

E/F Fasanhaven
Seedorffs Vænge 2 - 8
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 35 57 71 73

Årsregnskab 2020

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2021

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for E/F Fasanhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsregnskabet anførte, og at der ikke påhviler foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. februar 2021

Administrator

Advokat Jerry Osbak

Bestyrelse

Martin Ernst

Hans Krog

Per Frandsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Fasanhaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Fasanhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

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 sædvanlig praksis for ejerforeninger det af generalforsamlingen godkendte budget for 2020. 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 i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. udarbejdet i overensstemmelse med de gældende regnskabsregler. 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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

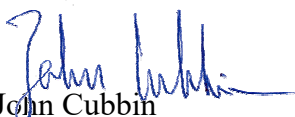
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.

Roskilde, den 2. februar 2021

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
CVR-nr.: 28 99 13 55



John Cubbin
Registreret revisor
MNE-nr.: mne3105

Foreningsoplysninger

Foreningen

E/F Fasanhaven
Seedorffs Vænge 2 - 8
2000 Frederiksberg
Matr.nr. 4 q m.fl. Frederiksberg

CVR-nr.: 35 57 71 73
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Martin Ernst
Hans Krog
Per Frandsen

Administrator

Advokat Jerry Osbak
Nørregade 30
1165 København K

Revision

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Bankforbindelse

Danske Bank A/S
Holmens Kanal 2-12
1092 København K

Regnskabspraksis

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)		
	2020 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Ordinære ejerbidrag	989.988	989.988	973.290
Kælderrum	18.680	15.757	18.680
INDTÆGTER	1.008.668	1.005.746	991.971
El	38.000	34.681	37.152
Vand/brugsvand	85.000	95.213	80.580
Renovation	67.000	70.862	67.062
Forsikringer og abonnemeter	62.000	62.406	61.925
Renholdelse, inkl. saltning	189.000	193.360	188.825
1 Vedligeholdelse	466.375	278.555	171.315
Hensat til maling af vinduer og altaner	0	40.000	40.000
Hensat til ventilation	0	30.000	0
Hensat til vedligeholdelse af vinduesfuger	0	0	0
Hensat til vedl. af vandrør/varmeanlæg	0	80.000	260.000
Administration	57.000	56.537	56.537
Revision, inkl. kopiering	13.000	14.500	14.250
Revision, inkl. kopiering, tidl. år	0	0	-1.425
Kontorartikler, porto og gebyrer	4.000	3.600	3.601
Rådgiverhonorar	15.000	27.372	0
Hensat til energimærkning	5.000	5.000	5.000
Diverse	6.000	2.349	5.480
Renteomkostninger, bank		5.118	0
FÆLLESOMKOSTNINGER	1.007.375	999.552	990.301
ÅRETS RESULTAT	1.293	6.194	1.669
Overført fra tidligere år		362.788	361.119
Årets resultat		6.194	1.669
		368.982	362.788

hvilket beløb bestyrelsen foreslår overført til næste år.

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
2 Varmeregnskab 2020/21	9.290	14.392
5 Antenneregnskab	3.856	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>21.226</u>	<u>19.663</u>
Tilgodehavender	<u>34.373</u>	<u>34.055</u>
Likvide beholdninger	<u>1.399.428</u>	<u>1.203.021</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.433.800</u>	<u>1.237.076</u>
AKTIVER	<u><u>1.433.800</u></u>	<u><u>1.237.076</u></u>

Passiver

3 MELLEMMREGNING MED EJERE	<u>368.982</u>	<u>362.788</u>
Hensat til energimærkning	53.000	48.000
4 Hensat til fremtidig vedligeholdelse	912.875	762.875
Hensat til reetablering, ejerlejlighed nr. 2	<u>22.316</u>	<u>22.316</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>988.191</u>	<u>833.191</u>
5 Antenneregnskab	0	5.799
6 Skyldige omkostninger	<u>76.627</u>	<u>35.298</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>76.627</u>	<u>41.097</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>76.627</u>	<u>41.097</u>
PASSIVER	<u><u>1.433.800</u></u>	<u><u>1.237.076</u></u>
7 Energiforbrug		

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1 Vedligeholdelse		
VVS	23.068	28.738
VVS, utætte og tærede vandrør	17.722	56.168
VVS, vandskade	0	21.721
Tømrer/snedker	46.865	0
Elektriker	6.324	8.226
Varmeanlæg	81.157	12.754
Gårdanlæg og udenomsarealer	59.063	9.375
Låseservice	12.946	21.382
Ventilation	28.369	0
Diverse vedligeholdelse	3.042	12.951
	278.555	171.315
2 Varmeregnskab 2020/21		
Acontoindbetalinger	-44.520	-44.520
Forbrug af varme	53.810	58.912
	9.290	14.392
3 Mellemregning med ejere		
Saldo 1. januar	362.788	361.119
Årets resultat	6.194	1.669
	368.982	362.788

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
4 Hensat til fremtidig vedligeholdelse		
Hensat til maling af vinduer og altaner		
Saldo 1. januar	196.875	156.875
Hensat	40.000	40.000
Anvendt	0	0
	<u>236.875</u>	<u>196.875</u>
Hensat til ventilation		
Saldo 1. januar	90.000	90.000
Anvendt	0	0
Udgiftsført	0	0
Hensat	30.000	0
	<u>120.000</u>	<u>90.000</u>
Hensat til vedligeholdelse af vinduesfuger		
Saldo 1. januar	116.000	116.000
Hensat	0	0
Anvendt	0	0
	<u>116.000</u>	<u>116.000</u>
Hensat til vedl. af vandrør/varmeanlæg		
Saldo 1. januar	360.000	100.000
Hensat	80.000	260.000
Anvendt	0	0
	<u>440.000</u>	<u>360.000</u>
Hensat til vedligeholdelse i alt	<u><u>912.875</u></u>	<u><u>762.875</u></u>

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
5 Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. januar	5.799	12.449
Afholdte udgifter:		
YouSee	<u>-81.655</u>	<u>-78.650</u>
	-75.856	-66.201
Indbetalt af ejere	<u>72.000</u>	<u>72.000</u>
	<u>-3.856</u>	<u>5.799</u>
6 Skyldige omkostninger		
Revision, afsat	14.500	14.250
Mellemregning med administrator	14.134	14.134
Ejendomsservice	16.840	0
El	7.370	6.914
Reparation og vedligeholdelse	<u>23.783</u>	<u>0</u>
	<u>76.627</u>	<u>35.298</u>

7 Energiforbrug

Til belysning af udviklingen i ejerlejlighedsforeningens energiforbrug kan følgende oplyses:

	<u>2015/16</u>	<u>2016/17</u>	<u>2017/18</u>	<u>2018/19</u>	<u>2019/20</u>
El, kwh	16.494	16.216	15.836	16.994	14.783
Vand, kbm	2.501	2.365	2.363	2.113	2.109
Fjernvarme, Mwh	252,98	265,68	233,49	276,61	218,18

El-forbrug 2015/16 er for en periode på 11 måneder.