

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

**Årsregnskab 2023**

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den / 2024

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | side |
|--|------|
| <b>Påtegninger og foreningsoplysninger</b> |      |
| Ledelsespåtegning                          | 2    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3    |
| Foreningsoplysninger                       | 5    |
| <br>                                       |      |
| <b>Årsregnskab</b>                         |      |
| Regnskabspraksis                           | 6    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8    |
| Balance 31. december                       | 9    |
| Noter                                      | 11   |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for E/F Fasanhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 11. marts 2024

### Administrator

---

Advokat Jerry Osbak

### Bestyrelse

---

Jens Vestergård, formand

---

Zohreh Ketabi

---

Hans Krog

---

Kristina Bolmgreen

# 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 2023, 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 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 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

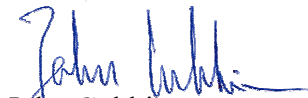
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 11. marts 2024

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  
Zohreh Ketabi  
Hans Krog  
Kristina Bolmgreen

### Administrator

Advokat Jerry Osbak  
Nørregade 30  
1165 København K

### Revision

Trekroner Revision A/S  
Godkendte Revisorer  
Universitetsparken 2  
4000 Roskilde

### Bankforbindelse

Arbejdernes Landsbank  
Vesterbrogade 5  
1502 København V

## 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Regnskabspraksis - fortsat**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note   | Budget<br>(ej revideret) |                  |                  |
|--|--------------------------|------------------|------------------|
|  | 2023<br>kr.              | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
| Ordinære ejerbidrag                            | 1.091.000                | 1.069.007        | 1.039.074        |
| Kælderrum                                      | 25.300                   | 26.235           | 23.447           |
| <b>INDTÆGTER</b>                               | <b>1.116.300</b>         | <b>1.095.242</b> | <b>1.062.521</b> |
| El   | 70.000                   | 47.044           | 70.679           |
| Vand/brugsvand                                 | 95.000                   | 73.481           | 93.157           |
| Renovation                                     | 81.000                   | 99.350           | 80.835           |
| Forsikringer og abonnementer                   | 69.172                   | 80.437           | 68.877           |
| Renholdelse, inkl. saltning                    | 220.000                  | 221.013          | 216.057          |
| 1 Vedligeholdelse                              | 460.000                  | 410.689          | 690.843          |
| Hensat til/fra maling af vinduer og altaner    | 0                        | 0                | 0                |
| Hensat til/fra ventilation                     | 0                        | 0                | 0                |
| Hensat til/fra vedligeholdelse af vinduesfuger | 0                        | 0                | 0                |
| Hensat til/fra vedl. af vandrør/varmeanlæg     | 0                        | -255.496         | -123.401         |
| Hensat til/fra energimærkning                  | 0                        | 0                | 0                |
| Administration                                 | 57.250                   | 58.083           | 57.280           |
| Revision, inkl. kopiering                      | 14.750                   | 15.000           | 14.750           |
| Revision, inkl. kopiering, tidl. år            | 0                        | 0                | 0                |
| Kontorartikler, porto og gebyrer               | 8.000                    | 7.310            | 8.325            |
| Teknisk rådgivning                             | 30.000                   | 13.500           | 13.736           |
| Diverse  | 6.000                    | 800              | 5.792            |
| Renteindtægter, bank                           | 0                        | -420             | 0                |
| Renteomkostninger, bank                        | 5.000                    | 0                | 4.775            |
| <b>FÆLLESOMKOSTNINGER</b>                      | <b>1.116.172</b>         | <b>770.791</b>   | <b>1.201.705</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                          | <b>128</b>               | <b>324.451</b>   | <b>-139.184</b>  |
| Overført fra tidligere år                      |                          | 201.365          | 340.549          |
| Årets resultat                                 |                          | 324.451          | -139.184         |
|  |                          | <b>525.816</b>   | <b>201.365</b>   |

hvilket beløb bestyrelsen foreslår overført til næste år.

**Balance 31. december****Aktiver**

| <u>Note</u>                   | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.    |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Rørprojekt                    | 4.789.688        | 0              |
| 2 Varmeregnskab 2022/23       | 11.455           | 15.375         |
| 6 Antenneregnskab             | 7.877            | 11.572         |
| Andre tilgodehavender         | 0                | 0              |
| Periodeafgrænsningsposter     | 52.452           | 24.989         |
| <b>Tilgodehavender</b>        | <b>4.861.472</b> | <b>51.936</b>  |
| 3 <b>Likvide beholdninger</b> | <b>1.010.542</b> | <b>655.699</b> |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>      | <b>5.872.014</b> | <b>707.635</b> |
| <b>AKTIVER</b>                | <b>5.872.014</b> | <b>707.635</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

| Note   | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.    |
|--|------------------|----------------|
| Overført resultat 1. januar                    | 201.365          | 340.549        |
| Årets resultat                                 | 324.451          | -139.184       |
| <b>Overført resultat</b>                       | <b>525.816</b>   | <b>201.365</b> |
| Grundfond 1. januar                            | 0                | 0              |
| Tilgang i året                                 | 300.000          | 0              |
| <b>Grundfond</b>                               | <b>300.000</b>   | <b>0</b>       |
| <b>4 SAMLET MLR. MED EJERE &amp; GRUNDFOND</b> | <b>825.816</b>   | <b>201.365</b> |
| Hensat til energimærkning                      | 34.000           | 34.000         |
| 5 Hensat til fremtidig vedligeholdelse         | 146.397          | 401.893        |
| Hensat til reetablering, ejerlejlighed nr. 2   | 22.316           | 22.316         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                  | <b>202.713</b>   | <b>458.209</b> |
| Gæld til pengeinstitutter                      | 4.789.688        | 0              |
| 7 Skyldige omkostninger                        | 53.797           | 48.061         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>         | <b>4.843.485</b> | <b>48.061</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                      | <b>4.843.485</b> | <b>48.061</b>  |
| <b>PASSIVER</b>                                | <b>5.872.014</b> | <b>707.635</b> |
| 8 Energiforbrug                                |                  |                |
| 9 Eventualposter m.v.                          |                  |                |

## Noter

|  | 2023<br>kr.             | 2022<br>kr.           |
|--|-------------------------|-----------------------|
| <b>1 Vedligeholdelse</b>               |                         |                       |
| VVS                                    | 48.374                  | 99.677                |
| VVS, utætte og tærede vandrør          | 255.496                 | 469.020               |
| Murer                                  | 1.587                   | 0                     |
| Tømrer/snedker                         | 46.106                  | 0                     |
| Elektriker                             | 24.611                  | 21.985                |
| Kloakarbejde                           | 0                       | 20.000                |
| Gårdanlæg og udenomsarealer            | 20.819                  | 41.538                |
| Låseservice                            | 4.031                   | 35.462                |
| Diverse vedligeholdelse                | 9.665                   | 3.161                 |
|  | <b><u>410.689</u></b>   | <b><u>690.843</u></b> |
| <b>2 Varmeregnskab 2022/23</b>         |                         |                       |
| Acontoindbetalinger                    | -55.465                 | -48.230               |
| Forbrug af varme                       | 66.920                  | 63.605                |
|  | <b><u>11.455</u></b>    | <b><u>15.375</u></b>  |
| <b>3 Likvide beholdninger</b>          |                         |                       |
| Arbejdernes Landsbank, kt. 53140247890 | 710.542                 | 655.699               |
| Arbejdernes Landsbank, kt. 53140503129 | 300.000                 | 0                     |
|  | <b><u>1.010.542</u></b> | <b><u>655.699</u></b> |
| <b>4 Mellemregning med ejere</b>       |                         |                       |
| Grundfond 1. januar                    | 0                       | 0                     |
| Tilgang i året                         | 300.000                 | 0                     |
|  | <b><u>300.000</u></b>   | <b><u>0</u></b>       |
| Overført resultat 1. januar            | 201.365                 | 340.549               |
| Årets resultat                         | 324.451                 | -139.184              |
|  | <b><u>525.816</u></b>   | <b><u>201.365</u></b> |
|  | <b><u>825.816</u></b>   | <b><u>201.365</u></b> |

## Noter

|  | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>5 Hensat til fremtidig vedligeholdelse</b>          |                |                |
| <b>Hensat til maling af vinduer og altaner</b>         |                |                |
| Saldo 1. januar  | 165.893        | 165.893        |
| Overført til hensat vandrør m.v.                       | -99.496        | 0              |
| Hensat   | 0              | 0              |
| Anvendt  | 0              | 0              |
|  | <u>66.397</u>  | <u>165.893</u> |
| <b>Hensat til ventilation</b>                          |                |                |
| Saldo 1. januar  | 120.000        | 120.000        |
| Overført til hensat vandrør m.v.                       | -80.000        | 0              |
| Anvendt  | 0              | 0              |
| Udgiftsført  | 0              | 0              |
| Hensat   | 0              | 0              |
|  | <u>40.000</u>  | <u>120.000</u> |
| <b>Hensat til/fra vedligeholdelse af vinduesfuger</b>  |                |                |
| Saldo 1. januar  | 116.000        | 116.000        |
| Overført til hensat vandrør m.v.                       | -76.000        | 0              |
| Hensat   | 0              | 0              |
| Anvendt  | 0              | 0              |
|  | <u>40.000</u>  | <u>116.000</u> |
| <b>Hensat til/fra vedl. af vandrør/varmeanlæg</b>      |                |                |
| Saldo 1. januar  | 0              | 123.401        |
| Overført fra hensat til maling af vinduer og altaner   | 99.496         | 0              |
| Overført fra hensat til ventilation                    | 80.000         | 0              |
| Overført fra hensat til vedligeholdelse af vinduesfang | 76.000         | 0              |
| Hensat   | 0              | 0              |
| Anvendt  | -255.496       | -123.401       |
|  | <u>0</u>       | <u>0</u>       |
| <b>Hensat til vedligeholdelse i alt</b>                | <u>146.397</u> | <u>401.893</u> |

## Noter

|                                | 2023<br>kr.          | 2022<br>kr.           |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>6 Antenneregnskab</b>       |                      |                       |
| Saldo pr. 1. januar            | -11.572              | -12.261               |
| <b>Afholdte udgifter:</b>      |                      |                       |
| YouSee                         | <u>-99.955</u>       | <u>-94.561</u>        |
|                                | <b>-111.527</b>      | <b>-106.822</b>       |
| Indbetalt af ejere             | <u>103.650</u>       | <u>95.250</u>         |
|                                | <u><b>-7.877</b></u> | <u><b>-11.572</b></u> |
| <b>7 Skyldige omkostninger</b> |                      |                       |
| Revision, afsat                | 15.000               | 14.750                |
| Restancekonto                  | 1.130                | 0                     |
| Ejendomsservice                | 10.853               | 10.580                |
| El                             | 7.309                | 18.677                |
| Trio                           | 4.505                | 0                     |
| Reparation og vedligeholdelse  | <u>15.000</u>        | <u>4.054</u>          |
|                                | <u><b>53.797</b></u> | <u><b>48.061</b></u>  |

## 8 Energiforbrug

Til belysning af udviklingen i ejerlejlighedsforeningens energiforbrug kan følgende oplyses:

|                 | <u>2018/19</u> | <u>2019/20</u> | <u>2020/21</u> | <u>2021/22</u> | <u>2022/23</u> |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| El, kwh         | 16.994         | 14.783         | 16.931         | 16.628         | 16.314         |
| Vand, kbm       | 2.113          | 2.109          | 2.153          | 2.120          | 1.678          |
| Fjernvarme, Mwh | 276,61         | 218,18         | 253,79         | 255,60         | 260,93         |

## 9 Eventualposter m.v.

### Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Der er udstedt et gældsbeholdning på t.kr. 2.863 i forbindelse med en garanti overfor Atresia A/S.