



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, 5000 Odense C

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

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Godkendt på ejerforeningens ordinære
generalforsamling, den 22./11 2023


dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger.....	8
Ledelsesberetning	9

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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 2022 til 30. juni 2023 for Ejerforeningen Falen 6-14, 5000 Odense C.

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

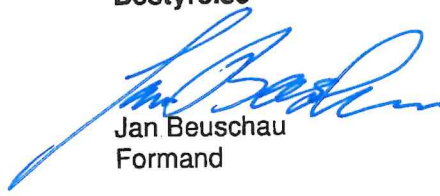
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 16. oktober 2023

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 2022 til 30. juni 2023. 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 16. oktober 2023

Administrator



Højmark Groth ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Falen 6-14, 5000 Odense C.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Falen 6-14, 5000 Odense C for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 revisorers 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 16. oktober 2023

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S

CVR-nr.: 16 64 56 99



Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

mne23413

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen Falen 6-14, 5000 Odense C 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.

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.

Årets udvikling og resultat betragtes af bestyrelsen som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	Budget (ej revideret) 2022/23	2021/22
1 Indtægter, ejere	707.866	686.532	703.544
Indtægter i alt	707.866	686.532	703.544
Forsikringer	-63.323	-62.500	-61.686
2 Forbrugsafgifter	-104.284	-97.200	-94.140
3 Renholdelse	-105.055	-106.800	-113.516
4 Vedligeholdelse, løbende	-225.471	-265.721	-173.574
5 Administrationsomkostninger	-177.370	-133.260	-132.853
6 Øvrige foreningsomkostninger	-13.479	-13.469	-7.197
Omkostninger i alt	-688.982	-678.950	-582.966
Resultat før finansielle poster	18.884	7.582	120.578
7 Finansieringsomkostninger	-5.679	-7.600	-7.007
Finansiering i alt	-5.679	-7.600	-7.007
Årets resultat	13.205	-18	113.571
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Overført restandel af årets resultat	13.205	-18	113.571
Resultatdisponering i alt	13.205	-18	113.571

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

	2022/23	2021/22
Restancer, ejere	1.242	675
8 Lån til ejere	114.496	192.589
9 Andre tilgodehavender	149.205	164.159
10 Periodeafgrænsningsposter	33.038	32.491
Tilgodehavender i alt	297.981	389.914
11 Likvide beholdninger	262.475	232.665
Omsætningsaktiver	560.456	622.579
AKTIVER	560.456	622.579

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

	2022/23	2021/22
Overført resultat m.v.	121.346	108.141
Egenkapital.....	121.346	108.141
12 Anden gæld	51.622	132.091
Langfristede gældsforpligtelser i alt	51.622	132.091
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	74.790	72.820
13 Modtagne forudbetalinger fra ejere	258.914	255.794
14 Øvrig anden gæld	53.784	53.733
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	387.488	382.347
Gældsforpligtelser	439.110	514.438
PASSIVER	560.456	622.579
15 Forbrugs- og energiregnskab		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022/23	2021/22
Overført resultat m.v.		
Overført overskud eller tab, primo	108.141	-5.430
Rest årets resultat.....	13.205	113.571
Overført resultat m.v.....	121.346	108.141
EGENKAPITAL	121.346	108.141

NOTER

	2022/23	Budget (ej revideret) 2022/23	2021/22
1 Indtægter, ejere			
Ejerforeningsbidrag	680.532	680.532	671.544
Kælder-/loftsrum	6.334	6.000	6.000
Arbejdsdage.....	21.000	0	26.000
Indtægter, ejere i alt.....	707.866	686.532	703.544
2 Forbrugsafgifter			
Renovation	90.709	87.200	84.361
Elforbrug	13.575	10.000	9.779
Forbrugsafgifter i alt.....	104.284	97.200	94.140
3 Renholdelse			
Viceværtsservice	46.969	55.800	53.831
Øvrigt arbejde vicevært.....	10.685	0	8.755
Vinduespolering	4.875	6.600	6.413
Rengøring og trappevask.....	42.526	44.400	44.517
Renholdelse i alt	105.055	106.800	113.516
4 Vedligeholdelse, løbende			
Låseservice.....	2.813	0	3.850
Småanskaffelser	0	0	64
Kloakarbejde.....	18.567	0	0
Tømrer	24.250	0	0
VVS	4.891	0	6.527
Maler.....	0	0	65
Arbejdsdage.....	900	0	200
Port, ny motor og vedligeholdelse	0	0	27.157
Renovering af trappeopgange.....	164.088	0	0
Øvrig vedligeholdelse.....	0	265.721	0
Etablering fjernaflæsning forbrugsmålere.....	9.962	0	135.711
Vedligeholdelse, løbende i alt	225.471	265.721	173.574

NOTER

	2022/23	Budget (ej revideret) 2022/23	2021/22
5 Administrationsomkostninger			
Kontorartikler/tryksager	462	1.200	553
Nets	6.394	5.700	5.482
Porto	94	0	218
Administrationshonorar	82.755	86.010	79.570
Administration, ekstraarbejde	30.497	0	7.625
Revisionshonorar	9.740	9.950	9.628
Revisionshonorar vedr. tidligere år	-313	0	0
Advokathonorar	15.625	0	0
Retsafgifter	1.850	0	0
Varmeregnskabshonorar	22.043	25.000	24.553
Vandregnskabshonorar	8.223	5.400	5.224
Administrationsomkostninger i alt	177.370	133.260	132.853
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelsesgodtgørelse	11.850	11.850	11.850
Bestyrelsesgodtgørelse, tidligere år	0	0	-5.700
Web-side	250	240	128
Energimærkning	1.379	1.379	919
Øvrige foreningsomkostninger i alt	13.479	13.469	7.197
7 Finansieringsomkostninger			
Renter, pengeinstitutter	788	4.000	3.137
Garantiprovision	3.000	3.000	3.000
Gebyrer mv.	1.891	600	870
Finansieringsomkostninger i alt	5.679	7.600	7.007

NOTER

	2022/23	2021/22
8 Lån til ejere		
Tilgodehavender ejere, facadedøre og dørtelefoner (fælleslån)	59.806	112.454
Tilgodehavender ejere, trappeopgange (fælleslån)	54.690	80.135
Lån til ejere i alt	114.496	192.589
9 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	138	0
Igangværende varmeregnskab	95.400	106.391
Igangværende vandregnskab	53.667	57.768
Andre tilgodehavender i alt	149.205	164.159
10 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter - Energimærkning	11.492	12.871
Forudbetalt forsikring	21.546	19.620
Periodeafgrænsningsposter i alt	33.038	32.491
11 Likvide beholdninger		
Handelsbanken, driftskonto	262.475	232.665
Likvide beholdninger i alt	262.475	232.665
12 Anden gæld		
Lån vedr. facadedøre og dørtelefoner (fælleslån)	74.465	127.381
Lån vedr. trappeopgang (fælleslån)	51.947	77.530
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-74.790	-72.820
Anden gæld i alt	51.622	132.091
13 Modtagne forudbetalinger fra ejere		
Forudbetaling ejere	3.000	3.000
Igangværende varmeregnskab	172.424	170.084
Igangværende vandregnskab	83.490	82.710
Modtagne forudbetalinger fra ejere i alt	258.914	255.794

NOTER

	2022/23	2021/22		
14 Øvrig anden gæld				
Andre skyldige omkostninger	11.563	11.471		
Afsat bestyrelsesgodtgørelse	11.850	11.850		
Afsat revisionshonorar	9.740	9.628		
Afsat administrator	17.081	0		
Mellemregning administrator	3.550	1.650		
Skyldig ejere - varme tidl. år.....	0	19.134		
Øvrig anden gæld i alt	53.784	53.733		
15 Forbrugs- og energiregnskab				
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vand - m3	2.290	2.253	2.725	2.777
Renovation - 660 liter containere	9 stk.	9 stk.	9 stk.	12 stk.
Electricitet - kWh	3.028	2.624	3.299	3.477
Fjernvarme - m3	9.129	10.289	10.637	13.395

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Ejerforeningen Falen 6-14, 5000 Odense C 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 reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Banklån

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.