

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

**Årsregnskab 2021**

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den / 2022

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	side
<b>Påtegninger og foreningsoplysninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2021.

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 2021 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 15. marts 2022

### Administrator

---

Advokat Jerry Osbak

### Bestyrelse

---

Jens Vestergård, formand

---

Per Frandsen

---

Hans Krog

---

Kristina Schollert

---

Zohreh Ketabi

## 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 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske 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 2021. 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

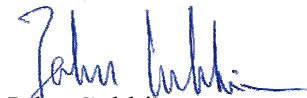
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 15. marts 2022

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

Jens Vestergård, formand  
Per Frandsen  
Hans Krog  
Kristina Schollert  
Zohreh Ketabi

### 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

<u>Note</u>	Budget		
	(ej revideret)		
	2021	2021	2020
	kr.	kr.	kr.
Ordinære ejerbidrag	989.988	989.988	989.988
Kælderrum	18.680	20.873	15.757
<b>INDTÆGTER</b>	<b>1.008.668</b>	<b>1.010.861</b>	<b>1.005.746</b>
El	38.000	38.529	34.681
Vand/brugsvand	85.000	96.740	95.213
Renovation	68.500	80.482	70.862
Forsikringer og abonnemeter	62.000	62.942	62.406
Renholdelse, inkl. saltning	190.000	233.975	193.360
1 Vedligeholdelse	457.000	522.619	278.555
Hensat til/fra maling af vinduer og altaner	0	0	40.000
Hensat til/fra ventilation	0	0	30.000
Hensat til/fra vedligeholdelse af vinduesfuger	0	0	0
Hensat til/fra vedl. af vandrør/varmeanlæg	0	-61.653	80.000
Hensat til/fra energimærkning	5.000	-19.000	5.000
Administration	57.000	57.181	56.537
Revision, inkl. kopiering	14.500	14.500	14.500
Revision, inkl. kopiering, tidl. år	0	0	0
Kontorartikler, porto og gebyrer	4.000	3.748	3.600
Rådgiverhonorar	20.000	0	27.372
Diverse	6.000	1.457	2.349
Renteomkostninger, bank	0	7.774	5.118
<b>FÆLLESOMKOSTNINGER</b>	<b>1.007.000</b>	<b>1.039.294</b>	<b>999.552</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.668</b>	<b>-28.433</b>	<b>6.194</b>
Overført fra tidligere år		368.982	362.788
Årets resultat		-28.433	6.194
		<b>340.548</b>	<b>368.982</b>

hvilket beløb bestyrelsen foreslår overført til næste år.



## Balance 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
2 Varmeregnskab 2020/21	20.328	9.290
5 Antenneregnskab	12.261	3.856
Andre tilgodehavender	1.964	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>23.962</u>	<u>21.226</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>58.515</u></b>	<b><u>34.373</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>945.310</u></b>	<b><u>1.399.428</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>1.003.825</u></b>	<b><u>1.433.800</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u><u>1.003.825</u></u></b>	<b><u><u>1.433.800</u></u></b>

### Passiver

3 <b>MELLEMMREGNING MED EJERE</b>	<b><u>340.548</u></b>	<b><u>368.982</u></b>
Hensat til energimærkning	34.000	53.000
4 Hensat til fremtidig vedligeholdelse	525.295	912.875
Hensat til reetablering, ejerlejlighed nr. 2	<u>22.316</u>	<u>22.316</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>581.611</u></b>	<b><u>988.191</u></b>
6 Skyldige omkostninger	<u>81.666</u>	<u>76.627</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>81.666</u></b>	<b><u>76.627</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>81.666</u></b>	<b><u>76.627</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u><u>1.003.825</u></u></b>	<b><u><u>1.433.800</u></u></b>
7 Energiforbrug		

## Noter

		2021 kr.	2020 kr.
<b>1 Vedligeholdelse</b>			
VVS		11.841	23.068
VVS, utætte og tærede vandrør	316.599		17.722
Anvendt af hensættelse direkte	-254.946	61.653	0
Anvendt af hensættelse jf. resultatopgørelse	<u>-61.653</u>	0	
VVS, vandskade		11.376	0
VVS, brugsvandindstilling		62.500	0
Tømrer/snedker		0	46.865
Elektriker		41.945	6.324
Elektriker, forberedelses til rørprojekt		30.000	0
Varmeanlæg		0	81.157
Gårdanlæg og udenomsarealer		123.887	59.063
Låseservice		67.502	12.946
Ventilation		37.728	28.369
Energimærkning	19.000	19.000	0
Anvendt af hensættelse jf. resultatopgørelse	<u>-19.000</u>	0	0
Loftslem		40.000	0
Maler	70.982		
Anvendt af hensættelse direkte	<u>-70.982</u>	0	
Diverse vedligeholdelse		<u>15.187</u>	<u>3.042</u>
		<b><u>522.619</u></b>	<b><u>278.555</u></b>
<b>2 Varmeregnskab 2020/21</b>			
Primo		950	0
Acontoindbetalinger		-44.520	-44.520
Forbrug af varme		<u>63.898</u>	<u>53.810</u>
		<b><u>20.328</u></b>	<b><u>9.290</u></b>
<b>3 Mellemlægning med ejere</b>			
Saldo 1. januar		368.982	362.788
Årets resultat		<u>-28.433</u>	<u>6.194</u>
		<b><u>340.548</u></b>	<b><u>368.982</u></b>

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>4 Hensat til fremtidig vedligeholdelse</b>		
<b>Hensat til maling af vinduer og altaner</b>		
Saldo 1. januar	236.875	196.875
Hensat	0	40.000
Anvendt	-70.982	0
	<b>165.894</b>	<b>236.875</b>
<b>Hensat til ventilation</b>		
Saldo 1. januar	120.000	90.000
Anvendt	0	0
Udgiftsført	0	0
Hensat	0	30.000
	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>
<b>Hensat til/fra vedligeholdelse af vinduesfuger</b>		
Saldo 1. januar	116.000	116.000
Hensat	0	0
Anvendt	0	0
	<b>116.000</b>	<b>116.000</b>
<b>Hensat til/fra vedl. af vandrør/varmeanlæg</b>		
Saldo 1. januar	440.000	360.000
Hensat	0	80.000
Anvendt	-316.599	0
	<b>123.401</b>	<b>440.000</b>
<b>Hensat til vedligeholdelse i alt</b>	<b>525.295</b>	<b>912.875</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>5 Antenneregnskab</b>		
Saldo pr. 1. januar	-3.856	5.799
<b>Afholdte udgifter:</b>		
YouSee	<u>-84.905</u>	<u>-81.655</u>
	<b>-88.761</b>	<b>-75.856</b>
Indbetalt af ejere	<u>76.500</u>	<u>72.000</u>
	<b><u>-12.261</u></b>	<b><u>-3.856</u></b>
<b>6 Skyldige omkostninger</b>		
Revision, afsat	14.500	14.500
Mellemregning med administrator	14.134	14.134
Ejendomsservice	25.788	16.840
El	7.779	7.370
Reparation og vedligeholdelse	<u>19.465</u>	<u>23.783</u>
	<b><u>81.666</u></b>	<b><u>76.627</u></b>

## 7 Energiforbrug

Til belysning af udviklingen i ejerlejlighedsforeningens energiforbrug kan følgende oplyses:

	<u>2016/17</u>	<u>2017/18</u>	<u>2018/19</u>	<u>2019/20</u>	<u>2020/21</u>
El, kwh	16.216	15.836	16.994	14.783	16.931
Vand, kbm	2.365	2.363	2.113	2.109	2.153
Fjernvarme, Mwh	265,68	233,49	276,61	218,18	253,79