Administrationsfællesskabet Broen
Promenadebyen 6-10
5000 Odense C

Årsrapport 2021
Budget 2022

Godkendt på administrationsfælles-
skabets ordinære generalforsamling
den 21. april 2022

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: NFCZ1-OU0WO-80M0Z-KPKZ0-X26PM-PKQLX

Indholdsfortegnelse:

	Side:
Foreningsoplysninger	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Administrators regnskabspåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4-5
Resultatopgørelse 2021	6
Balance pr. 31. december 2021	7
Noter	8-9

Penneo dokumentnøgle: NFCZ1-OU0WO-80M0Z-KPKZ0-X26PM-PKQLX

Foreningsoplysninger

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

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

Antal ejerlejligheder:	31

Administrator:	LEA Ejendomspartner A/S Jernbanegade 25, 1. sal 6000 Kolding

Revision:	Deloitte

Penneo dokumentnøgle: NFCZ1-OU0WO-80M0Z-KPKZ0-X26PM-PKQLX

Ledelsens regnskabspåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for 2021.

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 21. april 2022

Bestyrelsen:

Erik Nielsen	Mette Lilholm Lorenzen
Henrik V. Lægteskov-Carlsen	Dorthe Birkmose

Administrators regnskabspåtegning

Som administrator for ejerforeningen har vi forestået administrationen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overenstemmelse med bogføringen.

Kolding, den 21. april 2022

LEA Ejendomspartner A/S

Henrik Larsen Afdelingsdirektør	Karin Kjær Olesen Administrator

Penneo dokumentnøgle: NFCZ1-OU0WO-80M0Z-KPKZ0-X26PM-PKQLX

Den uafgængige revisors erklæring

Til bestyrelsen i Administrationsfællesskabet Broen
Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Administrationsfællesskabet Broen for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med god regnskabsskik.

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 2021 valgt at medtage det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2021 og 2022. 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 regnskabsskik. 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.

Penneo dokumentnøgle: NFCZ1-OU0WO-80M0Z-KPKZ0-X26PM-PKQLX

Den uafgængige revisors erklæring (fortsat)

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 21. april 2022

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34144

Penneo dokumentnøgle: NFCZ1-OU0WO-80M0Z-KPKZ0-X26PM-PKQLX

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2021 til 31.12.2021

A/F Broen

NOTE		Regnskab 2021	Budget 2021 (Ej revideret)	Regnskab 2020	Budget 2022 (Ej revideret)
	OMSÆTNING				
	Indtægter				
9	Medlemsbidrag	801.504	801.504	765.072	801.504
	Ekstraordinære indtægter	0	0	6.134	0
	Indtægter i alt	**801.504**	**801.504**	**771.206**	**801.504**
	OMSÆTNING I ALT	**801.504**	**801.504**	**771.206**	**801.504**
	Ejendomsudgifter				
	Forsikringer	-47.276	-47.300	-45.900	-52.300
1	Fællesudg. Parkeringslaug og ejerforeni	-88.612	-88.600	-165.382	-90.858
	Vicevært og renholdelse	-75.928	-75.800	-74.314	-77.400
2	Honorarer og advokatomkostninger	-67.298	-64.700	-62.741	-72.800
	Eludgifter	-92.930	-83.000	-81.139	-130.000
	Renovation	-46.743	-51.200	-55.715	-48.100
3	Vedligeholdelse	-233.812	-100.000	-104.012	-174.800
	Måtteleje	-8.544	-7.700	-7.554	-8.700
4	Serviceabonnementer	-45.813	-35.900	-35.224	-38.700
	Vinduespolering	-49.103	-48.500	-52.468	-50.500
5	Øvrige driftsomkostninger	-7.808	0	0	-8.000
	Ejendomsudgifter, i alt	**-763.867**	**-602.700**	**-684.448**	**-752.158**
	RESULTAT FØR KAP. OMK.	**37.637**	**198.804**	**86.758**	**49.346**
	Gager				
	Bestyrelsesgodtgørelse	-15.400	-15.400	-15.400	-15.400
	Gager, i alt	**-15.400**	**-15.400**	**-15.400**	**-15.400**
	Kapacitetetsomkostninger				
6	Bankomkostninger og gebyrer	-3.677	-4.000	-3.749	-3.800
	Repræsentation og gaver	-171	0	0	-200
	Selskabs- og mødeomkostninger	-8.960	-12.500	-12.218	-12.500
	Kapacitetetsomkostninger, i alt	**-12.808**	**-16.500**	**-15.967**	**-16.500**
	RESULTAT	**9.429**	**166.904**	**55.391**	**17.446**
	RESULTATDISPONERING:				
	Fra henlæggelser: Udgift til dørautomatik	-77.071	0	0	0
	Rest til egenkapital	86.500	166.904	55.391	17.446
	RESULTAT	**9.429**	**166.904**	**55.391**	**17.446**

Penneo dokumentnøgle: NFCZ1-OU0WO-80M0Z-KPKZ0-X26PM-PKQLX

Balance pr. 31.12.2021

A/F Broen

NOTE		Regnskab 2021	Regnskab 2020
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Diverse tilgodehavender	293	5.778
	Periodeafgrænsningsposter	43.586	38.495
	Tilgodehavender i alt	**43.879**	**44.273**
	Likvide beholdninger		
	Bankindestående	658.491	677.693
	Likvide beholdninger i alt	**658.491**	**677.693**
	Omsætningsaktiver i alt	**702.370**	**721.966**
	AKTIVER I ALT	**702.370**	**721.966**
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Egenkapital primo	288.745	233.354
	Henlæggelser til vedligeholdelse	270.897	270.897
	Fra henlæggelser: Udgift til dørautomatik	-77.071	0
	Rest til årets resultat	86.500	55.391
	Egenkapital i alt	**569.071**	**559.642**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Vandregnskab	17.126	27.562
8	Varmeregnskab	67.634	96.057
	Skyldige omkostninger	32.800	32.475
	Kreditorer	15.740	6.231
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**133.299**	**162.325**
	Gældsforpligtelser i alt	**133.299**	**162.325**
	PASSIVER I ALT	**702.370**	**721.966**

Penneo dokumentnøgle: NFCZ1-OU0WO-80M0Z-KPKZ0-X26PM-PKQLX

Noter for perioden 01.01.2021 til 31.12.2021

A/F Broen

NOTE		Regnskab 2021	Budget 2021 (Ej revideret)	Regnskab 2020	Budget 2022 (Ej revideret)
1	**Fællesudg. Parkeringslaug og ejerforening**				
	Fællesudgift ejerforening	64.315	88.600	76.157	64.315
	Bidrag P-Laug	24.297	0	89.225	26.543
	Fællesudg. Parkeringslaug og ejerforening i alt	**88.612**	**88.600**	**165.382**	**90.858**
2	**Honorarer og advokatomkostninger**				
	Administrationshonorar	48.131	47.300	46.400	49.500
	Administrative tillægsydelser	1.372	0	0	1.500
	Varmeregnskabshonorar	9.108	8.900	7.716	9.100
	Revisionshonorar	8.688	8.500	8.625	8.700
	Advokathonorar	0	0	0	4.000
	Honorarer og advokatomkostninger i alt	**67.298**	**64.700**	**62.741**	**72.800**
3	**Vedligeholdelse**				
	Låsesmed	68.792	0	1.580	3.800
	Maler	10.268	0	0	5.000
	Murer	3.879	0	0	2.000
	Tømrer	46.870	0	14.506	130.000
	VVS	2.649	0	57.500	2.000
	Elektriker	29.838	0	13.004	8.000
	Kloakarbejde	4.060	0	2.984	4.000
	Elevator	53.902	0	4.438	20.000
	Gartner & haveanlæg	13.555	0	10.000	0
	Løbende vedligeholdelse (BUDGET)	0	100.000	0	0
	Vedligeholdelse i alt	**233.812**	**100.000**	**104.012**	**174.800**
4	**Serviceabonnementer**				
	Lovpligtigt elevatoreftersyn	18.785	17.800	17.474	19.300
	Elevatortelefon	5.652	4.900	4.848	5.800
	Ventilations- og køleanlæg	2.410	2.400	2.386	2.500
	Service skraldesug	4.225	4.200	4.094	4.300
	Alarmeringsanlæg og telefon	8.119	0	0	0
	Brandpræventivt tilsyn	89	0	0	100
	Eftersyn af pumpe	6.534	6.600	6.421	6.700
	Serviceabonnementer i alt	**45.813**	**35.900**	**35.224**	**38.700**
5	**Øvrige driftsomkostninger**				
	Selvrisiko ved forsikringssager	7.808	0	0	0
	Diverse andre omkostninger	0	0	0	8.000
	Øvrige driftsomkostninger i alt	**7.808**	**0**	**0**	**8.000**
6	**Bankomkostninger og gebyrer**				
	Bankgebyrer	1.307	1.400	1.306	1.300
	Gebyrer	47	200	148	100
	NETS-gebyrer	2.324	2.400	2.296	2.400
	Kassedifference	0	0	0	0
	Bankomkostninger og gebyrer i alt	**3.677**	**4.000**	**3.749**	**3.800**
7	**Vandregnskab**				
	Vandudgifter	130.474	0	120.038	0
	Aconto indbetalinger, vand	-147.600	0	-147.600	0
	Vandregnskab i alt	**-17.126**	**0**	**-27.562**	**0**
8	**Varmeregnskab**				
	Aconto indbetalinger, varme	-293.400	0	-292.400	0
	Varmeudgifter	225.766	0	220.852	0
	Afregningskonto, varme	0	0	-24.508	0
	Varmeregnskab i alt	**-67.634**	**0**	**-96.057**	**0**

Penneo dokumentnøgle: NFCZ1-OU0WO-80M0Z-KPKZ0-X26PM-PKQLX

Note 9

Lejlighed nr.	Adresse	Fordelings-tal	Indbetalt fællesudgifter 2021	Fællesudgifter 2021 pr. mdr. (gnm. snit)	Fællesudgifter 2022 pr. mdr. (gnm. snit)
660-649-1-2	Promenadebyen 6, st.	128	22.607	1.884	1.884
660-649-2-2	Promenadebyen 6, 1. tv.	146	25.787	2.149	2.149
660-649-3-2	Promenadebyen 6, 1. th.	116	20.488	1.707	1.707
660-649-4-2	Promenadebyen 6, 2. tv.	146	25.787	2.149	2.149
660-649-5-2	Promenadebyen 6, 2. th.	116	20.488	1.707	1.707
660-649-6-2	Promenadebyen 6, 3. tv.	146	25.787	2.149	2.149
660-649-7-2	Promenadebyen 6, 3. th.	116	20.488	1.707	1.707
660-649-8-2	Promenadebyen 6, 4. tv.	146	25.787	2.149	2.149
660-649-9-2	Promenadebyen 6, 4. th.	116	20.488	1.707	1.707
660-649-10-4	Promenadebyen 6, 5. tv.	146	25.787	2.149	2.149
660-649-11-2	Promenadebyen 6, 5. th.	116	20.488	1.707	1.707
660-649-12-2	Promenadebyen 6, 6. tv.	146	25.787	2.149	2.149
660-649-13-2	Promenadebyen 6, 6. th.	116	20.488	1.707	1.707
660-649-14-2	Promenadebyen 6, 7. tv.	146	25.787	2.149	2.149
660-649-15-2	Promenadebyen 6, 7. th.	180	31.792	2.649	2.649
660-649-16-2	Promenadebyen 8, st.	116	20.488	1.707	1.707
660-649-17-2	Promenadebyen 8, 1. tv.	131	23.137	1.928	1.928
660-649-18-2	Promenadebyen 8, 1. th.	167	29.496	2.458	2.458
660-649-19-2	Promenadebyen 8, 2. tv.	131	23.137	1.928	1.928
660-649-20-4	Promenadebyen 8, 2. th.	167	29.496	2.458	2.458
660-649-21-2	Promenadebyen 8, 3. tv.	131	23.137	1.928	1.928
660-649-22-2	Promenadebyen 8, 3. th.	167	29.496	2.458	2.458
660-649-23-2	Promenadebyen 8, 4. tv.	131	23.137	1.928	1.928
660-649-24-2	Promenadebyen 8, 4. th.	167	29.496	2.458	2.458
660-649-25-2	Promenadebyen 8, 5. tv.	131	23.137	1.928	1.928
660-649-26-2	Promenadebyen 8, 5. th.	167	29.496	2.458	2.458
660-649-27-2	Promenadebyen 8, 6. tv.	131	23.137	1.928	1.928
660-649-28-2	Promenadebyen 8, 6. th.	167	29.496	2.458	2.458
660-649-29-2	Promenadebyen 8, 7. tv.	203	35.854	2.988	2.988
660-649-30-4	Promenadebyen 8, 7. th.	265	46.804	3.900	3.900
660-649-31-2	Promenadebyen 10, st.	140	24.727	2.061	2.061
I alt		**4.538**	**801.504**	**66.792**	**66.792**

Penneo dokumentnøgle: NFCZ1-OU0WO-80M0Z-KPKZ0-X26PM-PKQLX

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Karin Lodskou Olesen
Administrator
På vegne af: LEA Ejendomspartner A/S
Serienummer: CVR:10006856-RID:47824930
IP: 77.66.xxx.xxx
2022-04-28 14:57:20 UTC
NEM ID

Henrik Viggo Lægteskov-Carlsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/F Broen
Serienummer: PID:9208-2002-2-509605737576
IP: 83.92.xxx.xxx
2022-04-28 15:09:49 UTC
NEM ID

Mette Lorenzen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/F Broen
Serienummer: PID:9208-2002-2-879137645305
IP: 93.165.xxx.xxx
2022-04-28 16:35:50 UTC
NEM ID

Henrik Larsen
Administrator
På vegne af: Afdelingsdirektør, LEA Ejendomspartner …
Serienummer: CVR:10006856-RID:26983612
IP: 77.66.xxx.xxx
2022-04-29 06:00:26 UTC
NEM ID

Dorthe Birkmose
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/F Broen
Serienummer: PID:9208-2002-2-434498206706
IP: 83.92.xxx.xxx
2022-04-29 07:22:12 UTC
NEM ID

Erik Nielsen
Bestyrelsesformand
På vegne af: A/F Broen
Serienummer: PID:9208-2002-2-577822077403
IP: 83.92.xxx.xxx
2022-04-29 13:58:43 UTC
NEM ID

Allan Dydensborg Madsen
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Deloitte Statsautoriseret Revisionspart…
Serienummer: CVR:33963556-RID:26667352
IP: 94.189.xxx.xxx
2022-04-30 07:10:21 UTC
NEM ID

Kresten Mehl
Dirigent
På vegne af: AF Broen
Serienummer: PID:9208-2002-2-165261280607
IP: 94.145.xxx.xxx
2022-04-30 18:21:54 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: NFCZ1-OU0WO-80M0Z-KPKZ0-X26PM-PKQLX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**