

**E/F Farumhus
Ryttergårdsvej 16, 18 og 20
3520 Farum**

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2019 - 31.12.2019

48. regnskabsår

CVR. Nr.: 36 14 19 80

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Aktiver.....	9
Passiver.....	9
Noter til årsrapporten.....	10-12

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: E/F Farumhus
Ryttergårdsvej 16, 18 og 20
3520 Farum
www.ejerforeningenfarumhus.dk

Bestyrelse: Birgit Mulbjerg
Else Jensen
Mai-Britt Thomsen

Suppleant: Mogens Fich
Bjarne Birkbak

Administrator: Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Øvrige Foreningen er opdelt i 2 matrikler, en med 99 ejerlejligheder og en med 28 stk. I forbindelse med 1ste gangs salg tinglyses der ejerpantebreve, svarende til et års ydelse, hvorefter ejerpantebrevene udgør kr 5.000 - kr 15.000 - kr 30.000. Der er ikke tinglyst ejerpantebreve i de oprindelige ejerlejligheder.

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2019 for Ejerforeningen Farumhus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter og vi anser den valgte regnskabspraksis som hensigtsmæssig.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6/3/2020

Administrator:

Pamela Jacobsen
Boligexperten Administration A/S

København, den 6/3/2020

Bestyrelse:

Birgit Mulbjerg
Formand

Else Jensen

Mai-Britt Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmer i E/F Farumhus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Farumhus for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og vedtægterne.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med foreningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2019 og 2020. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har 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 og vedtægterne. 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. Fejlinformationer 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 - 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 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.

Frederiksberg, den 6/3/2020

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Ejerforeningen Farumhus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og almindeligt anerkendte retningslinjer for ejerforeninger, samt foreningens vedtægter, dog føres henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse direkte i resultatopgørelsen, i stedet for via resultatdisponeringen. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og udgør i al væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de opkræves hos medlemmerne og omkostninger fordeles på regnskabsår, således at de svarer til de beløb, der faktisk vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningens, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

RESULTATOPGØRELSEN

Periodisering

Regnskabsposter er i al væsentlighed periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Bidrag fra medlemmer

Der er i årsrapporten medtaget det for perioden opgjorte teoretiske fællesbidrag.

Ikke indbetalt fællesbidrag, samt forudbetalt fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt fællesbidrag.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom, ejerlejlighed nr 17 er anskaffet 1/12/1983 for kr 437.675 og værdiansættes til den offentlige vurdering fra år 2011 på kr 1.100.000. Opskrivningen er ført direkte på egenkapitalen. Ifølge vedtægternes § 18 skal varmemesteren bebo lejligheden, men efter overgang til ekstern ejendomsservice anvendes lejligheden til gæstebolig og kontor.

Tilgodehavende hos visse ejere, byggesag

Tilgodehavender hos de enkelte ejere, der ikke har indfriet deres respektive lån, afskrives i takt med afviklingen af anlægslånet, for derigennem at vise at gælden til banken på anlægslånene modsvarer tilgodehavende hos de respektive ejere.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes årets resultat og eventuelle afregninger fra medlemmerne.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Fremtidig vedligeholdelse

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse og modernisering af foreningens ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger

Grundfond, tillæg til vedtægter

På de ekstraordinære generalforsamlinger i juni og juli 2017 blev det i forbindelse med det vedtagne renoveringsprojekt på kr 26.347.199 besluttet at suspendere indbetalingerne til grundfonden i en udefinerbar periode. Denne suspension får virkning fra renoveringsprojektets afslutning og opkrævning, enten af den opgjorte sum pr ejer eller opstart af ydelser på fælleslån.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2019 - 31. DECEMBER 2019

		Realiseret 2019	Budget 2019	Realiseret 2018	Budget 2020
			(ej revideret)		(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter					
Fællesbidrag, nedsat pr 1/10/2019.....		2.344.731	2.436	2.436	2.070
Fællesbidrag, ekstraordinært.....		149.998		200	
Nedsættelse af fællesbidrag efter projekt.....			-366		
Indtægtsført fraflyttede, netto.....		10.880			
Indtægter.....		2.505.609	2.070	2.636	2.070
Udgifter					
Vandafgift, eget forbrug et år forskudt.....		-100.000	100	100	50
Dagrenovation.....		286.780	290	260	305
Renholdelse.....	1	330.729	360	324	360
Forsikringer, ejendom og arbejdsskade.....		145.594	150	141	170
Elektricitet.....		47.027	100	93	75
Vedligeholdelse, løbende.....	2	566.863	605	624	655
Vedligeholdelse, planlagt.....	3	8.750	640	-9	1.600
Serviceaftaler.....	4	76.188	90	61	80
Drift af udlejningsbolig og kontor.....	5	33.160	38	36	42
Foreningsomkostninger.....	6	283.732	314	242	315
Udgifter.....		1.678.823	2.687	1.872	3.652
Primært driftsresultat.....		826.786	-617	764	-1.582
Finansieringsposter:					
Bankrenteudgifter (negative renter).....		0	0	0	0
Årets resultat.....		826.786	-617	764	-1.582
Resultatdisponering					
Overført til/fra fremtidig vedligeholdelse.....		960.000	-640	640	-1.600
Overført til/fra grundfonden.....		-157.606	0	-210	0
Overført til næste år.....		24.392	23	334	18
Disponeret i alt.....		826.786	-617	764	-1.582

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Gæste/viceværtbolig, nr 17 off vurdering pr 1/10/2018 kr 1.050.000		1.100.000	1.100
Tilgodehavende hos visse ejere, byggesag.....	7	20.703.923	0
Igangværende renoveringsprojekt kr 26.347.199.....		0	20.370
Tilgodehavende fællesbidrag, varme mv.....		1.180	6
Varmeregnskab, igangværende.....	10	61.464	0
Forudbetalte omkostninger.....		127.778	106
Anmeldt forsikringsskade ved skybrud.....		99.119	0
Øvrige tilgodehavender.....		81.800	61
Danske Bank, grundfondsindestående.....		3.939	4
Danske Bank, driftskonto		3.584.632	516
Danske Bank/Kasse, bestyrelseskonto		10.339	3
AKTIVER.....		25.774.174	22.166

PASSIVER

Saldo pr. 1.1.2019.....		2.699.206	2.366
Årets resultat.....		24.392	334
EGENKAPITAL.....		2.723.598	2.699
Grundfond.....	8	0	0
Henlagt til fremtidig planlagt vedligeholdelse.....	9	1.600.000	640
HENSÆTTELSER.....		1.600.000	640
Danske Bank, byggelån - indfriet den 25/11/2019.....		0	16.765
Danske Bank, anlægslån.....		20.703.923	0
Varmeregnskab, igangværende.....	10	0	184
Vandregnskab, igangværende.....	11	37.020	172
Skyldige omkostninger.....	12	477.965	1.692
Forudbetalte medlemsbidrag, inkl delindfrielse 27/12/2019.....		231.668	15
Kortfristede gældsforpligtelser.....		21.450.576	18.827
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		23.050.576	19.467
PASSIVER.....		25.774.174	22.166

Eventualforpligtelser

De enkelte ejerlejligheder hæfter pro-rata med fordelingstallet for bankmellemværende, dog hæfter de ejere, der har indfriet, ikke for anlægslånet.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2019	Budget 2019	Realiseret 2018	Budget 2020
			(ej revideret)		(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.	i tkr.
Renholdelse:	1				
Ejendomsservice.....		261.375	280	250	280
Rengøring mv.....		26.028	20	22	20
Vinterberedskab.....		33.826	40	36	40
Vinduespolering.....		9.500	20	17	20
		330.729	360	324	360
Vedligeholdelse, løbende:	2				
Blikkenslager.....		32.394	100	30	100
Tag, tagrender og loft.....		14.500	100	109	100
Tømrer og snedker.....		0	25		25
Elektriker.....		11.644	25	9	25
Maler.....		3.484	25		25
Murer.....		91.554	25	106	25
Kloakarbejde.....		106.016	50	164	50
Centralvarmeanlæg/VVS.....		70.651	50	15	50
Låseservice.....		0	10	10	10
Vejarbejde.....		0	45		25
Udendørsanlæg.....		36.420	60	29	60
Maskindrift.....		6.920	25	69	25
Elevatore, tilkald driftsstop og reparationer.....		86.691			100
Selvrisko/egenbetaling ved forsikringsskader.....		66.569			
Ekstern rådgivning.....		28.003	50	53	20
Øvrig vedligeholdelse, materialer.....		12.017	15	29	15
		566.863	605	624	655
Vedligeholdelse, planlagt:	3				
Loftstrappe Ryttergårdsvej 16, GF 22/3/2018.....		0		74	
Nye containergårde mv, GF 22/3/2018.....		8.750	590		
Renovering af ventilationshætter, GF 22/3/2018..			50		
Renovering af areal ved cykeloverdækning.....		0		-83	
Budgetpost.....					1.600
		8.750	640	-9	1.600

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2019	Budget 2019	Realiseret 2018	Budget 2020
			(ej revideret)		(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.	i tkr.
Serviceaftaler:	4				
Varmeanlæg.....		29.061	30	28	30
Reci, varmtvandsbeholder.....		24.765	27	26	27
Kontrolmanual.....		7.437	8	7	8
Elevatorer.....		14.925	25		15
		76.188	90	61	80
 Drift af udlejningsbolig og kontor:	 5				
Indtægter ved udlejning (brugt i byggefase).....		-2.650	-10	-2	-10
 Fællesbidrag, el og varme.....		26.980	35	31	38
Ejendomsskat.....		3.224	3	3	5
Vedligeholdelse og småanskaffelser.....		5.606	10	3	10
		33.160	38	36	42
 Foreningsomkostninger:	 6				
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.000	20	15	21
Administrationshonorar.....		138.390	160	135	160
Advokathonorar.....		66.375	60	48	75
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse.....		9.000	9	9	9
Ekstern rådgivning.....		0	15		0
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		5.893	10	11	10
IT-udgifter, telefoni, hosting og leje af router.....		11.724	20	13	20
Kontorhold, porto og gebyrer.....		43.874	30	26	30
Indgået 18% af salg på vaskeri til administration		-11.524	-10	-14	-10
		283.732	314	242	315

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2019 i kr.	2018 i tkr.
Tilgodehavende hos visse ejere byggesag	7		
Afholdte udgifter til byggesagen pr august 2019.....		23.155.676	
Hensatte udgifter til afslutning af byggesagen.....		1.323.869	
Byggeregnskab til afregning overfor ejerne.....		24.479.545	
Indfrielse af ejere pr 1/10/2019.....		-3.495.189	
Tilskrevne renter på anlægslån i Danske Bank fra 25/11/2019.....		51.626	
Indbetalt af ejere på anlægslånet, ydelser fra 1/10/2019.....		-332.059	
Saldo pr 31. december 2019.....		20.703.923	
Antal deltagere i fælleslånet, inkl nr 17 vicevært/gæstebolig.....		108	
 Grundfond:	 8		
Saldo pr. 1.1.2019.....		0	0
Indbetalte bidrag fra ejere - ophørt pr 1/10/2019.....		157.606	210
Resultatdisponering for året 2019.....		-157.606	-210
Saldo pr. 31.12.2019.....		0	0
 Henlagt til fremtidig planlagt vedligeholdelse:	 9		
Saldo pr. 1.1.2019.....		640.000	0
Resultatdisponering for året 2019.....		960.000	640
Saldo pr. 31.12.2019.....		1.600.000	640
 Varmeregnskab	 10		
Indbetalt a conto for år 2019 (år 2018 dækkede 7 mdr).....		902.456	529
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		963.920	345
		-61.464	184
 Vandregnskab	 11		
Indbetalt a conto.....		552.885	560
Afholdte omkostninger til vand.....		515.865	388
		37.020	172
 Skyldige omkostninger:	 12		
Byggecreditorer renoveringsprojekt.....		144.163	1.307
Byggecreditorer tilbageholdt.....		41.146	0
Renoveringsprojekt, resterende afsatte udgifter.....		142.364	0
Kreditorer løbende drift.....		55.292	369
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		45.000	15
Advokat Per Bruhn, afsat.....		50.000	0
		477.965	1.692