



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 2019 - 30. juni 2020

Godkendt på ejerforeningens ordinære
generalforsamling, den 30/9 2020


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020.

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 8. september 2020

Administrator



Højmark Groth ApS

Bestyrelse



Jan Beuschau
Formand



Jakob Junker Jespersen
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Falen 6-14.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Falen 6-14 for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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

Ejerforeningen har i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis, medtaget de af bestyrelsen godkendte budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse 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.

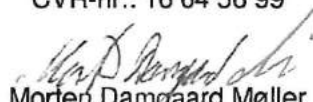
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 8. september 2020

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	Jan Beuschau, formand Jakob Junker Jespersen
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 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/20	Budget (ej revideret) 2019/20	2018/19
1 Indtægter, ejere	685.750	662.868	683.526
2 Indtægter, udlejning	0	10.700	17.335
Indtægter i alt	685.750	673.568	700.861
Forsikringer.....	-38.568	-36.500	-35.327
3 Forbrugsafgifter	-76.432	-88.200	-87.396
4 Renholdelse.....	-109.225	-106.755	-104.387
5 Vedligeholdelse, løbende.....	-42.601	-285.193	-61.911
6 Administrationsomkostninger	-146.731	-117.700	-194.296
7 Øvrige foreningsomkostninger	-15.786	-23.200	-47.543
Omkostninger i alt	-429.343	-657.548	-530.860
Resultat før finansielle poster.....	256.407	16.020	170.001
8 Finansieringsomkostninger	-6.057	-16.020	-19.344
Finansiering i alt	-6.057	-16.020	-19.344
Årets resultat.....	250.350	0	150.657
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat.....	250.350	0	150.657
Resultatdisponering i alt	250.350	0	150.657

BALANCE PR. 30. JUNI 2020
AKTIVER

	2019/20	2018/19
Restancer, ejere	2.469	2.574
9 Lån til ejere	324.921	410.986
10 Andre tilgodehavender	187.552	180.731
11 Periodeafgrænsningsposter	12.900	12.600
Tilgodehavender i alt	527.842	606.891
12 Likvide beholdninger	35.263	0
Omsætningsaktiver	563.105	606.891
AKTIVER	563.105	606.891

BALANCE PR. 30. JUNI 2020
PASSIVER

	2019/20	2018/19
Overført resultat m.v.	-52.980	-303.330
13 Egenkapital.....	-52.980	-303.330
14 Anden gæld	273.238	359.494
Langfristede gældsforpligtelser i alt	273.238	359.494
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	64.007	63.815
Kreditinstitutter	0	207.710
15 Modtagne forudbetalinger fra ejere	249.550	244.094
16 Øvrig anden gæld	29.290	35.108
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	342.847	550.727
Gældsforpligtelser	616.085	910.221
PASSIVER	563.105	606.891
17 Forbrugs- og energiregnskab		

NOTER

	2019/20	Budget (ej revideret) 2019/20	2018/19
1 Indtægter, ejere			
Ejerforeningsbidrag	662.850	662.868	652.326
Kælder-/loftsrum	7.900	0	11.200
Arbejdsdage.....	15.000	0	20.000
Indtægter, ejere i alt.....	685.750	662.868	683.526
2 Indtægter, udlejning			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	0	10.700	15.735
Varme, erhvervslejemål	0	0	1.600
Indtægter, udlejning i alt	0	10.700	17.335
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	69.756	80.200	78.375
Elforbrug	6.676	8.000	9.021
Forbrugsafgifter i alt.....	76.432	88.200	87.396
4 Renholdelse			
Viceværtservice	52.609	51.600	42.072
Fjernelse af beboers ting.....	0	0	413
Øvrigt arbejde vicevært.....	5.481	0	6.777
Vinduespolering	6.335	6.330	6.300
Rengøring og trappevask.....	44.800	48.825	48.825
Renholdelse i alt	109.225	106.755	104.387

NOTER

	2019/20	Budget (ej revideret) 2019/20	2018/19
5 Vedligeholdelse, løbende			
Låseservice.....	4.158	0	5.314
Elektriker.....	10.988	0	0
Småanskaffelser	3.351	0	0
Kloakarbejde.....	1.177	0	4.371
Tømrer.....	3.750	0	11.250
VVS	750	0	7.332
Arbejdsdage.....	874	0	4.724
Port.....	3.851	0	17.670
Udbedring af altaner	4.500	0	11.250
Øvrig vedligeholdelse.....	0	285.193	0
Forsikringsskade.....	9.202	0	0
Vedligeholdelse, løbende i alt	42.601	285.193	61.911
6 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager.....	1.246	2.400	2.010
Nets	5.306	5.400	5.232
Porto	68	100	209
Administrationshonorar	75.000	75.000	98.548
Administration, ekstraarbejde.....	20.438	0	39.645
Revisionshonorar	8.000	7.500	7.500
Revisionshonorar vedr. tidligere år	225	0	0
Advokathonorar	0	0	10.625
Rådgivning og administration.....	2.813	0	3.000
Varmeregnskabshonorar.....	22.419	22.500	21.873
Vandregnskabshonorar.....	4.770	4.800	4.654
Konsulentassistance	6.446	0	1.000
Administrationsomkostninger i alt	146.731	117.700	194.296
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	11.550	19.250	19.250
Leje af kælderrum.....	3.750	3.750	0
Leje af butikslokaler	0	0	25.577
Varme butikslokaler	0	0	1.800
El butikslokaler.....	247	0	736
Web-side	239	200	180
Øvrige foreningsomkostninger i alt	15.786	23.200	47.543

NOTER

	2019/20	Budget (ej revideret) 2019/20	2018/19
8 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter.....	2.629	15.400	13.705
Garantiprovision.....	3.004	0	3.000
Gebyrer mv.	424	620	474
Renter, lån	0	0	2.165
Finansieringsomkostninger i alt	6.057	16.020	19.344
		2019/20	2018/19
9 Lån til ejere			
Tilgodehavender ejere, facadedøre og dørtelefoner (fælleslån)		202.811	258.753
Tilgodehavender ejere, trappeopgange (fælleslån)		122.110	152.233
Lån til ejere i alt.....		324.921	410.986
10 Andre tilgodehavender			
Igangværende varmeregnskab		113.658	111.644
Igangværende vandregnskab		73.894	60.646
Depositum, butik		0	8.441
Andre tilgodehavender i alt.....		187.552	180.731
11 Periodeafgrænsningsposter			
Forudbetalt forsikring		12.900	12.600
Periodeafgrænsningsposter i alt		12.900	12.600
12 Likvide beholdninger			
Handelsbanken, driftskonto.....		35.263	0
Likvide beholdninger i alt.....		35.263	0

NOTER

	2019/20	2018/19
13 Egenkapital		
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	-303.330	-453.987
Rest årets resultat	250.350	150.657
	-52.980	-303.330
Egenkapital før andre reserver	-52.980	-303.330
Egenkapital i alt	-52.980	-303.330
14 Anden gæld		
Lån til facadedøre og dørtелефoner (fælleslån)	217.739	273.680
Lån til trappeopgang (fælleslån)	119.506	149.629
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-64.007	-63.815
Anden gæld i alt	273.238	359.494
15 Modtagne forudbetalinger fra ejere		
Igangværende varmeregnskab	167.510	166.334
Igangværende vandregnskab	82.040	77.760
Modtagne forudbetalinger fra ejere i alt	249.550	244.094
16 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	7.152	6.588
Afsat bestyrelsesgodtgørelse	11.550	19.250
Afsat revisionshonorar	8.000	7.500
Mellemregning administrator	2.588	1.770
Øvrig anden gæld i alt	29.290	35.108

NOTER

17 Forbrugs- og energiregnskab

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vand - m3	2.777	2.490	2.270	2.585
Renovation - 600 liter containere	12 stk.	12 stk.	12 stk.	12 stk.
Electricitet - kWh	3.477	4.339	3.884	5.571
Fjernvarme - m3	13.395	11.828	15.420	11.502

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.