

**Ejerforeningen Frugtvangen**

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

**Årsrapport for 2022**

**42. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens  
ordinære generalforsamling den 26/4 2023

**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 2022 - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022	5
Balance pr. 31. december 2022	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: 40 30 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

Arne Lastrup, formand  
Murat Demir  
Johnna Nielsen  
Kent Bering Bryld  
Jonas Nielsen Christensen

### 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 2022 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 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 12.04.2023

### **Administrator**

Jantzen & Lund Advokatanpartsselskab

### **Bestyrelse**

Arne Lastrup  
formand

Murat Demir

Johnna Nielsen

Kent Bering Bryld

Jonas Nielsen Christensen

## Den uafhængige revisors reviderklæring

### Til medlemmerne i Ejerforeningen Frugtvangen

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejerforeningen Frugtvangen for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 12.04.2023

### ECOVIS Danmark

statsautoriseret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 28 93 95 23

Bo Langtoft

statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse for 2022

	Note	Budget		
		2022	2022	2021
		kr.	kr.	kr.
Ejerforeningsbidrag		-7.688.664	-7.688.000	-6.919.008
Øvrige indtægter	1	-45.950	-40.000	-41.938
<b>Indtægter</b>		<b>-7.734.614</b>	<b>-7.728.000</b>	<b>-6.960.946</b>
Ejendomsservice	2	1.292.117	1.050.000	1.278.433
Værktøj, maskiner, inventar mv.	3	0	0	0
Størrer vedligeholdelsesprojekter	4	4.015.342	4.380.000	3.862.114
Vedligeholdelse i øvrigt	5	217.558	420.000	246.316
Rengøring trapper		330.389	340.000	320.836
Brandtilsynomk		169.494	62.000	50.038
Vognmand- container		14.638	21.000	24.594
El til fællesbelysning		333.849	350.000	335.687
Guldager elektrolyse		64.895	64.000	62.368
Legeplads		0	0	15.063
Eget vandforbrug i året		5.532	20.000	20.000
Blødgøringsanlæg		148.000	40.000	0
Forsikringer	6	449.614	400.000	397.083
Fælleshus	7	3.725	12.000	1.673
Lønninger	8	0	0	0
Administrationsomkostninger	9	598.083	546.000	541.810
Finansielle omkostninger	10	15.539	0	9.464
Tab på tilgodehavender		0	20.000	0
<b>Omkostninger</b>		<b>7.658.774</b>	<b>7.725.000</b>	<b>7.165.477</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-75.840</b>	<b>-3.000</b>	<b>204.531</b>

Ingen fortegn = underskud, - = overskud

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

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
Restancer		18.535	34.875
Vand kommune pr. 31.12.		71.577	73.668
Mellemværende med Smørum Kraftvarme		61.568	22.349
Forudbetalte omkostninger		25.711	25.711
Varmeregnskab	14	0	6.777
Andre tilgodehavender		<u>410</u>	<u>10.650</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>177.801</u></b>	<b><u>174.030</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<b><u>1.770.660</u></b>	<b><u>1.490.531</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.948.461</u></b>	<b><u>1.664.561</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>1.948.461</u></u></b>	<b><u><u>1.664.561</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
Grundfond		307.484	307.484
Reserver		<u>600.162</u>	<u>524.322</u>
<b>Egenkapital</b>	12	<b><u>907.646</u></b>	<b><u>831.806</u></b>
Vandregnskab	13	480.646	323.100
Varmeregnskab	14	88.018	0
Mellemregning Bolignet		584	735
Anden gæld	15	<u>471.567</u>	<u>508.920</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.040.815</u></b>	<b><u>832.755</u></b>
 <b>Passiver</b>		 <b><u><u>1.948.461</u></u></b>	 <b><u><u>1.664.561</u></u></b>



## Noter

	<b>2022</b>	<b>Budget</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Kælderleje	-24.300		-24.300
P-pladsleje	-16.500		-16.500
Salg af materiel	0		-469
Rykkergebyr mv.	-5.150		-669
	<b>-45.950</b>	<b>-40.000</b>	<b>-41.938</b>
<b>2. Ejendomsservice</b>			
Service, ekstra ydelser	145.566		135.410
Vinterservice	81.582		139.249
Servicekontrakt	1.064.969		1.003.774
	<b>1.292.117</b>	<b>1.050.000</b>	<b>1.278.433</b>
<b>3. Værktøj, maskiner, inventar mv.</b>			
Drift af maskiner	0		0
Vedl. maskiner	0		0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Størrer vedligeholdelsesprojekter</b>			
Projekt el - terræn	0	0	60.819
Fuger endegavl	26.188		0
Brolægning/renovering trappenedgange	0	190.000	0
Ventilationsanlæg	0		63.969
Rådgivende ingeniør	16.831		77.374
Belægning på altaner	2.085.666	2.200.000	1.147.506
Blødgøringsanlæg	0	0	144.356
Lodrette vandrør, rådgivning	0	50.000	0
Renovering/maling kælder	0	140.000	0
Udendørsbelysning og skilte	0	200.000	0
Renovering lys og el	1.132.764	800.000	1.679.704
Renovering varmecentral	753.894	800.000	688.386
	<b>4.015.342</b>	<b>4.380.000</b>	<b>3.862.114</b>

## Noter

	<b>2022</b>	<b>Budget</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5. Vedligeholdelse i øvrigt</b>			
Værktøj maskiner mv.	253		1.096
Led	1.628		2.296
Tagrender, rens	6.705		2.284
Brolægning, brønde og kloak	0		6.152
Varmeanlæg	13.892		20.955
Beplantning	0		6.346
Ventilationsanlæg	15.060		0
Kloakarbejder	12.144		17.649
Elektriker mv.	9.131		4.178
Indgangspartier og trapper	4.035		664
Tømrer og snedkerarbejde	25.577		0
VVS arbejder	62.907		107.192
Låsesmed m.v.	17.762		1.708
Dørtelefonanlæg	15.540		10.069
P-kældre	14.373		26.850
Energimærke	0		15.000
Murerarbejde	8.343		7.072
Maler	4.613		0
Øvrig vedligeholdelse	5.597		16.804
	<u>217.558</u>	<u>420.000</u>	<u>246.316</u>
<b>6. Forsikringer</b>			
Forsikring glas, ansvar og edb	47.688		46.316
Entrepriserforsikring	6.523		8.327
Bygningsforsikring	395.402	400.000	342.440
	<u>449.614</u>	<u>400.000</u>	<u>397.083</u>

## Noter

	<b>2022</b>	<b>Budget</b>	
	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Fælleshus</b>			
Fælles, indtægt udlejning	-12.500		-15.300
Fælles, ejendomsskat	5.957		3.940
Fælles, elforbrug (inkl. materielgård)	9.896		13.033
Fælles, øvrige udgifter	373		0
	<b>3.725</b>	<b>12.000</b>	<b>1.673</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	21.306	65.000	37.476
Generalforsamling	29.579	0	16.033
Administration	327.000	334.000	327.000
Bestyrelsesmøder mv.	11.760	20.000	10.203
Selvrisiko forsikring	25.000	0	25.000
Bankgebyrer	21.952	0	22.259
Vand/varme kontor mv.	14.993	0	11.993
Diverse udgifter	28.037	0	0
Advokatudgifter	25.000	0	0
Revisor	49.900	57.000	48.500
Gaver og repræsentation	5.705	0	7.354
Godtgørelse mv. bestyrelsen	37.850	70.000	35.993
	<b>598.083</b>	<b>546.000</b>	<b>541.810</b>
<b>10. Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter	15.539		9.464
	<b>15.539</b>	<b>0</b>	<b>9.464</b>

## Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>11. Likvide beholdninger</b>		
Den Danske Bank 133009	157.316	712.815
Nordea 22796876589166	1.613.345	777.716
	<b>1.770.660</b>	<b>1.490.531</b>
	<b>Grundfond</b>	<b>Reserver</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>12. Egenkapital</b>		<b>I alt</b>
Saldo 1. januar 2022	307.484	831.806
Overført af årets driftsresultat	75.840	75.840
	<b>307.484</b>	<b>907.646</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>13. Vandregnskab</b>		
Forbrug af vand 1/1 - 31/12	-938.961	-1.083.421
Brunata udskift. Service	-65.904	-65.922
Brunata regnskab	-41.058	-37.345
Eget forbrug 1/1 - 31/12	36.781	20.000
A'conto betaling vand	1.489.788	1.489.788
	<b>480.646</b>	<b>323.100</b>
<b>14. Varmeregnskab</b>		
Smørum Kraftvarme, forbrug	-2.348.722	-2.113.331
Brutana vedligeholdelse	-25.711	-25.730
Brunata varmeregnskab	-48.296	-45.010
Brunata gebyr mv.	-37.513	-34.966
Indbetalt acontovarme	2.548.260	2.212.260
	<b>88.018</b>	<b>-6.777</b>

## Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>15. Anden gæld</b>		
Deposita kælderrum	9.225	9.225
Skyldige omkostninger	359.129	327.414
Forudbetalinger fra ejere	13.591	13.591
Skyldig revisorhonorar	49.900	48.000
Afsat el, fællesareal	55.844	62.863
Afsat til vandforbrug	0	40.000
Vand- og varme-afregning medlemmer tidligere år	-16.122	7.827
	<b>471.567</b>	<b>508.920</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 regnskabsperioden.

### **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.