TREKRONER REVISION A/S

GODKENDTE REVISORER

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

Årsregnskab 2024

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 8. april 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab	
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 2024.

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 2024 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2025

Administrator

Advokat Jerry Osbak

Bestyrelse

Jens Vestergård, formand

Zohreh Ketabi

Hans Krog

Mik Sølvborg

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 2024, 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 revisorers 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 2024. 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 regnskabsbrugerne 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 2025

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 Mik Sølvborg
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 (ej revideret) 2024 kr.	2024 kr.	2023 kr.
	Ordinære ejerbidrag	1.069.000	1.091.458	1.069.007
	Kælderrum	26.236	25.193	26.235
	INDTÆGTER	**1.095.236**	**1.116.651**	**1.095.242**
	El	50.000	35.671	47.044
	Vand/brugsvand	60.000	110.077	73.481
	Renovation	100.000	114.886	99.350
	Forsikringer og abonnementer	85.000	106.076	80.437
	Renholdelse, inkl. saltning	225.000	236.784	221.013
1	Vedligeholdelse	209.000	511.469	410.689
	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	-179.719	-255.496
	Hensat til/fra energimærkning	0	0	0
	Øvrige hensættelser	250.000	0	0
	Administration	58.100	56.537	58.083
	Revision, inkl. kopiering	15.000	15.750	15.000
	Revision, inkl. kopiering, tidl. år	0	3.125	0
	Kontorartikler, porto og gebyrer	6.000	6.243	5.944
	Teknisk rådgivning	15.000	89.275	13.500
	Hjemmeside	1.500	1.486	1.366
	Generalforsamling og møder	2.000	6.558	800
	Renteindtægter, bank	0	-10.784	-420
	Renteomkostninger, byggelån	0	12.017	0
	FÆLLESOMKOSTNINGER	**1.076.600**	**1.115.451**	**770.791**
	ÅRETS RESULTAT	**18.636**	**1.200**	**324.451**
	Overført fra tidligere år		525.816	201.365
	Årets resultat		1.200	324.451
			527.016	**525.816**

hvilket beløb bestyrelsen foreslår overført til næste år.

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
3	Rørprojekt	2.289.617	4.789.688
2	Varmeregnskab 2023/24	22.944	11.455
8	Antenneregnskab	17.832	7.877
	Periodeafgrænsningsposter	29.159	52.452
	Tilgodehavender	**2.359.552**	**4.861.472**
4	**Likvide beholdninger**	**831.567**	**1.010.542**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**3.191.119**	**5.872.014**
	AKTIVER	**3.191.119**	**5.872.014**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Overført resultat 1. januar	525.816	201.365
	Årets resultat	1.200	324.451
	Overført resultat	**527.016**	**525.816**
	Grundfond 1. januar	300.000	0
	Tilgang i året	0	300.000
	Grundfond	**300.000**	**300.000**
5	**SAMLET MLR. MED EJERE & GRUNDFOND**	**827.016**	**825.816**
	Hensat til energimærkning	0	34.000
6	Hensat til fremtidig vedligeholdelse	678	146.397
	Hensat til reetablering, ejerlejlighed nr. 2	22.316	22.316
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**22.994**	**202.713**
7	Lån Arbejdernes Landsbank, rørprojekt	2.289.617	4.789.688
9	Skyldige omkostninger	51.492	53.797
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.341.109**	**4.843.485**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**2.341.109**	**4.843.485**
	PASSIVER	**3.191.119**	**5.872.014**

10 Energiforbrug
11 Eventualposter m.v.

Noter

		2024 kr.	2023 kr.
1	**Vedligeholdelse**		
	VVS	53.547	48.374
	VVS, utætte og tærede vandrør	0	255.496
	Murer	0	1.587
	Tømrer/snedker	0	46.106
	Elektriker	23.903	24.611
	Gårdanlæg og udenomsarealer	3.453	19.610
	Gardner	14.801	1.209
	Låseservice	130	4.031
	Fugtskade	6.875	0
	Diverse vedligeholdelse	595	9.665
	Rørprojekt	408.165	0
		511.469	**410.689**
2	**Varmeregnskab 2023/24**		
	Acontoindbetalinger	-55.650	-55.465
	Forbrug af varme	78.594	66.920
		22.944	**11.455**
3	**Rørprojekt**		
	Saldo 1. januar	4.789.688	0
	Tilgang/omkostninger	3.630.494	4.789.688
	Indbetalt i alt	-5.722.400	0
	Overført til drift jf. note 5	-408.165	0
		2.289.617	**4.789.688**
4	**Likvide beholdninger**		
	Arbejdernes Landsbank, kt. 53140247890	61.698	710.542
	Arbejdernes Landsbank, kt. 53140503129	769.869	300.000
		831.567	**1.010.542**

Noter

		2024 kr.	2023 kr.
5	**Mellemregning med ejere**		
	Grundfond 1. januar	300.000	0
	Tilgang i året	0	300.000
		300.000	300.000
	Overført resultat 1. januar	525.816	201.365
	Årets resultat	1.200	324.451
		527.016	525.816
		827.016	**825.816**

Noter

		2024 kr.	2023 kr.
6	**Hensat til fremtidig vedligeholdelse**		
	Hensat til maling af vinduer og altaner		
	Saldo 1. januar	66.397	165.893
	Overført til hensat vandrør m.v.	-65.719	-99.496
	Hensat	0	0
	Anvendt	0	0
		678	**66.397**
	Hensat til ventilation		
	Saldo 1. januar	40.000	120.000
	Overført til hensat vandrør m.v.	-40.000	-80.000
	Anvendt	0	0
	Hensat	0	0
		0	**40.000**
	Hensat til/fra vedligeholdelse af vinduesfuger		
	Saldo 1. januar	40.000	116.000
	Overført til hensat vandrør m.v.	-40.000	-76.000
	Hensat	0	0
	Anvendt	0	0
		0	**40.000**
	Hensat til/fra vedl. af vandrør/varmeanlæg		
	Saldo 1. januar	0	0
	Overført fra hensat til maling af vinduer og altaner	65.719	99.496
	Overført fra hensat til ventilation	40.000	80.000
	Overført fra hensat til vedligeholdelse af vinduesfang	40.000	76.000
	Overført fra energimærkning	34.000	0
	Hensat	0	0
	Anvendt	-179.719	-255.496
		0	**0**
	Hensat til vedligeholdelse i alt	**678**	**146.397**

Noter

7 Lån Arbejdernes Landsbank, rørprojekt

Til sikkerhed for lånet i Arbejdernes Landsbank er afgivet personlig og pro rata hæftelse fra ejerne efter særskilte fordelingstal.

	Restgæld 31/12-24 kr.	Rente 2024 kr.
	2.289.617	**12.017**

Der er individuel fordeling mellem ejerne, da der er afdraget og indfriet forskelligt.

8 Antenneregnskab

	2024 kr.	2023 kr.
Saldo pr. 1. januar	-7.877	-11.572
Afholdte udgifter:		
YouSee	-110.755	-99.955
	-118.632	**-111.527**
Indbetalt af ejere	100.800	103.650
	-17.832	**-7.877**

9 Skyldige omkostninger

Revision, afsat	15.750	15.000
Restancekonto	0	1.130
Ejendomsservice	8.541	10.853
El	6.579	7.309
Trio	0	4.505
EtPlus	4.200	0
Reparation og vedligeholdelse	16.422	15.000
	51.492	**53.797**

Noter

10 Energiforbrug

Til belysning af udviklingen i ejerlejlighedsforeningens energiforbrug kan følgende oplyses:

	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
El, kwh	14.783	16.931	16.628	16.314	14.736
Vand, kbm	2.109	2.153	2.120	1.678	1.967
Fjernvarme, Mwh	218,18	253,79	255,60	260,93	276,48