

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2022 - 31.12.2022

51. 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.....	10-13

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 / 2023

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsrapport for året 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3/3/2023

Administrator:

Pamela Jacobsen
Boligexperten Administration A/S

København, den 3/3/2023

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 2022 – 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 2022 og 2023. 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 3/3/2023

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 2022 - 31. DECEMBER 2022

	Note	Realiseret 2022 i kr.	Budget 2022 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2021 i tkr.	Budget 2023 (ej revideret) i tkr.
Indtægter					
Fællesbidrag.....		2.070.293	2.070	2.070	2.070
Fællesbidrag foreslået forhøjelse 16%.....					321
Indtægtsført tidligere års hensættelser, byggesag..		0		36	
Indtægter.....		2.070.293	2.070	2.106	2.391
Udgifter					
Vandafgift, eget forbrug et år forskudt.....		9.333			17
Dagrenovation.....		280.837	281	295	367
Renholdelse.....	1	351.107	375	350	395
Forsikringer, ejendom og arbejdsskade.....		171.293	170	159	200
Elektricitet.....		130.014	75	75	130
Vedligeholdelse, løbende.....	2	569.329	560	247	590
Vedligeholdelse, planlagt.....	3	0	0	895	500
Serviceaftaler.....	4	175.625	175	165	175
Drift af udlejningsbolig og kontor.....	5	33.889	40	51	40
Foreningsomkostninger.....	6	253.563	317	964	397
Udgifter.....		1.974.990	1.993	3.200	2.811
Primært driftsresultat.....		95.303	77	-1.094	-420
Finansieringsposter:					
Bankrenteindtægter.....		0	0	0	5
Bankrenteudgifter (negative renter).....		-12.579	-15	-13	0
Årets resultat.....		82.724	62	-1.107	-415
Resultatdisponering					
Overført til/fra fremtidig vedligeholdelse.....		0	0	-900	-500
Overført til næste år.....		82.724	62	-207	85
Disponeret i alt.....		82.724	62	-1.107	-415

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER			
	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Gæste/viceværtbolig, nr 17 off vurdering pr 1/10/2020 kr 1.050.000		1.100.000	1.100
Tilgodehavende hos visse ejere, byggesag.....	7	17.019.282	18.154
Tilgodehavende fællesbidrag, varme mv.....		6.515	11
Forudbetalte omkostninger.....		130.619	126
Øvrige tilgodehavender, inkl lager af altankasser.....		69.142	21
Danske Bank, grundfondsindestående.....		3.894	4
Danske Bank, driftskonto		2.889.171	3.256
Danske Bank/Kasse, bestyrelseskonto		7.051	3
AKTIVER.....		21.225.674	22.673
PASSIVER			
Saldo pr. 1.1.2022.....		2.557.804	2.765
Årets resultat.....		82.724	-207
EGENKAPITAL.....		2.640.528	2.558
Henlagt til fremtidig planlagt vedligeholdelse.....	8	500.000	500
HENSÆTTELSER.....		500.000	500
Danske Bank, anlægslån.....		17.014.252	18.154
Varmeregnskab, igangværende.....	9	111.329	277
Vandregnskab, igangværende.....	10	101.314	61
Skyldige omkostninger.....	11	855.034	1.123
Forudbetalte medlemsbidrag.....		3.217	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		18.085.146	19.616
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.585.146	20.116
PASSIVER.....		21.225.674	22.673
Eventualforpligtelser	12		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021	Budget 2023
			(ej revideret)		(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.	i tkr.
Renholdelse:	1				
Ejendomsservice.....		294.503	295	279	310
Rengøring mv.....		22.091	20	21	25
Vinterberedskab.....		13.263	40	31	40
Vinduespolering.....		21.250	20	19	20
		351.107	375	350	395
Vedligeholdelse, løbende:	2				
Blikkenslager.....		96.520	50	8	50
Tag, tagrender og loft.....		1.663	50	2	50
Tømrer og snedker.....		9.675	25	34	25
Elektriker.....		14.608	25	3	25
Maler.....		8.406	25	31	25
Murer.....		29.930	25		25
Kloakarbejde.....		13.012	50	18	25
Centralvarmeanlæg/VVS.....		52.112	50	4	75
Låseservice.....		3.769			10
Vejarbejde.....		31.250	100	6	100
Udendørsanlæg.....		50.675	60	33	60
Maskindrift.....		14.848	25	14	25
Elevatore, tilkald driftsstop og reparationer.....		59.125	25	13	25
Selvrisiko/egenbetaling ved forsikringsskader.....		11.851		12	
Ekstern rådgivning.....		151.715	20	59	40
Øvrig vedligeholdelse, materialer.....		20.170	30	10	30
		569.329	560	247	590
Vedligeholdelse, planlagt:	3				
Hulmursisolering.....					116
Nye containergårde mv, GF 22/3/2018.....		0		529	
Ny asfaltbelægning.....		0		366	
Budgetpost.....			0		384
		0	0	895	500

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

		Realiseret 2022	Budget 2022	Realiseret 2021	Budget 2023
			(ej revideret)		(ej revideret)
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.	i tkr.
Serviceaftaler:	4				
Varmeanlæg.....		31.731	31	31	31
Reci, varmtvandsbeholder.....		30.349	31	23	31
Kontrolmanual.....		8.264	8	8	8
Elevatorer.....		105.281	105	103	105
		175.625	175	165	175
 Drift af udlejningsbolig og kontor:	 5				
Indtægter ved udlejning.....		-11.750	-10	-2	-10
 Fællesbidrag, el, vand og varme.....		39.105	35	36	40
Ejendomsskat.....		4.660	5	5	5
Vedligeholdelse og småanskaffelser.....		1.874	10	12	5
		33.889	40	51	40
 Foreningsomkostninger:	 6				
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		19.000	19	19	19
Administrationshonorar.....		149.620	150	145	155
Advokathonorar.....		47.500	75	60	150
Advokat og sagsomkostninger på anket dom.....	12	0		703	
Skattefri bestyrelsesgodtgørelse.....		11.850	12	12	12
Møde- og bestyrelsesudgifter.....		14.298	10	11	10
IT-udgifter, telefoni, hosting og leje af router.....		13.119	25	13	25
Kontorhold, porto og gebyrer.....		16.483	36	20	36
Indgået 18% af salg vaskeri og parkering.....		-18.307	-10	-19	-10
		253.563	317	964	397

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
Tilgodehavende hos visse ejere byggesag	7		
Saldo pr 1. januar 2022.....		18.153.665	18.969
Tilskrevne renter på anlægslån i Danske Bank.....		429.717	453
Indbetalt af ejere på anlægslånet, ydelser og delindfrielse.....		-1.564.100	-1.268
Saldo pr 31. december 2022.....		17.019.282	18.154
 Antal deltagere i fælleslånet, inkl nr 17 vicevært/gæstebolig.....		 102	 104
 Henlagt til fremtidig planlagt vedligeholdelse:	8		
Saldo pr. 1.1.2022.....		500.000	1.400
Resultatdisponering for året 2022.....		0	-900
Saldo pr. 31.12.2022.....		500.000	500
 Varmeregnskab	9		
Indbetalt a conto.....		2.071.554	1.168
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		1.960.225	891
		111.329	277
 Vandregnskab	10		
Indbetalt a conto.....		600.048	575
Afholdte omkostninger til vand.....		498.734	514
		101.314	61
 Skyldige omkostninger:	11		
Munck Intercon A/S, asfalt.....		0	349
Tilkendte omkostninger excl renter, byggeprojekt.....	12	318.886	319
Per Bruun Advokater, excl forsikringsdækning.....		384.188	384
Advokatfirmaet Mehl & Shierbeck - second opinion.....		23.250	0
BXP Advokater.....		3.625	0
Elektricitet.....		27.206	20
Kreditorer løbende drift.....		78.879	33
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		19.000	19
		855.034	1.123

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2022 i kr.	2021 i tkr.
--	-------------	-----------------------	------------------------

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.

Det er oplyst at dommen er anket til Østre Landsret, hvis udfald ikke forventes at få afgørende indflydelse på foreningens økonomi.

De enkelte ejerlejligheder hæfter pro-rata med fordelingstallet for bankmellemværende, dog hæfter de ejere, der har indfriet, ikke for anlægslånet, hvor viceværtsboligens andel er tkr 165

Mai-Britt Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mai-Britt Thomsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Farumhus (406)
ID: 5694137f-8770-4e4b-8d4f-32e69b4c3eb3
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2023 kl.: 12:58:45
Underskrevet med MitID



Pamela Jacobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Pamela Jacobsen
Administrator
ID: 730e48c3-f41f-4918-8db3-13c1071971af
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2023 kl.: 13:47:51
Underskrevet med MitID



Birgit Mulbjerg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Birgit Højlund Mulbjerg
Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Farumhus (406)
ID: 5ef7e6b6-d08f-4350-9e69-207e864a3cf0
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2023 kl.: 12:06:52
Underskrevet med MitID



Else Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Else Margrethe Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Farumhus (406)
ID: 38fe1543-f333-4e27-a862-5fba4a1c512c
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2023 kl.: 07:14:49
Underskrevet med MitID



Kristian Strandberg Dreyer

Navnet returneret af dansk NemID var:
Kristian Strandberg Ivanov Dreyer
Dirigent
ID: 9208-2002-2-506957926435
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2023 kl.: 12:57:57
Underskrevet med NemID

NEM ID