

**Administrationsfællesskabet Broen
Promenadebyen 6-10
5000 Odense C**

Regnskab 2018

Budget 2019

Indholdsfortegnelse:	Side:
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens regnskabspåtegning	2
Administrators regnskabspåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3+4
Resultatopgørelse 2018	5
Balance pr. 31. december 2018	6
Noter	7-9
Budget 2019	10

ADMINISTRATION:

LEA Ejendomspartner as
Jernbanegade 25, 2. sal
6000 Kolding

REVISION:

Deloitte

Godkendt på administrationsfælles-
skabets ordinære generalforsamling
den 24. april 2019

Dirigent

FORENINGSOPLYSNINGER

Ejerforening: Administrationsfællesskabet Broen
Promenadebyen 6-10, 5000 Odense C
Matrikel nr. 537c Ålækkegård Hgd, Odense jorder

Stiftende generalforsamling med valg af bestyrelse d. 8. oktober 2008
Regnskabsåret er kalenderåret.

Antal ejerlejligheder: 31

BESTYRELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

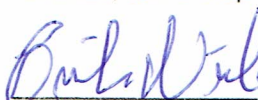
Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for 2018

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med bogføringsloven og god regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af administrationsfællesskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

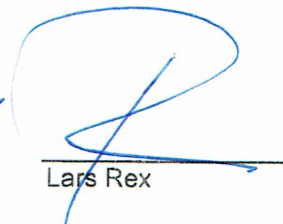
Odense, den 24. april 2019



Erik Nielsen



Kresten Mehl



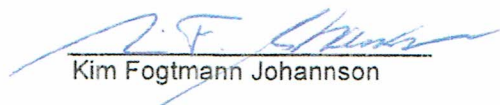
Lars Rex

ADMINISTRATORS REGNSKABSPÅTEGNING

Efterstående regnskab med tilhørende noter er udarbejdet på baggrund af den af os foretagne bogføring.

Kolding, den 24. april 2019

LEA Ejendomspartner as



Kim Fogtmann Johannson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til bestyrelsen i Administrationsfællesskabet Broen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Administrationsfællesskabet Broen for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med god regnskabskik.

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 vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2018 valgt at medtage det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2018. Disse sammenligningstal har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabskik. 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.

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 bl.a. 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.

Odense, den 24. april 2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Johnny Bækholm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29445

RESULTATOPGØRELSE 2018

Regnskab 2017 t.kr.	Note	Regnskab 2018	Budget 2018 (Ej revideret)
INDTÆGTER:			
675 Medlemsbidrag	9	728.640	728.640
20 Ekstraordinære indtægter		2.528	0
695 Indtægter i alt		731.169	728.640
UDGIFTER:			
55 Bidrag til Ejerforeningen Promenaden		58.680	58.700
26 Bidrag til Parkeringslauget Promenaden		25.256	25.250
44 Forsikringer		44.659	44.800
60 Renovation		54.303	53.100
67 Vicevært	1	64.734	68.200
39 Elevator, elevatortelefon	2	31.620	50.000
48 Renholdelse, vinduespolering		48.468	49.500
13 Fælles vand og varme		0	0
83 Elforbrug fællesarealer		87.351	84.000
14 Energimærke		0	0
47 Vedligeholdelse	3	51.998	45.000
15 Vedligeholdelse herunder serviceaftaler	4	17.324	21.450
10 Udarbejdelse af varme- og vandregnskaber		9.250	10.200
14 Bestyrelsesudgifter	5	13.042	14.100
44 Administrationshonorar		44.568	44.600
8 Revision		8.200	8.000
4 Gebyrer		3.757	4.000
10 Diverse udgifter	6	8.275	9.700
0 El på fællesområdet i årene 2012-2017		34.574	34.200
0 Renovering af forrum i kælderetage		0	200.000
601 Udgifter i alt		606.060	824.800
94 Årets resultat overføres til egenkapitalen		125.109	-96.160

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

Regnskab 2017 t.kr.	AKTIVER:	Note	Regnskab 2018
	Likvide beholdninger		
708	Danske Bank, driftskonto		853.568
	Tilgodehavender		
	Varmeregnskab		
	Indbetalt fra ejere	-287.400	
-66	Varmeudgifter	<u>214.127</u>	-73.273
	Vandregnskab		
	Indbetalt fra ejere	-146.600	
-20	Vandudgifter	<u>124.378</u>	-22.222
	Periodisering	42.287	
53	Diverse tilgodehavende	<u>0</u>	<u>42.287</u>
	675 Aktiver i alt		<u>800.360</u>
	PASSIVER:		
	Egenkapital		
	Saldo primo	157.700	
158	Årets resultat	<u>125.109</u>	282.809
	Henlæggelser		
	Vedligeholdelsesfond		
	Saldo primo	470.897	
471	Årets henlæggelser	<u>0</u>	470.897
	Skyldige omkostninger		
	Skyldig revision	7.925	
	Diverse skyldige omkostninger	30.530	
46	Kreditorer	<u>8.200</u>	<u>46.653</u>
	675 Passiver i alt		<u>800.360</u>

NOTER

	Regnskab 2018
1 Vicevært:	
Ordinært honorar	59.534
Fællestoilet, vande fælles tagterrasse	5.200
Vicevært i alt	<u><u>64.734</u></u>
2 Elevator, elevatortelefon:	
Lovpligtig service	16.479
Elevator, alarmlinie	3.602
Vagtudkald, reparationer	11.539
Elevator, elevatortelefon i alt	<u><u>31.620</u></u>
3 Vedligeholdelse:	
Tætning af vindue nr. 8, 7.th.	4.220
Låsesmed: ny låsekasse, vriderlås postkasse, rep. lås	2.611
Reparation efter vandskade nr. 6, 5. og 6. tv.	17.062
Tætning for vandindtrængning nr. 6, 5. og 6. sal, tv.	9.991
Ventilation indstillet nr. 8	1.431
Fejlfinding og midlertidig frakobling af pumper i kælder	9.497
Diverse lyskilder	384
Stoppet spildevandskloak	6.803
Vedligeholdelse i alt	<u><u>51.998</u></u>
4 Vedligeholdelse herunder serviceaftaler:	
Service Dansk Skraldesug	0
Service pumper	6.421
Service ventilationsanlæg og brandspjæld	2.344
Måtteleje	8.559
Vedligeholdelse herunder serviceaftaler i alt	<u><u>17.324</u></u>
5 Bestyrelsesudgifter:	
Bestyrelsesmøder	1.792
Skattefri godtgørelse, bestyrelsesmedlemmer	11.250
Bestyrelsesudgifter i alt	<u><u>13.042</u></u>

6 Diverse udgifter:	
Porto m.m	387
Generalforsamling, beboermøder	7.088
Gaver, blomster	800
Diverse udgifter i alt	<u>8.275</u>
7 Periodisering:	
EF bidrag januar 2019	4.890
Forsikring 01.01 - 31.10.2019	37.397
Periodisering i alt	<u>42.287</u>
8 Diverse skyldige omkostninger:	
Bestyrelsesgodtgørelse	11.250
LEA Ejendomspartner	313
Vand- og varmeregnskabshonorar 2018	9.250
Adm. Fyn - Årsopg. varme 2018	751
Adm. Fyn - Årsopg. el 2018	1.797
Vandcenter Fyn - Årsopg. vand 2018	7.169
Diverse skyldige omkostninger i alt	<u>30.530</u>

NOTE 9

Lejlighed nr.	Adresse	Fordelings- tal	Indbetalt fællesudgifter 2018	Fællesudgif- ter 2018 pr. mdr.	Fællesudgif- ter pr. 1. Januar 2019 pr. md.
660-649-1-2	Promenadebyen 6, st.	128	20.552	1.713	1.713
660-649-2-2	Promenadebyen 6, 1. tv.	146	23.442	1.954	1.954
660-649-3-2	Promenadebyen 6, 1. th.	116	18.625	1.552	1.552
660-649-4-2	Promenadebyen 6, 2. tv.	146	23.442	1.954	1.954
660-649-5-2	Promenadebyen 6, 2. th.	116	18.625	1.552	1.552
660-649-6-2	Promenadebyen 6, 3. tv.	146	23.442	1.954	1.954
660-649-7-2	Promenadebyen 6, 3. th.	116	18.625	1.552	1.552
660-649-8-2	Promenadebyen 6, 4. tv.	146	23.442	1.954	1.954
660-649-9-2	Promenadebyen 6, 4. th.	116	18.625	1.552	1.552
660-649-10-4	Promenadebyen 6, 5. tv.	146	23.442	1.954	1.954
660-649-11-2	Promenadebyen 6, 5. th.	116	18.625	1.552	1.552
660-649-12-2	Promenadebyen 6, 6. tv.	146	23.442	1.954	1.954
660-649-13-2	Promenadebyen 6, 6. th.	116	18.625	1.552	1.552
660-649-14-2	Promenadebyen 6, 7. tv.	146	23.442	1.954	1.954
660-649-15-2	Promenadebyen 6, 7. th.	180	28.902	2.408	2.408
660-649-16-2	Promenadebyen 8, st.	116	18.625	1.552	1.552
660-649-17-2	Promenadebyen 8, 1. tv.	131	21.034	1.753	1.753
660-649-18-2	Promenadebyen 8, 1. th.	167	26.814	2.235	2.235
660-649-19-2	Promenadebyen 8, 2. tv.	131	21.034	1.753	1.753
660-649-20-4	Promenadebyen 8, 2. th.	167	26.814	2.235	2.235
660-649-21-2	Promenadebyen 8, 3. tv.	131	21.034	1.753	1.753
660-649-22-2	Promenadebyen 8, 3. th.	167	26.814	2.235	2.235
660-649-23-2	Promenadebyen 8, 4. tv.	131	21.034	1.753	1.753
660-649-24-2	Promenadebyen 8, 4. th.	167	26.814	2.235	2.235
660-649-25-2	Promenadebyen 8, 5. tv.	131	21.034	1.753	1.753
660-649-26-2	Promenadebyen 8, 5. th.	167	26.814	2.235	2.235
660-649-27-2	Promenadebyen 8, 6. tv.	131	21.034	1.753	1.753
660-649-28-2	Promenadebyen 8, 6. th.	167	26.814	2.235	2.235
660-649-29-2	Promenadebyen 8, 7. tv.	203	32.595	2.716	2.716
660-649-30-4	Promenadebyen 8, 7. th.	265	42.550	3.546	3.546
660-649-31-2	Promenadebyen 10, st.	140	22.479	1.873	1.873
I alt		4.538	728.640	60.720	60.720

BUDGET 2019
(Ej revideret)

INDTÆGTER:

Medlemsbidrag	<u>728.640</u>
Indtægter i alt	<u>728.640</u>

UDGIFTER:

Bidrag til Ejerforeningen Promenaden	68.900
Bidrag til Parkeringslauget Promenaden	36.800
Forsikringer	45.400
Renovation	56.000
Vicevært	66.000
Elevator, elevatortelefon	50.000
Renholdelse, vinduespolering	49.500
Elforbrug fællesarealer	89.000
Vedligeholdelse	150.000
Vedligeholdelse herunder serviceaftaler	22.000
Udarbejdelse af varme- og vandregnskaber	9.500
Bestyrelsesudgifter	18.000
Administrationshonorar	45.500
Revision	8.200
Gebyrer	4.000
Diverse udgifter	9.000
Renovering af forrum i kælderetage	<u>200.000</u>
Udgifter i alt	<u>927.800</u>

Årets resultat **-199.160**

Resultatdisponering:

Overføres til egenkapital	840
Overføres til vedligeholdelsesfond	-200.000