.273	35.676	32.304
Varme butikslokaler.....	6.954	0	4.120
Vand butikslokaler	3.505	0	4.536
El butikslokaler	753	0	684
Web-side	278	245	228
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	59.763	55.171	60.622
8 Afskrivninger m.v.			
Energimærkning	2.465	0	2.465
Afskrivninger m.v. i alt	2.465	0	2.465
9 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter	14.823	12.000	7.249
Garantiprovision	3.000	0	2.159
Gebyrer mv.....	2.054	3.600	3.388
Renter, lån.....	7.883	25.000	12.803
Finansieringsomkostninger i alt.....	27.760	40.600	25.599
		2017/18	2016/17
10 Energimærkning			
Kostpris, primo.....		17.255	17.255
Kostpris i alt		17.255	17.255
Af-/nedskrivninger, primo.....		-14.790	-12.325
Årets af-/nedskrivninger.....		-2.465	-2.465
Af-/nedskrivninger i alt		-17.255	-14.790
Energimærkning i alt.....		0	2.465

NOTER

	2017/18	2016/17
11 Lån til ejere		
Tilgodehavender ejere, facadedøre og dørtelefoner (fælleslån).....	299.353	337.414
Tilgodehavender ejere, trappeopgang (fælleslån).....	171.481	189.526
Lån til ejere i alt	470.834	526.940
12 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender.....	10.496	709
Igangværende varmeregnskab	118.387	127.814
Igangværende vandregnskab	60.430	95.286
Tilgodehavender nuværende ejere	24.000	0
Tilgodehavender tidligere ejere.....	0	1.525
Depositum, butik.....	8.441	8.195
Andre tilgodehavender i alt.....	221.754	233.529
13 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	12.088	15.024
Periodeafgrænsningsposter i alt	12.088	15.024
14 Egenkapital		
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	-446.881	-377.932
Rest årets resultat.....	-7.105	-68.949
	-453.986	-446.881
Egenkapital før andre reserver	-453.986	-446.881
Egenkapital i alt	-453.986	-446.881
15 Anden gæld		
Lån til døre, vinduer og trappeopgange	48.340	141.919
Lån til facadedøre og dørtelefoner (fælleslån).....	314.281	352.342
Lån til trappeopgang (fælleslån).....	168.877	186.921
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-108.168	-149.685
Anden gæld i alt	423.330	531.497

NOTER

	2017/18	2016/17		
16 Modtagne forudbetalinger fra ejere				
Igangværende varmeregnskab	162.444	161.480		
Igangværende vandregnskab	55.300	44.794		
Modtagne forudbetalinger fra ejere i alt	217.744	206.274		
17 Øvrig anden gæld				
Andre skyldige omkostninger	118.060	53.088		
Afsat bestyrelsesarbejde	15.000	18.750		
Afsat revisionshonorar	6.875	6.250		
Depositum, butik	1.800	1.800		
Skyldig fraflyttede ejere	0	2.602		
Mellemregning administrator	5.763	640		
Øvrig anden gæld i alt	147.498	83.130		
<u>Andre skyldige omkostninger:</u>				
Varmeafregning 2017, butik	4.555			
Vandafregning 2017, butik	3.505			
Rask & Rum, altaner	110.000			
	118.060			
18 Forbrugs- og energiregnskab				
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Vand - m3	2.270	2.585	2.296	2.164
Renovation - 600 liter containere	12 stk.	12 stk.	12 stk.	12 stk.
Electricitet - kWh	3.884	5.571	3.994	4.678
Fjernevarme - m3	15.420	11.502	9.901	10.668

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Ejerforeningen Falen 6-14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om det budgetterede og hos medlemmerne opkrævede ejerforeningsbidrag er tilstrækkeligt.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede ejerforeningsbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Ejerforeningsbidrag og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kælderrum, arbejdsdage m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens gebyrer og renter af bankgæld.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Energimærkning

Brugstid - 7 år.

Restværdi: 0%

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.