

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2020 - 31.12.2020

49. 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 / 2021

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2020 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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25/2/2021

Administrator:

Pamela Jacobsen
Boligexperten Administration A/S

København, den 25/2/2021

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 2020 – 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020 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 2020 og 2021. 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 25/2/2021

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 2020 - 31. DECEMBER 2020

	Note	Realiseret 2020 i kr.	Budget 2020 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2019 i tkr.	Budget 2021 (ej revideret) i tkr.
Indtægter					
Fællesbidrag.....		2.070.293	2.070	2.345	2.070
Fællesbidrag, ekstraordinært.....				150	
Indtægtsført fraflyttede, netto.....				11	
Indtægter.....		2.070.293	2.070	2.506	2.070
Udgifter					
Vandafgift, eget forbrug et år forskudt.....		0	50	-100	0
Dagrenovation.....		302.460	305	287	305
Renholdelse.....	1	319.111	360	331	360
Forsikringer, ejendom og arbejdsskade.....		151.428	170	146	170
Elektricitet.....		71.927	75	47	75
Vedligeholdelse, løbende.....	2	194.619	655	567	560
Vedligeholdelse, planlagt.....	3	747.259	1.600	9	1.400
Serviceaftaler.....	4	171.668	80	76	175
Drift af udlejningsbolig og kontor.....	5	32.393	42	33	40
Foreningsomkostninger.....	6	226.843	315	284	317
Udgifter.....		2.217.708	3.652	1.679	3.402
Primært driftsresultat.....		-147.415	-1.582	827	-1.332
Finansieringsposter:					
Bankrenteudgifter (negative renter).....		-11.128	0	0	-15
Årets resultat.....		-158.543	-1.582	827	-1.347
Resultatdisponering					
Overført til/fra fremtidig vedligeholdelse.....		-200.000	-1.600	960	-1.400
Overført til/fra grundfonden.....		0	0	-158	0
Overført til næste år.....		41.457	18	24	53
Disponeret i alt.....		-158.543	-1.582	827	-1.347

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Gæste/viceværtssbolig, nr 17 off vurdering pr 1/10/2019 kr 1.050.000		1.100.000	1.100
Tilgodehavende hos visse ejere, byggesag.....	7	18.968.726	20.704
Tilgodehavende fællesbidrag, varme mv.....		3.924	1
Varmeregnskab, igangværende.....	10	0	61
Forudbetalte omkostninger.....		115.283	128
Anmeldt forsikringsskade ved skybrud.....		0	91
Øvrige tilgodehavender.....		58.614	82
Danske Bank, grundfondsindestående.....		3.927	4
Danske Bank, driftskonto		3.299.110	3.585
Danske Bank/Kasse, bestyrelseskonto		5.009	10
AKTIVER.....		23.554.593	25.766

PASSIVER

Saldo pr. 1.1.2020.....		2.723.600	2.699
Årets resultat.....		41.457	24
EGENKAPITAL.....		2.765.057	2.724
Grundfond.....	8	0	0
Henlagt til fremtidig planlagt vedligeholdelse.....	9	1.400.000	1.600
HENSÆTTELSER.....		1.400.000	1.600
Danske Bank, anlægslån.....		18.968.726	20.704
Varmeregnskab, igangværende.....	10	103.936	0
Vandregnskab, igangværende.....	11	93.355	37
Skyldige omkostninger.....	12	212.544	478
Forudbetalte medlemsbidrag.....		10.975	232
Kortfristede gældsforpligtelser.....		19.389.536	21.451
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.789.536	23.051
PASSIVER.....		23.554.593	25.774

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 2020	Budget 2020	Realiseret 2019	Budget 2021
			(ej revideret)		(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.	i tkr.
Renholdelse:	1				
Ejendomsservice.....		267.688	280	261	280
Rengøring mv.....		16.548	20	26	20
Vinterberedskab.....		25.375	40	34	40
Vinduespolering.....		9.500	20	10	20
		319.111	360	331	360
Vedligeholdelse, løbende:	2				
Blikkenslager.....		1.807	100	32	50
Tag, tagrender og loft.....		1.813	100	15	50
Tømrer og snedker.....		4.116	25		25
Elektriker.....		11.073	25	12	25
Maler.....		7.700	25	3	25
Murer.....		0	25	92	25
Kloakarbejde.....		16.940	50	106	50
Centralvarmeanlæg/VVS.....		31.000	50	71	50
Låseservice.....		816	10		
Vejarbejde.....		789	25		100
Udendørsanlæg.....		54.155	60	36	60
Maskindrift.....		5.619	25	7	25
Elevatore, tilkald driftsstop og reparationer.....		33.655	100	87	25
Selvrisko/egenbetaling ved forsikringsskader.....		7.205		67	
Ekstern rådgivning.....		3.160	20	28	20
Øvrig vedligeholdelse, materialer.....		14.771	15	12	30
		194.619	655	567	560
Vedligeholdelse, planlagt:	3				
Nye containergårde mv, GF 22/3/2018.....		662.505		9	
Tag, loft, gangbroer og isolering.....		84.754			
Budgetpost.....			1.600		1.400
		747.259	1.600	9	1.400

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2020	Budget 2020	Realiseret 2019	Budget 2021
			(ej revideret)		(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.	i tkr.
Serviceaftaler:	4				
Varmeanlæg.....		30.521	30	29	31
Reci, varmtvandsbeholder.....		30.734	27	25	31
Kontrolmanual.....		7.663	8	7	8
Elevatorer.....		102.750	15	15	105
		171.668	80	76	175
 Drift af udlejningsbolig og kontor:	 5				
Indtægter ved udlejning.....		-10.750	-10	-3	-10
 Fællesbidrag, el og varme.....		33.885	38	27	35
Ejendomsskat.....		4.641	5	3	5
Vedligeholdelse og småanskaffelser.....		4.617	10	6	10
		32.393	42	33	40
 Foreningsomkostninger:	 6				
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		18.000	21	20	19
Administrationshonorar.....		141.850	160	138	150
Advokathonorar.....		18.185	75	66	75
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse.....		9.900	9	9	12
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		11.938	10	6	10
IT-udgifter, telefoni, hosting og leje af router.....		12.082	20	12	25
Kontorhold, porto og gebyrer.....		25.391	30	44	36
Indgået 18% af salg på vaskeri til administration		-10.503	-10	-12	-10
		226.843	315	284	317

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2020 i kr.	2019 i tkr.
Tilgodehavende hos visse ejere byggesag	7		
Saldo pr 1. januar 2020.....		20.478.485	0
Afholdte udgifter til byggesagen pr august 2019.....		0	23.156
Hensatte udgifter til afslutning af byggesagen.....		0	1.324
Byggeregnskab til afregning overfor ejerne.....		0	24.480
Tilskrevne renter på anlægslån i Danske Bank.....		486.734	52
Indbetalt af ejere på anlægslånet, ydelser og delindfrielse.....		-1.996.493	-3.827
Saldo pr 31. december 2020.....		18.968.726	20.704
Antal deltagere i fælleslånet, inkl nr 17 vicevært/gæstebolig.....		104	108
Grundfond:	8		
Saldo pr. 1.1.2020.....		0	0
Indbetalte bidrag fra ejere - ophørt pr 1/10/2019.....		0	158
Resultatdisponering for året 2020.....		0	-158
Saldo pr. 31.12.2020.....		0	0
Henlagt til fremtidig planlagt vedligeholdelse:	9		
Saldo pr. 1.1.2020.....		1.600.000	640
Resultatdisponering for året 2020.....		-200.000	960
Saldo pr. 31.12.2020.....		1.400.000	1.600
Varmeregnskab	10		
Indbetalt a conto.....		1.057.271	902
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		953.335	964
		103.936	-61
Vandregnskab	11		
Indbetalt a conto.....		575.518	553
Afholdte omkostninger til vand.....		482.163	516
		93.355	37
Skyldige omkostninger:	12		
Byggecreditorer renoveringsprojekt.....		0	144
Byggecreditorer tilbageholdt.....		0	41
Renoveringsprojekt, resterende afsatte udgifter.....		47.296	142
Kreditorer løbende drift.....		97.248	55
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		18.000	45
Advokat Per Bruhn, afsat.....		50.000	50
		212.544	478

Birgit Højlund Mulbjerg

Som Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Farumhus (406)
PID: 9208-2002-2-414975730171
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2021 kl.: 16:57:38
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mai-Britt Thomsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Farumhus (406)
PID: 9208-2002-2-043373601836
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2021 kl.: 07:03:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

Pamela Jacobsen

Som Administrator
RID: 41957077
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2021 kl.: 15:22:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

Pamela Jacobsen

Som Dirigent
RID: 41957077
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2021 kl.: 15:22:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

Else Margrethe Jensen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Farumhus (406)
PID: 9208-2002-2-491323658090
Tidspunkt for underskrift: 22-04-2021 kl.: 06:48:59
Underskrevet med NemID

NEM ID