

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

Årsregnskab 2022

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2023

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 2022.

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 2022 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 8. marts 2023

Administrator

Advokat Jerry Osbak

Bestyrelse

Jens Vestergård, formand

Arnar Sverrisson

Hans Krog

Kristina Bolmgreen

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 2022, 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 revisoreres 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 2022. 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

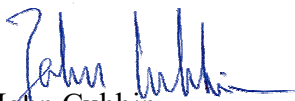
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 8. 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 Arnar Sværriðsson Hans Krog Kristina Bolmgreen 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

Note	Budget (ej revideret)		
	2022 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Ordinære ejerbidrag	1.039.488	1.039.074	989.988
Kælderrum	21.500	23.447	20.873
INDTÆGTER	1.060.988	1.062.521	1.010.861
El	45.000	70.679	38.529
Vand/brugsvand	100.000	93.157	96.740
Renovation	80.000	80.835	80.482
Forsikringer og abonnemeter	64.820	68.877	62.942
Renholdelse, inkl. saltning	207.000	216.057	233.975
1 Vedligeholdelse	815.878	704.579	848.546
Hensat til/fra maling af vinduer og altaner	0	0	-70.982
Hensat til/fra ventilation	-120.000	0	0
Hensat til/fra vedligeholdelse af vinduesfuger	-116.000	0	0
Hensat til/fra vedl. af vandrør/varmeanlæg	-123.401	-123.401	-316.599
Hensat til/fra energimærkning	0	0	-19.000
Administration	57.000	57.280	57.181
Revision, inkl. kopiering	14.500	14.750	14.500
Kontorartikler, porto og gebyrer	4.000	8.325	3.748
Diverse	9.000	5.792	1.457
Renteomkostninger, bank	0	4.775	7.774
FÆLLESOMKOSTNINGER	1.037.797	1.201.705	1.039.293
ÅRETS RESULTAT	23.191	-139.184	-28.432
Overført fra tidligere år		340.549	368.982
Årets resultat		-139.184	-28.432
		201.365	340.549

hvilket beløb bestyrelsen foreslår overført til næste år.

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
2 Varmeregnskab 2021/22	15.375	20.328
5 Antenneregnskab	11.572	12.261
Andre tilgodehavender	0	1.964
Periodeafgrænsningsposter	<u>24.989</u>	<u>23.962</u>
Tilgodehavender	<u>51.936</u>	<u>58.515</u>
Likvide beholdninger	<u>655.699</u>	<u>945.310</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>707.635</u>	<u>1.003.825</u>
AKTIVER	<u><u>707.635</u></u>	<u><u>1.003.825</u></u>

Passiver

3 MELLEMMREGNING MED EJERE	<u>201.365</u>	<u>340.549</u>
Hensat til energimærkning	34.000	34.000
4 Hensat til fremtidig vedligeholdelse	401.893	525.294
Hensat til reetablering, ejerlejlighed nr. 2	<u>22.316</u>	<u>22.316</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>458.209</u>	<u>581.610</u>
6 Skyldige omkostninger	<u>48.061</u>	<u>81.666</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>48.061</u>	<u>81.666</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>48.061</u>	<u>81.666</u>
PASSIVER	<u><u>707.635</u></u>	<u><u>1.003.825</u></u>
7 Energiforbrug		

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1 Vedligeholdelse		
VVS	99.677	11.841
VVS, utætte og tærede vandrør	469.020	316.599
VVS, vandskade	0	11.376
VVS, brugsvandindstilling	0	62.500
Elektriker	21.985	41.945
Elektriker, forberedelse til rørprojekt	0	30.000
Kloakarbejde	20.000	0
Gårdanlæg og udenomsarealer	41.538	123.886
Låseservice	35.462	67.502
Ventilation	0	37.728
Energimærkning	0	19.000
Loftslem	0	40.000
Maler	0	70.982
Diverse vedligeholdelse	16.897	15.187
	704.579	848.546
2 Varmeregnskab 2021/22		
Acontoindbetalinger	-48.230	-44.520
Forbrug af varme	63.605	64.848
	15.375	20.328
3 Mellemregning med ejere		
Saldo 1. januar	340.549	368.981
Årets resultat	-139.184	-28.432
	201.365	340.549

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
4 Hensat til fremtidig vedligeholdelse		
Hensat til maling af vinduer og altaner		
Saldo 1. januar	165.893	236.875
Hensat	0	0
Anvendt	0	-70.982
	165.893	165.893
Hensat til ventilation		
Saldo 1. januar	120.000	120.000
Anvendt	0	0
Udgiftsført	0	0
Hensat	0	0
	120.000	120.000
Hensat til/fra vedligeholdelse af vinduesfuger		
Saldo 1. januar	116.000	116.000
Hensat	0	0
Anvendt	0	0
	116.000	116.000
Hensat til/fra vedl. af vandrør/varmeanlæg		
Saldo 1. januar	123.401	440.000
Hensat	0	0
Anvendt	-123.401	-316.599
	0	123.401
Hensat til vedligeholdelse i alt	401.893	525.294

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
5 Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. januar	-12.261	-3.856
Afholdte udgifter:		
YouSee	<u>-94.561</u>	<u>-84.905</u>
	-106.822	-88.761
Indbetalt af ejere	<u>95.250</u>	<u>76.500</u>
	<u>-11.572</u>	<u>-12.261</u>
6 Skyldige omkostninger		
Revision, afsat	14.750	14.500
Mellemregning med administrator	0	14.134
Ejendomsservice	10.580	25.788
El	18.677	7.779
Reparation og vedligeholdelse	<u>4.054</u>	<u>19.465</u>
	<u>48.061</u>	<u>81.666</u>

7 Energiforbrug

Til belysning af udviklingen i ejerlejlighedsforeningens energiforbrug kan følgende oplyses:

	<u>2017/18</u>	<u>2018/19</u>	<u>2019/20</u>	<u>2020/21</u>	<u>2021/22</u>
El, kwh	15.836	16.994	14.783	16.931	16.628
Vand, kbm	2.363	2.113	2.109	2.153	2.120
Fjernvarme, Mwh	233,49	276,61	218,18	253,79	255,60