

**Ejerforeningen Frugtvangen**

**CVR-nr. 61 81 86 18**

**Årsrapport for 2021**

**41. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens  
ordinære generalforsamling den 20/4 2022

**Dirigent:**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewweklæring	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2021 - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	5
Balance pr. 31. december 2021	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	13

## Foreningsoplysninger

### Forening

Ejerforeningen Frugtvangen  
Pærevangen 21 kld.  
2765 Smørum

CVR-nr. 61 81 86 18  
Regnskabsperiode: 01.01. - 31.12.  
Hjemsted: Egedal  
Telefon: 44 65 92 36  
Email: [ef@frugtvangen.dk](mailto:ef@frugtvangen.dk)  
Internet: [www.frugtvangen.dk](http://www.frugtvangen.dk)

### Administrator

Jantzen & Lund Advokatanpartsselskab  
Flodvej 73 C  
2765 Smørum  
Telefon: 44 65 01 01  
Email: [advokat@jantzen-lund.dk](mailto:advokat@jantzen-lund.dk)

### Bestyrelse

Allan Broløv, formand  
Ulrik Munk Yde  
Johnna Nielsen  
Arne Lastrup  
Lisbeth Steen

### Revisor

ECOVIS Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
Vendersgade 28 st. th.  
1363 København K  
Kontaktperson: Boye Pedersen  
Email: [danmark@ecovis.com](mailto:danmark@ecovis.com)

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Ejerforeningen Frugtvangen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 06.04.2022

### **Administrator**

Jantzen & Lund Advokatanpartsselskab

### **Bestyrelse**

Allan Broløs  
formand

Ulrik Munk Yde

Johnna Nielsen

Arne Lastrup

Lisbeth Steen

## Den uafhængige revisors reviderklæring

### Til medlemmerne i Ejerforeningen Frugtvangen

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen Frugtvangen for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Reviewet omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vor ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderlige krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i foreningen, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 samt foreningens vedtægter.

København, den 06.04.2022

**ECOVIS Danmark**

statsautoriseret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 28 93 95 23

Bo Langtoft

statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse for 2021

	Note	Budget		
		2021	2021	2020
		kr.	kr.	kr.
Ejerforeningsbidrag		-6.919.008	-6.920.000	-6.919.008
Øvrige indtægter	1	-41.938	-40.000	-43.191
<b>Indtægter</b>		<b>-6.960.946</b>	<b>-6.960.000</b>	<b>-6.962.199</b>
Ejendomsservice	2	1.278.433	1.010.000	1.138.357
Værktøj, maskiner, inventar mv.	3	0	10.000	0
Størrer vedligeholdelsesprojekter	4	3.653.789	3.800.000	5.469.608
Vedligeholdelse i øvrigt	5	517.008	544.000	519.548
Rengøring trapper		320.836	330.000	362.547
Brandtilsynomk		50.038	60.000	58.491
Vognmand- container		24.594	20.000	14.718
El til fællesbelysning		335.687	250.000	309.503
Legeplads		15.063	0	0
Eget vandforbrug i året		20.000	20.000	10.015
Forsikringer	6	397.083	325.000	332.836
Fælleshus	7	1.673	10.000	20.136
Lønninger	8	0	0	0
Administrationsomkostninger	9	541.810	561.000	487.588
Finansielle omkostninger	10	9.464	0	14.960
Tab på tilgodehavender		0	20.000	-845
<b>Omkostninger</b>		<b>7.165.477</b>	<b>6.960.000</b>	<b>8.737.461</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>204.531</b>	<b>0</b>	<b>1.775.263</b>

Ingen fortegn = underskud, - = overskud

Der foreslås overført til næste år, jf. note 12.

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
Restancer		34.875	14.607
Vand kommune pr. 31.12.		73.668	0
Mellemværende med Smørum Kraftvarme		22.349	93.297
Forudbetalte omkostninger		25.711	25.730
Varmeregnskab	14	6.777	0
Andre tilgodehavender		<u>10.650</u>	<u>4.400</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>174.030</u></b>	<b><u>138.033</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<b><u>1.490.531</u></b>	<b><u>2.088.084</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.664.561</u></b>	<b><u>2.226.117</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>1.664.561</u></u></b>	<b><u><u>2.226.117</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
Grundfond		307.484	307.484
Reserver		<u>524.322</u>	<u>728.853</u>
<b>Egenkapital</b>	12	<b><u>831.806</u></b>	<b><u>1.036.337</u></b>
Vandregnskab	13	323.100	342.851
Varmeregnskab	14	0	97.171
Vand kommune pr. 31.12.		0	155.688
Mellemregning Bolignet		735	248
Anden gæld	15	<u>508.920</u>	<u>593.822</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>832.755</u></b>	<b><u>1.189.780</u></b>
 <b>Passiver</b>		 <b><u>1.664.561</u></b>	 <b><u>2.226.117</u></b>



## Noter

	<b>2021</b>	<b>Budget</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Kælderleje	-24.300		-25.575
P-pladsleje	-16.500		-15.600
Salg af materiel	-469		-1.781
Rykkergebyr mv.	-669		-234
	<b>-41.938</b>	<b>-40.000</b>	<b>-43.191</b>
<b>2. Ejendomsservice</b>			
Service, ekstra ydelser	135.410		133.000
Vinterservice	139.249		19.218
Servicekontrakt	1.003.774		986.139
	<b>1.278.433</b>	<b>1.010.000</b>	<b>1.138.357</b>
<b>3. Værktøj, maskiner, inventar mv.</b>			
Drift af maskiner	0		0
Vedl. maskiner	0		0
	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>
<b>4. Størrer vedligeholdelsesprojekter</b>			
Renovering af opgange	0	0	24.375
Projekt el - terræn	60.819	400.000	0
Maling facader/endegavl	0	0	479.479
Ventilationsanlæg	0		4.650
Skotrender	0		34.500
Rådgivende ingeniør	77.374		166.236
Belægning på altaner	1.147.506	1.100.000	918.694
Blødgøringsanlæg	0	0	462.635
Træflis ved kældervinduer	0	0	312.050
Renovering lys og el	1.679.704	1.600.000	2.063.099
Renovering varmecentral	688.386	700.000	1.003.891
	<b>3.653.789</b>	<b>3.800.000</b>	<b>5.469.608</b>

## Noter

	<b>2021</b>	<b>Budget</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>5. Vedligeholdelse i øvrigt</b>			
Værktøj maskiner mv.	1.096		6.430
Led	2.296		15.521
Tagrender, rens	2.284		704
Brolægning, brønde og kloak	6.152		0
Varmeanlæg	20.955		45.585
Beplantning	6.346		144.389
Ventilationsanlæg	63.969		0
Kloakarbejder	17.649		6.313
Guldager elektrolyse	62.368		68.287
Elektriker mv.	4.178		16.900
Indgangspartier og trapper	664		0
Tømrer og snedkerarbejde	0		41.850
VVS arbejder	107.192		68.031
Låsesmed m.v.	1.708		4.122
Dørtelefonanlæg	10.069		10.571
P-kældre	26.850		0
Affaldscontainere	0		23.100
Blødgøringsanlæg	144.356		0
Energimærke	15.000		0
Murerarbejde	7.072		563
Maler	0		26.706
Øvrig vedligeholdelse	16.804		40.477
	<hr/> <b>517.008</b>	<hr/> <b>544.000</b>	<hr/> <b>519.548</b>
<b>6. Forsikringer</b>			
Forsikring glas, ansvar og edb	46.316		45.992
Sikringsstyrelse, arbejdsskade	0		-4.253
Entrepriseforsikring	8.327		5.565
Bygningsforsikring	342.440	325.000	276.510
Alarm materialegård	0	0	9.023
	<hr/> <b>397.083</b>	<hr/> <b>325.000</b>	<hr/> <b>332.836</b>



## Noter

	<b>2021</b>	<b>Budget</b>	
	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Fælleshus</b>			
Fælles, indtægt udlejning	-15.300		2.150
Fælles, ejendomsskat	3.940		5.436
Fælles, elforbrug (inkl. materielgård)	13.033		8.725
Fælles, øvrige udgifter	0		3.825
	<b>1.673</b>	<b>10.000</b>	<b>20.136</b>
<b>8. Lønninger</b>			
Lønninger og pensioner	0		0
Diverse personaleudgifter	0		0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9. Administrationsomkostninger</b>			
Kontorhold	37.476	57.000	24.862
Generalforsamling	16.033	0	-233
Administration	327.000	327.000	327.000
Bestyrelsesmøder mv.	10.203	20.000	10.099
Selvrisiko forsikring	25.000	0	0
Bankgebyrer	22.259	0	21.215
Vand/varme kontor mv.	11.993	0	16.178
Ekstraordinære udgifter	0	0	171
Revisor	48.500	55.000	47.500
Serviceaftaler	0	32.000	0
Gaver og repræsentation	7.354	0	500
Godtgørelse mv. bestyrelsen	35.993	70.000	40.295
	<b>541.810</b>	<b>561.000</b>	<b>487.588</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter	9.464		14.960
	<b>9.464</b>	<b>0</b>	<b>14.960</b>

## Noter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Den Danske Bank 133009	712.815	296.007
Handelsbanken	0	419.389
Nykredit	0	749.925
Nordea 22796876589166	777.716	622.763
	<b>1.490.531</b>	<b>2.088.084</b>
	<b>Grundfond</b>	<b>Reserver</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>12. Egenkapital</b>		<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo 1. januar 2021	307.484	1.036.337
Overført af årets driftsresultat	-204.531	-204.531
	<b>307.484</b>	<b>831.806</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>13. Vandregnskab</b>		
Forbrug af vand 1/1 - 31/12	-1.083.421	-1.057.284
Brunata udskift. Service	-65.922	-62.747
Brunata regnskab	-37.345	-36.921
Eget forbrug 1/1 - 31/12	20.000	10.015
A'conto betaling vand	1.489.788	1.489.788
	<b>323.100</b>	<b>342.851</b>
<b>14. Varmeregnskab</b>		
Smørum Kraftvarme, forbrug	-2.113.331	-2.020.214
Brutana vedligeholdelse	-25.730	-16.483
Brunata varmeregnskab	-45.010	-43.784
Brunata gebyr mv.	-34.966	-34.608
Indbetalt acontovarme	2.212.260	2.212.260
	<b>-6.777</b>	<b>97.171</b>

## Noter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>15. Anden gæld</b>		
Deposita kælderrum	9.225	9.025
Skyldige omkostninger	327.414	429.419
Forudbetalinger fra ejere	13.591	3.410
Skyldig revisorhonorar	48.000	47.000
Afsat el, fællesareal	62.863	57.272
Afsat til vandforbrug	40.000	40.000
Vand- og varme-afregning medlemmer tidligere år	7.827	7.697
	<b>508.920</b>	<b>593.822</b>

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejerforeningen Frugtvingen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Ejerforeningsbidrag og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger omfatter drift, rengøring og vedligeholdelse af fællesarealer, renovation, forsikring, fællesbelysning, lønninger og administration af foreningen samt større vedligeholdelseprojekter på ejendommene. I resultatopgørelsen indregnes omkostningerne i det omfang de vedrører regnskabperioden.

### **Periodisering**

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

## **Balancen**

### **Materielle anlægaktiver**

Aktiver, uanset levetid og anskaffelsessum, udgiftsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.