

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2021 - 31.12.2021

50. 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 / 2022

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2021 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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15/3/2022

Administrator:

Pamela Jacobsen
Boligexperten Administration A/S

København, den 15/3/2022

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 2021 – 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 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 2021 og 2022. 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 15/3/2022

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 betalingstidspunkt.

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 2021 - 31. DECEMBER 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020	Budget 2022
			(ej revideret)		(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.	i tkr.
Indtægter					
Fællesbidrag.....		2.070.293	2.070	2.070	2.070
Indtægtsført tidligere års hensættelser, byggesag..		35.718			
Indtægter.....		2.106.011	2.070	2.070	2.070
Udgifter					
Dagrenovation.....		295.022	305	302	281
Renholdelse.....	1	349.852	360	319	375
Forsikringer, ejendom og arbejdsskade.....		159.334	170	151	170
Elektricitet.....		74.886	75	72	75
Vedligeholdelse, løbende.....	2	246.634	560	195	560
Vedligeholdelse, planlagt.....	3	895.181	1.400	747	0
Serviceaftaler.....	4	164.724	175	172	175
Drift af udlejningsbolig og kontor.....	5	50.610	40	32	40
Foreningsomkostninger.....	6	963.617	317	227	317
Udgifter.....		3.199.860	3.402	2.218	1.993
Primært driftsresultat.....		-1.093.849	-1.332	-147	77
Finansieringsposter:					
Bankrenteudgifter (negative renter).....		-13.406	-15	-11	-15
Årets resultat.....		-1.107.255	-1.347	-159	62
Resultatdisponering					
Overført til/fra fremtidig vedligeholdelse.....		-900.000	-1.400	-200	0
Overført til næste år.....		-207.255	53	41	62
Disponeret i alt.....		-1.107.255	-1.347	-159	62

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Gæste/viceværtsbolig, nr 17 off vurdering pr 1/10/2020 kr 1.050.000		1.100.000	1.100
Tilgodehavende hos visse ejere, byggesag.....	7	18.153.664	18.969
Tilgodehavende fællesbidrag, varme mv.....		10.895	4
Forudbetalte omkostninger.....		125.553	115
Øvrige tilgodehavender, inkl lager af altankasser.....		21.108	59
Danske Bank, grundsfondsindestående.....		3.911	4
Danske Bank, driftskonto		3.255.725	3.299
Danske Bank/Kasse, bestyrelseskonto		2.572	5
AKTIVER.....		22.673.428	23.555

PASSIVER

Saldo pr. 1.1.2021.....		2.765.058	2.724
Årets resultat.....		-207.255	41
EGENKAPITAL.....		2.557.803	2.765
Henlagt til fremtidig planlagt vedligeholdelse.....	8	500.000	1.400
HENSÆTTELSER.....		500.000	1.400
Danske Bank, anlægslån.....		18.153.664	18.969
Varmeregnskab, igangværende.....	9	277.170	104
Vandregnskab, igangværende.....	10	61.413	93
Skyldige omkostninger.....	11	1.123.378	213
Forudbetalte medlemsbidrag.....		0	11
Kortfristede gældsforpligtelser.....		19.615.625	19.390
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.115.625	20.790
PASSIVER.....		22.673.428	23.555

Eventualforpligtelser

12

De enkelte ejerlejligheder hæfter pro-rata med fordelingsallet for bankmellemværende, dog hæfter de ejere, der har indfriet, ikke for anlægslånet. Viceværtsboligens andel er kr 172.820

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020	Budget 2022
			(ej revideret)		(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.	i tkr.
Renholdelse:	1				
Ejendomsservice.....		278.800	280	268	295
Rengøring mv.....		21.139	20	17	20
Vinterberedskab.....		30.913	40	25	40
Vinduespolering.....		19.000	20	10	20
		349.852	360	319	375
Vedligeholdelse, løbende:	2				
Blikkenslager.....		7.651	50	2	50
Tag, tagrender og loft.....		1.594	50	2	50
Tømrer og snedker.....		33.633	25	4	25
Elektriker.....		3.203	25	11	25
Maler.....		30.625	25	8	25
Murer.....		0	25		25
Kloakarbejde.....		18.065	50	17	50
Centralvarmeanlæg/VVS.....		4.301	50	31	50
Låseservice.....		0		1	
Vejarbejde.....		5.863	100	1	100
Udendørsanlæg.....		33.472	60	54	60
Maskindrift.....		14.169	25	6	25
Elevatore, tilkald driftsstop og reparationer.....		12.706	25	34	25
Selvrisiko/egenbetaling ved forsikringsskader.....		12.422		7	
Ekstern rådgivning.....		58.794	20	3	20
Øvrig vedligeholdelse, materialer.....		10.136	30	15	30
		246.634	560	195	560
Vedligeholdelse, planlagt:	3				
Nye containergårde mv, GF 22/3/2018.....		529.450		663	
Tag, loft, gangbroer og isolering.....		0		85	
Ny asfaltbelægning.....		365.731			
Budgetpost.....			1.400		0
		895.181	1.400	747	0

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020	Budget 2022
			(ej revideret)		(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.	i tkr.
Serviceaftaler:	4				
Varmeanlæg.....		31.256	31	31	31
Reci, varmtvandsbeholder.....		22.830	31	31	31
Kontrolmanual.....		7.888	8	8	8
Elevatorer.....		102.750	105	103	105
		164.724	175	172	175
 Drift af udlejningsbolig og kontor:	 5				
Indtægter ved udlejning.....		-2.250	-10	-11	-10
 Fællesbidrag, el, vand og varme.....		36.394	35	34	35
Ejendomsskat.....		4.660	5	5	5
Vedligeholdelse og småanskaffelser.....		11.806	10	5	10
		50.610	40	32	40
 Foreningsomkostninger:	 6				
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		19.000	19	18	19
Administrationshonorar.....		145.400	150	142	150
Advokathonorar.....		60.253	75	18	75
Advokat og sagsomkostninger på anket dom.....	12	703.074			
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse.....		11.550	12	10	12
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		10.949	10	12	10
IT-udgifter, telefoni, hosting og leje af router.....		12.631	25	12	25
Kontorhold, porto og gebyrer.....		20.054	36	25	36
Indgået 18% af salg på vaskeri til administration		-19.294	-10	-11	-10
		963.617	317	227	317

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2021 i kr.	2020 i tkr.
Tilgodehavende hos visse ejere byggesag	7		
Saldo pr 1. januar 2021.....		18.968.726	20.478
Tilskrevne renter på anlægslån i Danske Bank.....		452.847	487
Indbetalt af ejere på anlægslånet, ydelser og delindfrielse.....		-1.267.909	-1.996
Saldo pr 31. december 2021.....		18.153.664	18.969
Antal deltagere i fælleslånet, inkl nr 17 vicevært/gæstebolig.....		104	104
 Henlagt til fremtidig planlagt vedligeholdelse:	8		
Saldo pr. 1.1.2021.....		1.400.000	1.600
Resultatdisponering for året 2021.....		-900.000	-200
Saldo pr. 31.12.2021.....		500.000	1.400
 Varmeregnskab	9		
Indbetalt a conto.....		1.167.770	1.057
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		890.600	953
		277.170	104
 Vandregnskab	10		
Indbetalt a conto.....		575.297	576
Afholdte omkostninger til vand.....		513.884	482
		61.413	93
 Skyldige omkostninger:	11		
Munck Intercon A/S, asfalt.....		348.731	0
Renoveringsprojekt, resterende afsatte udgifter.....		0	47
Tilkendte omkostninger excl renter, byggeprojekt.....	12	318.886	0
Per Bruun Advokater, excl forsikringsdækning.....		384.188	50
Kreditorer løbende drift.....		52.573	97
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		19.000	18
		1.123.378	213
 Eventualforpligtelser	12		
Dom afsagt 2/12/2021 - dommen er anket:			
Der blev den 2/12/2021 afsagt dom i retten i Lyngby, hvor afstemningen af byggeprojektet af 19/7/2017, af dommeren, blev erklæret ugyldig og skal ophæves.			
De pågældende 9 ejere der anlagde sagen blev tilkendt omkostninger for i alt kr 318.885,75 excl renter. Hvilket beløb er afsat i årsregnskabet.			
Foreningens advokat har oplyst at dommen er anket, hvis udfald ikke forventes at få afgørende indflydelse på foreningens økonomi.			