



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 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på ejerforeningens ordinære
generalforsamling, den / 2022

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger.....	8
Ledelsesberetning	9

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Resultatopgørelse.....	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter.....	14
Anvendt regnskabspraksis.....	18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 9. september 2022

Bestyrelse

Jan Beuschau
Formand

Christian Hebsgaard
Sørensen
Bestyrelsesmedlem

Ulrik Johansen
Bestyrelsesmedlem

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for ejerforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. juli 2021 til 30. juni 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Odense C, den 9. september 2022

Administrator



Højmark Groth ApS

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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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 9. september 2022

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 Christian Hebsgaard Sørensen 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 foreningens 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 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	Budget (ej revideret) 2021/22	2020/21
1 Indtægter, ejere	703.544	679.344	697.192
Indtægter i alt	703.544	679.344	697.192
Forsikringer	-61.686	-62.000	-51.969
2 Forbrugsafgifter	-94.140	-90.000	-89.813
3 Renholdelse	-113.516	-101.200	-100.431
4 Vedligeholdelse, løbende	-173.574	-277.472	-255.794
5 Administrationsomkostninger	-132.853	-125.170	-135.259
6 Øvrige foreningsomkostninger	-7.197	-19.490	-11.789
Omkostninger i alt	-582.966	-675.332	-645.055
Resultat før finansielle poster	120.578	4.012	52.137
7 Finansieringsomkostninger	-7.007	-4.000	-4.587
Finansiering i alt	-7.007	-4.000	-4.587
Årets resultat	113.571	12	47.550
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	113.571	12	47.550
Resultatdisponering i alt	113.571	12	47.550

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
AKTIVER

	2021/22	2020/21
Restancer, ejere	675	7.222
8 Lån til ejere	192.589	260.871
9 Andre tilgodehavender	164.159	176.142
10 Periodeafgrænsningsposter	32.491	20.042
Tilgodehavender i alt	389.914	464.277
11 Likvide beholdninger	232.665	136.219
Omsætningsaktiver	622.579	600.496
AKTIVER	622.579	600.496

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
PASSIVER

	2021/22	2020/21
Overført resultat m.v.	108.141	-5.430
Egenkapital.....	108.141	-5.430
12 Anden gæld	132.091	204.922
Langfristede gældsforpligtelser i alt	132.091	204.922
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	72.820	68.273
13 Modtagne forudbetalinger fra ejere	255.794	255.836
14 Øvrig anden gæld	53.733	76.895
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	382.347	401.004
Gældsforpligtelser	514.438	605.926
PASSIVER	622.579	600.496
15 Forbrugs- og energiregnskab		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021/22	2020/21
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo.....	-5.430	-52.980
Rest årets resultat.....	113.571	47.550
Overført resultat m.v.....	108.141	-5.430
EGENKAPITAL	108.141	-5.430

NOTER

	2021/22	Budget (ej revideret) 2021/22	2020/21
1 Indtægter, ejere			
Ejerforeningsbidrag.....	671.544	671.544	667.692
Kælder-/loftsrum	6.000	7.800	7.500
Arbejdsdage.....	26.000	0	22.000
Indtægter, ejere i alt.....	703.544	679.344	697.192
2 Forbrugsafgifter			
Renovation	84.361	82.000	83.076
Elforbrug	9.779	8.000	6.737
Forbrugsafgifter i alt.....	94.140	90.000	89.813
3 Renholdelse			
Viceværtsservice	53.831	54.000	46.525
Fjernelse af beboers ting.....	0	0	438
Øvrigt arbejde vicevært.....	8.755	0	6.813
Vinduespolering	6.413	6.400	6.363
Rengøring og trappevask.....	44.517	40.800	40.292
Renholdelse i alt	113.516	101.200	100.431
4 Vedligeholdelse, løbende			
Låseservice.....	3.850	0	4.313
Elektriker.....	0	0	1.238
Småanskaffelser	64	0	155
Kloakarbejde.....	0	0	1.177
VVS	6.527	0	3.079
Maler.....	65	0	0
Arbejdsdage.....	200	0	208
Port, ny motor og vedligeholdelse	27.157	0	0
Udbedring af altaner	0	0	244.620
Øvrig vedligeholdelse.....	0	277.472	1.004
Etablering fjernaflæsning forbrugsmålere.....	135.711	0	0
Vedligeholdelse, løbende i alt.....	173.574	277.472	255.794

NOTER

	2021/22	Budget (ej revideret) 2021/22	2020/21
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	553	1.800	446
Nets	5.482	5.400	5.321
Porto	218	600	78
Administrationshonorar	79.570	79.570	77.250
Administration, ekstraarbejde.....	7.625	0	15.313
Revisionshonorar	9.628	8.700	8.438
Varmeregnskabshonorar.....	24.553	24.000	23.428
Vandregnskabshonorar.....	5.224	5.100	4.985
Administrationsomkostninger i alt	132.853	125.170	135.259
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	11.850	19.250	11.550
Bestyrelsesgodtgørelse, tidligere år	-5.700	0	0
Web-side	128	240	239
Energimærkning	919	0	0
Øvrige foreningsomkostninger i alt	7.197	19.490	11.789
7 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter.....	3.137	4.000	994
Garantiprovision.....	3.000	0	2.996
Gebyrer mv.	870	0	597
Finansieringsomkostninger i alt	7.007	4.000	4.587
8 Lån til ejere		2021/22	2020/21
Tilgodehavender ejere, facadedøre og dørtelefoner (fælleslån)		112.454	159.078
Tilgodehavender ejere, trappeopgange (fælleslån)		80.135	101.793
Lån til ejere i alt.....		192.589	260.871

NOTER

	2021/22	2020/21
9 Andre tilgodehavender		
Igangværende varmeregnskab	106.391	105.004
Igangværende vandregnskab	57.768	71.138
Andre tilgodehavender i alt	164.159	176.142
10 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter - Energimærkning	12.871	0
Forudbetalt forsikring	19.620	20.042
Periodeafgrænsningsposter i alt	32.491	20.042
11 Likvide beholdninger		
Handelsbanken, driftskonto.....	232.665	136.219
Likvide beholdninger i alt.....	232.665	136.219
12 Anden gæld		
Lån vedr. facadedøre og dørtelefoner (fælleslån)	127.381	174.006
Lån vedr. trappeopgang (fælleslån)	77.530	99.189
Overført til kortfristede gældsforpligtelser.....	-72.820	-68.273
Anden gæld i alt.....	132.091	204.922
13 Modtagne forudbetalinger fra ejere		
Forudbetaling ejere	3.000	3.000
Igangværende varmeregnskab	170.084	170.126
Igangværende vandregnskab	82.710	82.710
Modtagne forudbetalinger fra ejere i alt	255.794	255.836
14 Øvrig anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	11.471	9.503
Afsat bestyrelsesgodtgørelse	11.850	11.550
Afsat revisionshonorar	9.628	8.438
Mellemregning administrator.....	1.650	1.770
Skyldig ejere - varme tidl. år.....	19.134	45.634
Øvrig anden gæld i alt	53.733	76.895

NOTER

15 Forbrugs- og energiregnskab

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vand - m3	2.253	2.725	2.777	2.490
Renovation - 660 liter containere	9 stk.	9 stk.	12 stk.	12 stk.
Electricitet - kWh	2.624	3.299	3.477	4.339
Fjernvarme - m3	10.289	10.637	13.395	11.828

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. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renter af gæld og kreditter i pengeinstitutter.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Lån i pengeinstitutter

Lån i pengeinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder indregnes lån i pengeinstitutter til den nominelle restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominal værdi.