



Højmark Groth ApS
Ejendomsadministration
Magnoliavej 2-4
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 2020 - 30. juni 2021

Godkendt på ejerforeningens ordinære
generalforsamling, den 27. 2021


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021.

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. september 2021

Administrator



Højmark Groth ApS

Bestyrelse



Jan Beuschau
Formand



Jakob Junker Jespersen
Bestyrelsesmedlem



Ulrik Johansen
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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 13. september 2021

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 Ulrik Johansen
Administrator	Højmark Groth ApS Magnoliavej 2-4 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 2020 - 30. JUNI 2021

	2020/21	Budget (ej revideret) 2020/21	2019/20
1 Indtægter, ejere	697.192	667.704	685.750
Indtægter i alt.....	697.192	667.704	685.750
Forsikringer.....	-51.969	-59.000	-38.568
2 Forbrugsafgifter	-89.813	-44.500	-76.432
3 Renholdelse.....	-100.431	-98.800	-109.225
4 Vedligeholdelse, løbende.....	-255.794	-316.314	-42.601
5 Administrationsomkostninger.....	-135.259	-121.350	-146.731
6 Øvrige foreningsomkostninger	-11.789	-23.240	-15.786
Omkostninger i alt	-645.055	-663.204	-429.343
Resultat før finansielle poster.....	52.137	4.500	256.407
7 Finansieringsomkostninger	-4.587	-4.500	-6.057
Finansiering i alt	-4.587	-4.500	-6.057
Årets resultat	47.550	0	250.350
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat.....	47.550	0	250.350
Resultatdisponering i alt.....	47.550	0	250.350

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
AKTIVER

	2020/21	2019/20
Restancer, ejere	7.222	2.469
8 Lån til ejere	260.871	324.921
9 Andre tilgodehavender	176.142	187.552
10 Periodeafgrænsningsposter	20.042	12.900
Tilgodehavender i alt	464.277	527.842
11 Likvide beholdninger	136.219	35.263
Omsætningsaktiver	600.496	563.105
AKTIVER	600.496	563.105

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
PASSIVER

	2020/21	2019/20
Overført resultat m.v.	-5.430	-52.980
12 Egenkapital	-5.430	-52.980
 13 Anden gæld	 204.922	 273.238
Langfristede gældsforpligtelser i alt	204.922	273.238
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	68.273	64.007
14 Modtagne forudbetalinger fra ejere	255.836	249.550
15 Øvrig anden gæld	76.895	29.290
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	401.004	342.847
Gældsforpligtelser	605.926	616.085
 PASSIVER	 600.496	 563.105
 16 Forbrugs- og energiregnskab		

NOTER

	2020/21	Budget (ej revideret) 2020/21	2019/20
1 Indtægter, ejere			
Ejerforeningsbidrag.....	667.692	667.704	662.850
Kælder-/loftsrum	7.500	0	7.900
Arbejdsdage	22.000	0	15.000
Indtægter, ejere i alt.....	697.192	667.704	685.750
2 Forbrugsafgifter			
Renovation	83.076	36.500	69.756
Elforbrug	6.737	8.000	6.676
Forbrugsafgifter i alt.....	89.813	44.500	76.432
3 Renholdelse			
Viceværtsservice	46.525	51.600	52.609
Fjernelse af beboers ting	438	0	0
Øvrigt arbejde vicevært.....	6.813	0	5.481
Vinduespolering	6.363	6.400	6.335
Rengøring og trappevask.....	40.292	40.800	44.800
Renholdelse i alt	100.431	98.800	109.225
4 Vedligeholdelse, løbende			
Låseservice	4.313	0	4.158
Elektriker	1.238	0	10.988
Småanskaffelser	155	0	3.351
Kloakarbejde.....	1.177	0	1.177
Tømrer.....	0	0	3.750
VVS	3.079	0	750
Arbejdsdage	208	0	874
Port.....	0	0	3.851
Udbedring af altaner	244.620	0	4.500
Øvrig vedligeholdelse	1.004	316.314	0
Forsikringsskade	0	0	9.202
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	255.794	316.314	42.601

NOTER

	2020/21	Budget (ej revideret) 2020/21	2019/20
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager.....	446	2.400	1.246
Nets.....	5.321	5.400	5.306
Porto.....	78	100	68
Administrationshonorar.....	77.250	77.250	75.000
Administration, ekstraarbejde	15.313	0	20.438
Revisionshonorar.....	8.438	8.300	8.000
Revisionshonorar vedr. tidligere år.....	0	0	225
Rådgivning og administration.....	0	0	2.813
Varmeregnskabshonorar	23.428	23.000	22.419
Vandregnskabshonorar	4.985	4.900	4.770
Konsulentassistance.....	0	0	6.446
Administrationsomkostninger i alt	135.259	121.350	146.731
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	11.550	19.250	11.550
Leje af kælderrum.....	0	3.750	3.750
El butikslokaler	0	0	247
Web-side	239	240	239
Øvrige foreningsomkostninger i alt	11.789	23.240	15.786
7 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter	994	1.000	2.629
Garantiprovision	2.996	3.000	3.004
Gebyrer mv.....	597	500	424
Finansieringsomkostninger i alt.....	4.587	4.500	6.057
8 Lån til ejere		2020/21	2019/20
Tilgodehavender ejere, facadedøre og dørtelefoner (fælleslån).....		159.078	202.811
Tilgodehavender ejere, trappeopgange (fælleslån)		101.793	122.110
Lån til ejere i alt		260.871	324.921

NOTER

	2020/21	2019/20
9 Andre tilgodehavender		
Igangværende varmeregnskab	105.004	113.658
Igangværende vandregnskab	71.138	73.894
Andre tilgodehavender i alt.....	176.142	187.552
10 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	20.042	12.900
Periodeafgrænsningsposter i alt.....	20.042	12.900
11 Likvide beholdninger		
Handelsbanken, driftskonto	136.219	35.263
Likvide beholdninger i alt.....	136.219	35.263
12 Egenkapital		
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	-52.980	-303.330
Rest årets resultat.....	47.550	250.350
	-5.430	-52.980
Egenkapital før andre reserver	-5.430	-52.980
Egenkapital i alt	-5.430	-52.980
13 Anden gæld		
Lån til facadedøre og dørtelefoner (fælleslån).....	174.006	217.739
Lån til trappeopgang (fælleslån).....	99.189	119.506
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-68.273	-64.007
Anden gæld i alt.....	204.922	273.238
14 Modtagne forudbetalinger fra ejere		
Forudbetaling ejere.....	3.000	0
Igangværende varmeregnskab	170.126	167.510
Igangværende vandregnskab	82.710	82.040
Modtagne forudbetalinger fra ejere i alt.....	255.836	249.550

NOTER

	2020/21	2019/20		
15 Øvrig anden gæld				
Andre skyldige omkostninger	9.503	7.152		
Afsat bestyrelsesgodtgørelse	11.550	11.550		
Afsat revisionshonorar	8.438	8.000		
Mellemregning administrator	1.770	2.588		
Skyldig ejere - varme tidl. år	45.634	0		
Øvrig anden gæld i alt	76.895	29.290		
16 Forbrugs- og energiregnskab				
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vand - m3	2.725	2.777	2.490	2.270
Renovation - 660 liter containere	9 stk.	12 stk.	12 stk.	12 stk.
Electricitet - kWh	3.299	3.477	4.339	3.884
Fjernvarme - m3	10.637	13.395	11.828	15.420

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.