



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 2018 - 30. juni 2019

Godkendt på ejerforeningens ordinære
generalforsamling, den 30. september 2019

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning m.v.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019.

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 17. september 2019

Administrator



Højmark Groth ApS

Bestyrelse

Susan Viegard Christiansen
Formand

Kristian Beck Benjaminsen
Bestyrelsesmedlem

Morten Weber
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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2018/19. 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 M, den 17. september 2019
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 Christiansen, formand Kristian Beck Benjaminsen Morten Weber
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 Bredbjergvej 46 5230 Odense M

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 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/19	Budget (ej revideret) 2018/19	2017/18
1 Indtægter, ejere	683.526	664.326	675.846
2 Indtægter, udlejning	17.335	23.603	34.115
Indtægter i alt	700.861	687.929	709.961
Forsikringer.....	-35.327	-42.000	-40.238
3 Forbrugsafgifter	-87.396	-86.218	-83.165
4 Renholdelse.....	-104.387	-107.625	-115.973
5 Vedligeholdelse, løbende.....	-61.911	-300.000	-176.699
6 Administrationsomkostninger	-194.296	-141.453	-211.003
7 Øvrige foreningsomkostninger	-47.543	-54.022	-59.763
8 Afskrivninger m.v.	0	0	-2.465
Omkostninger i alt	-530.860	-731.318	-689.306
Resultat før finansielle poster.....	170.001	-43.389	20.655
9 Finansieringsomkostninger	-19.344	-21.112	-27.760
Finansiering i alt	-19.344	-21.112	-27.760
Årets resultat	150.657	-64.501	-7.105
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat.....	150.657	-64.501	-7.105
Resultatdisponering i alt	150.657	-64.501	-7.105

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
AKTIVER

	2018/19	2017/18
Restancer, ejere	2.574	11.768
10 Lån til ejere	410.986	470.834
11 Andre tilgodehavender	180.731	221.754
12 Periodeafgrænsningsposter	12.600	12.088
Tilgodehavender i alt	606.891	716.444
Omsætningsaktiver	606.891	716.444
AKTIVER	606.891	716.444

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
PASSIVER

	2018/19	2017/18
Overført resultat m.v.	-303.330	-453.986
13 Egenkapital	-303.330	-453.986
14 Anden gæld	359.494	423.330
Langfristede gældsforpligtelser i alt	359.494	423.330
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	63.815	108.168
Kreditinstitutter.....	207.710	273.690
15 Modtagne forudbetalinger fra ejere	244.094	217.744
16 Øvrig anden gæld	35.108	147.498
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	550.727	747.100
Gældsforpligtelser	910.221	1.170.430
PASSIVER	606.891	716.444
17 Forbrugs- og energiregnskab		

NOTER

	2018/19	Budget (ej revideret) 2018/19	2017/18
1 Indtægter, ejere			
Ejerforeningsbidrag.....	652.326	652.326	638.814
Kælder-/loftsrums.....	11.200	12.000	10.750
Arbejdsdage.....	20.000	0	24.000
Varme og vand vedrørende tidligere år.....	0	0	2.282
Indtægter, ejere i alt.....	683.526	664.326	675.846
2 Indtægter, udlejning			
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....	15.735	23.603	22.915
Varme, erhvervslejemål.....	1.600	0	6.954
Vand, erhvervslejemål.....	0	0	3.505
El, erhvervslejemål.....	0	0	741
Indtægter, udlejning i alt.....	17.335	23.603	34.115
3 Forbrugsafgifter			
Renovation.....	78.375	77.818	76.085
Elforbrug.....	9.021	8.400	7.080
Forbrugsafgifter i alt.....	87.396	86.218	83.165
4 Renholdelse			
Viceværtsservice.....	42.072	51.600	43.888
Fjernelse af beboers ting.....	413	0	1.225
Øvrigt arbejde vicevært.....	6.777	0	14.406
Vinduespolering.....	6.300	7.200	6.260
Rengøring og trappevask.....	48.825	48.825	49.450
Fællesarealer.....	0	0	744
Renholdelse i alt.....	104.387	107.625	115.973

NOTER

	2018/19	Budget (ej revideret) 2018/19	2017/18
5 Vedligeholdelse, løbende			
Låseservice	5.314	0	15.744
Elektriker	0	0	10.317
Kloakarbejde.....	4.371	0	0
Tømrer.....	11.250	0	3.315
VVS	7.332	0	14.101
Arbejdsdage	4.724	0	3.127
Døre og vinduer, fællesarealer.....	0	0	3.250
Port.....	17.670	0	16.845
Udbedring af altaner	11.250	0	110.000
Øvrig vedligeholdelse	0	300.000	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	61.911	300.000	176.699
6 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager.....	2.010	3.000	2.500
PBS-betalinger	5.232	5.400	5.169
Porto.....	209	280	319
Administrationshonorar.....	98.548	99.098	97.348
Administration, ekstraarbejde	39.645	0	43.444
Revisionshonorar.....	7.500	6.875	6.875
Revisionshonorar vedr. tidligere år.....	0	0	625
Advokathonorar	10.625	0	6.250
Rådgivning og administration.....	3.000	0	0
Varmeregnskabshonorar	21.873	22.000	21.339
Vandregnskabshonorar	4.654	4.800	4.540
Konsulentassistance.....	1.000	0	22.594
Administrationsomkostninger i alt.....	194.296	141.453	211.003
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar.....	19.250	18.750	15.000
Leje af butikslokaler.....	25.577	34.272	33.273
Varmer butikslokaler.....	1.800	0	6.954
Vand butikslokaler	0	0	3.505
El butikslokaler	736	0	753
Web-side	180	1.000	278
Øvrige foreningsomkostninger i alt.....	47.543	54.022	59.763

NOTER

	2018/19	Budget (ej revideret) 2018/19	2017/18
8 Afskrivninger m.v.			
Energimærkning	0	0	2.465
Afskrivninger m.v. i alt	0	0	2.465
9 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter	13.705	20.000	14.823
Garantiprovision	3.000	0	3.000
Gebyrer mv.	474	800	2.054
Renter, lån	2.165	312	7.883
Finansieringsomkostninger i alt	19.344	21.112	27.760
		2018/19	2017/18
10 Lån til ejere			
Tilgodehavender ejere, facadedøre og dørtelefoner (fælleslån)		258.753	299.353
Tilgodehavender ejere, trappeopgang (fælleslån)		152.233	171.481
Lån til ejere i alt		410.986	470.834
11 Andre tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		0	10.496
Igangværende varmeregnskab		111.644	118.387
Igangværende vandregnskab		60.646	60.430
Tilgodehavender nuværende ejere		0	24.000
Depositum, butik		8.441	8.441
Andre tilgodehavender i alt		180.731	221.754
12 Periodeafgrænsningsposter			
Forudbetalt forsikring		12.600	12.088
Periodeafgrænsningsposter i alt		12.600	12.088

NOTER

	2018/19	2017/18
13 Egenkapital		
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	-453.987	-446.881
Rest årets resultat.....	150.657	-7.105
	-303.330	-453.986
Egenkapital før andre reserver	-303.330	-453.986
Egenkapital i alt	-303.330	-453.986
 14 Anden gæld		
Lån til døre, vinduer og trappeopgange	0	48.340
Lån til facadedøre og dørtelefoner (fælleslån).....	273.680	314.281
Lån til trappeopgang (fælleslån).....	149.629	168.877
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-63.815	-108.168
Anden gæld i alt.....	359.494	423.330
 15 Modtagne forudbetalinger fra ejere		
Igangværende varmeregnskab	166.334	162.444
Igangværende vandregnskab	77.760	55.300
Modtagne forudbetalinger fra ejere i alt.....	244.094	217.744
 16 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	6.588	118.060
Afsat bestyrelsesarbejde.....	19.250	15.000
Afsat revisionshonorar	7.500	6.875
Depositum, butik.....	0	1.800
Mellemregning administrator.....	1.770	5.763
Øvrig anden gæld i alt	35.108	147.498

NOTER

		2018/19	2017/18	
17 Forbrugs- og energiregnskab				
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vand - m3	2.490	2.270	2.585	2.296
Renovation - 600 liter containere	12 stk.	12 stk.	12 stk.	12 stk.
Electricitet - kWh	4.339	3.884	5.571	3.994
Fjernevarme - m3	11.828	15.420	11.502	9.901

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.