



Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**E/F JÆGERHAVEN**

**ÅRSREGNSKAB**

**2020/21**

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

---

**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Årsregnskab 1. juli - 30. juni</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Ejerforeningen Jægerhaven Jægersborgvej 102-128 2820 Gentofte  CVR-nr.: 86 10 67 28 Hjemsted: Gentofte Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Kim Bentin, formand Martin Bakke Jette Ewald Lisbeth Stilling Christian Horn
<b>Administrator</b>	DEAS A/S(fra 1/10 2021) DIRCH Passers Allè 2000 Frederiksberg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for Ejerforeningen Jægerhaven.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende regnskabsbestemmelser for ejerforeninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 27. september 2021

Administrator:

\_\_\_\_\_  
WA APS

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Kim Bentin  
Formand

\_\_\_\_\_  
Martin Bakke

\_\_\_\_\_  
Jette Evald

\_\_\_\_\_  
Lisbeth Stilling

\_\_\_\_\_  
Christian Horn

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til ejerne i E/F Jægerhaven*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Jægerhaven for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter den anvendte regnskabspraksis, der er beskrevet på side 6-7, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis, der er beskrevet på side 6-7, og foreningens vedtægter.

#### **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 i regnskabet**

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis, der er beskrevet på side 6-7, og foreningens vedtægter. 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

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 ledelsen 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.

København, den 27. september 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejerforeningen Jægerhaven for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for ejerforeninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede fællesbidrag og lejeindtægter.

Ikke indbetalte fællesbidrag samt forudmodtaget fællesbidrag er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget fællesbidrag.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Tilgodehavender

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

Tilgodehavende fælleslån vedrører tidligere udførte renoveringsarbejder, hvor 12 ejere månedsvist betaler ydelse (renter og afdrag).

#### Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

"Mellemlægning med ejerforeningens medlemmer" indeholder årets resultat.

Hensættelse til vaskeri er reservation til fremtidig udskiftning af vaskemaskiner mv.

Grundfonden er en reservation til fremtidige større vedligeholdelsesarbejder og nyanskaffelser.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Budget 2020/21 kr.
Fællesbidrag.....		2.408.516	2.365.893	2.413.211
Lejeindtægt, kælderrum.....		68.049	70.015	70.000
Lejeindtægt, garager.....		24.660	24.249	24.800
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>2.501.225</b>	<b>2.460.157</b>	<b>2.508.011</b>
Afgifter og forsikringer.....	2	-1.025.468	-966.568	-971.000
Vicevært.....	3	-586.041	-423.107	-515.950
Reparation og vedligeholdelse.....	4	-716.055	-978.562	-982.188
TV afgifter.....		-212.313	-209.518	-210.000
Administrationsomkostninger.....	5	-264.863	-249.286	-273.500
Overført fra grundfond jf. generalforsamlingsbeslutning.....		360.219	261.025	420.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>2.444.521</b>	<b>2.566.016</b>	<b>2.532.638</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>56.704</b>	<b>-105.859</b>	<b>-24.627</b>
Finansielle omkostninger.....		-1.998	-2.003	-2.000
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-1.998</b>	<b>-2.003</b>	<b>-2.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>54.706</b>	<b>-107.862</b>	<b>-26.627</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Tilgodehavende fællesbidrag.....		2.093	1.316
Forudbetalte omkostninger.....		442.208	417.862
Tilgodehavende ejere, fælleslån.....		987.737	1.150.634
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.432.038</b>	<b>1.569.812</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>6</b>	<b>961.730</b>	<b>870.521</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.393.768</b>	<b>2.440.333</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.393.768</b>	<b>2.440.333</b>
<b>PASSIVER</b>			
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer.....	7	404.780	350.074
Hensættelse vaskeri.....	8	133.968	133.968
Grundfond.....	9	554.707	667.115
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.093.455</b>	<b>1.151.157</b>
Mellemregning administrator.....		715	1.665
Nordea fælleslån.....		987.738	1.150.635
Deposita.....		21.201	20.388
Varmeregnskab.....		90.085	38.198
Skyldige omkostninger.....	10	200.574	78.290
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.300.313</b>	<b>1.289.176</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.300.313</b>	<b>1.289.176</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.393.768</b>	<b>2.440.333</b>
<b>Eventualposter mv.....</b>	<b>11</b>		

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
<b>Vaskeri</b>			<b>1</b>
Vaskeriindtægter.....	0	15.823	
Reparationer og abonnement m.v.....	0	-13.242	
Overført til hensættelse vaskeri.....	0	-2.581	
	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Afgifter og forsikringer</b>			<b>2</b>
Ejendomsskat og renovation.....	184.381	184.376	
Vandforbrug.....	513.950	462.991	
El.....	74.808	70.267	
Forsikringer.....	252.329	248.934	
	<b>1.025.468</b>	<b>966.568</b>	
<b>Vicevært</b>			<b>3</b>
Løn vicevært.....	317.096	224.892	
Lønsumsafgift m.v.....	23.153	15.199	
Regulering feriepengeforpligtelse.....	66.957	0	
Telefon og internet.....	4.575	5.073	
Vicevært efter regning.....	8.173	66.303	
Trappevask og vinduespolering.....	155.531	92.006	
Arbejdstøj og rengøringsartikler.....	4.781	14.633	
Snerydning.....	5.775	5.001	
	<b>586.041</b>	<b>423.107</b>	
<b>Reparation og vedligeholdelse</b>			<b>4</b>
VVS - sanitet og rør.....	38.140	69.903	
VVS - faldstammer.....	17.273	92.083	
Murer.....	0	18.638	
Arkitekt/Rådgivning.....	30.656	43.713	
Elektriker.....	6.998	8.534	
Maler.....	6.381	0	
Varmeanlæg.....	32.539	25.865	
Kloakservice.....	0	19.438	
Have- og gårdarealer.....	4.554	17.901	
Mindre anskaffelser, værktøj m.v.....	7.800	11.484	
Arbejdsmaskiner.....	34.189	33.815	
Større vedligeholdelsesarbejder.....	0	342.047	
Tømrer og snedker.....	30.613	15.349	
Låseservice.....	0	4.877	
Graffiti afrensning.....	0	2.250	
Skadedyrsbekæmpelse.....	1.955	0	
Vedligeholdelse jf. vedligeholdelsesplan.....	135.325	0	
Glarmester.....	2.513	0	
Rensning tagrender.....	6.750	11.640	
Vaskeri.....	150	0	
Arbejder dækket af grundfond.....	360.219	261.025	
	<b>716.055</b>	<b>978.562</b>	

	2020/21	2019/20	
	kr.	kr.	
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>5</b>
Administration.....	157.171	156.483	
Revision.....	21.000	22.000	
Porto og gebyrer.....	17.340	16.117	
Kontorhold bestyrelse.....	377	1.388	
Generalforsamling.....	2.792	336	
Repræsentation/gaver.....	457	490	
Varmeregnskab.....	21.530	11.613	
Beboeraktiviteter.....	0	0	
Varme, ejendommens andel.....	26.271	40.154	
Hjemmeside.....	2.675	2.675	
Tab på debitorer.....	0	-1.970	
	<b>264.863</b>	<b>249.286</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
	kr.	kr.	
<b>Likvide midler</b>			<b>6</b>
Nordea 2216 6880 318 681.....	956.698	865.465	
Nykredit Bank 8117 1902 630.....	5.032	5.056	
	<b>961.730</b>	<b>870.521</b>	
<b>Mellemregning med ejerforeningens medlemmer</b>			<b>7</b>
Saldo, primo.....	350.074	457.936	
Årets resultat.....	54.706	-107.862	
	<b>404.780</b>	<b>350.074</b>	
<b>Hensættelse vaskeri</b>			<b>8</b>
Saldo, primo.....	133.968	131.387	
Overført fra vaskeriregnskab.....	0	2.581	
	<b>133.968</b>	<b>133.968</b>	
<b>Grundfond</b>			<b>9</b>
Saldo, primo.....	667.115	680.329	
Overført til resultatopgørelse.....	-360.219	-261.025	
Årets indbetalinger.....	247.811	247.811	
	<b>554.707</b>	<b>667.115</b>	

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>10</b>
A-skat m.v.....	33.558	28.429	
Revision.....	21.875	22.750	
Elektricitet.....	18.462	10.000	
Indefrosne feriepenge.....	66.957	0	
Arkitekt.....	30.656	0	
VVS.....	11.267	0	
Lønsum april kvartal 2021.....	6.037	5.284	
Trappevask.....	8.744	11.827	
Diverse.....	3.018	0	
	<b>200.574</b>	<b>78.290</b>	

**Eventualposter mv.**

11

**Eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for mellemværender med ejerforeningen skal der udstedes ejerpantebreve på kr. 59.000 i hver enkelt lejlighed.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Helle Søndergaard

### Administrator

På vegne af: WA

Serienummer: CVR:28322143-RID:64191762

IP: 212.60.xxx.xxx

2021-10-06 11:18:23 UTC

NEM ID 

## Jette Kronborg Ewald

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 8-518 E/F Jægerhaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-670378767742

IP: 2.130.xxx.xxx

2021-10-06 11:23:37 UTC

NEM ID 

## Christian Horn

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 8-518 E/F Jægerhaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-556466002422

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-10-06 11:25:28 UTC

NEM ID 

## Lisbeth Annette Stilling

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 8-518 E/F Jægerhaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-182267422412

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-10-06 11:49:28 UTC

NEM ID 

## Kim Bentin

### Formand

På vegne af: 8-518 E/F Jægerhaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-296458027782

IP: 185.168.xxx.xxx

2021-10-06 14:44:33 UTC

NEM ID 

## Martin Nellemann Bakke

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 8-518 E/F Jægerhaven

Serienummer: PID:9208-2002-2-207321620420

IP: 185.229.xxx.xxx

2021-10-06 19:38:57 UTC

NEM ID 

## Jesper Buch

### Underskrivende revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-10-07 06:45:09 UTC

NEM ID 

## Winnie Worsøe-Petersen

### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:72569642

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-10-27 09:46:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2FTEY-KOP2J-8LGGM-G0KW6-1W8GJ-VKE3I

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>