

E/F Jægerhaven
Jægersborgvej 102-128
2820 Gentofte

CVR-nr. 86106728
Matr. nr. 5ax, 5ar, 5aq, 5æ og 5bl Vangede, Jægersborg
Kundenr. 8-518

Årsregnskab for perioden
1. juli 2021 - 30. juni 2022



FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	E/F Jægerhaven Jægersborgvej 102-128 2820 Gentofte CVR-nr. 86106728 Matr. nr. 5ax, 5ar, 5aq, 5æ og 5bl Vangede, Jægersborg Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Opført i år 1949
BESTYRELSE	Lisbeth Stilling (formand) Thomas Skov Jette Ewald Jannik Jensen Pauline Noël
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselsk. Havneholmen 29 1561 København V CVR-nr. 20222670
TYPE	87 Ejerlejligheder 6 Carport 18 Kælder

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for E/F Jægerhaven udarbejdet årsregnskab for regnskabsåret 2021/2022 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 10.758.

Foreningens egenkapital udgør pr. balancedagen kr. 415.537.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til regnskabsårets samlede budgetterede udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- *'Ejendomsdrift' afviger med kr. 100.410.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 76.892.*

LEDELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskabet for 2021/2022 for E/F Jægerhaven, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Foreningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Frederiksberg, den 25. september 2022

Peter Westerdahl
Ejendomsadministrator

Rikke Lønne
Controller

BESTYRELSEN

Gentofte, den 25. september 2022

Lisbeth Stilling
Bestyrelsesformand

Thomas Skov

Jette Ewald

Jannik Jensen

Pauline Noël

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsregnskabet.

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse, revisor samt generalforsamlingens dirigent ved brug af NemID/digital signatur, jf. foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i E/F Jægerhaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Jægerhaven for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2022 er i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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 Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Foreningen har medtaget en supplerende beretning 'Økonomisk udvikling i foreningen' samt 'Specifikation af fordelingstal mv.' Den supplerende beretning samt specifikation har ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ejerforeningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ejerforeningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere ejerforeningens 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 ejerforeningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, 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.

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 ejerforeningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ejerforeningens bestyrelse og administrators 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 V, den 25. september 2022

BDO

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

MNE 34089

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		
		REGNSKAB 01-07-2021 30-06-2022	BUDGET 01-07-2021 30-06-2022	REGNSKAB 01-07-2020 30-06-2021
INDTÆGTER				
Aconto E/F-bidrag		2.182.086	2.182.900	2.408.516
Øvrige indtægter	1	107.399	92.000	92.709
INDTÆGTER I ALT		2.289.485	2.274.900	2.501.225
UDGIFTER				
Varmeudgift, tørrerum	2	19.386	27.000	26.271
Forbrugsafgifter	3	767.055	775.000	773.139
Forsikringer og abonnementer	4	287.229	305.800	467.317
Ejendomsdrift	5	557.110	456.700	634.539
Administrationshonorar, Wind		39.332	40.000	157.171
Administrationshonorar, DEAS A/S		67.090	88.000	0
Øvrige administrationsomkostninger	6	162.858	151.400	109.553
Løbende vedligeholdelse	7	285.681	268.000	141.207
Større vedligeholdelsesarbejder	8	84.108	161.000	135.325
Renteudgifter	9	8.878	2.000	1.998
UDGIFTER I ALT		2.278.727	2.274.900	2.446.520
DRIFTSRESULTAT		10.758	0	54.705
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		10.758	0	54.705
DISPONERET I ALT		10.758	0	54.705

AKTIVER	NOTE	BALANCE 30-06-2022	BALANCE 30-06-2021
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Restancekonto		2.066	0
Tilgodehavender i alt		<u>2.066</u>	<u>0</u>
Øvrige tilgodehavender			
Mellemværende med anden administrator		0	-715
Tilgodehavender		2.452	2.093
Tilgodehavende ejere, fælleslån	10	834.422	987.737
Forudbetalte omkostninger		362.838	442.208
Varmeregnskab	14	0	326.740
Antenneregnskab	15	60.042	0
Øvrige tilgodehavender i alt		<u>1.259.754</u>	<u>1.758.063</u>
Likvide beholdninger			
Nordea Bank, konto 2216 6880318681		1.301.226	956.697
Nordea Bank, konto 6289684482 (Dankort)		6.281	5.032
Likvide beholdninger i alt		<u>1.307.507</u>	<u>961.729</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.569.327</u>	<u>2.719.792</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.569.327</u></u>	<u><u>2.719.792</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 30-06-2022	BALANCE 30-06-2021
KAPITAL			
Egenkapital			
Egenkapital, primo		404.779	350.074
Årets resultat		10.758	54.705
Egenkapital i alt		415.537	404.779
Frie reserver			
Henlæggelser til vedligeholdelse	11	936.487	554.707
Frie reserver i alt		936.487	554.707
KAPITAL I ALT		1.352.024	959.486
HENSÆTTELSER			
Hensættelse vaskeri	12	0	133.968
HENSÆTTELSER I ALT		0	133.968
LANGFRISTET GÆLD			
Foreningslån			
Nordea lån 2216-8980710581		834.422	987.738
Foreningslån i alt		834.422	987.738
Depositum			
Depositum		17.987	0
Depositum i alt		17.987	0
LANGFRISTET GÆLD I ALT		852.409	987.738
KORTFRISTET GÆLD			
Anden gæld			
Forudbetalte fællesomkostninger		4.182	0
Anden gæld	13	36.462	66.957
Kreditorer - samlekonto		57.157	0
Skyldige omkostninger		59.931	571.643
Varmeregnskab	14	207.162	0
Anden gæld i alt		364.894	638.600
KORTFRISTET GÆLD I ALT		364.894	638.600
PASSIVER I ALT		2.569.327	2.719.792

NOTER

	(ej revideret)		
	REGNSKAB 01-07-2021 30-06-2022	BUDGET 01-07-2021 30-06-2022	REGNSKAB 01-07-2020 30-06-2021
1 Øvrige indtægter			
Parkering/garage/carport	24.249	24.000	24.660
Diverse lokaler, kælderrum mm	70.323	68.000	68.049
Aconto el	6.637	0	0
Andre indtægter	6.190	0	0
Øvrige indtægter i alt	107.399	92.000	92.709
2 Varmeudgift, tørrerum			
Varmeudgifter, tørrerum	19.386	27.000	26.271
Varmeudgift, tørrerum i alt	19.386	27.000	26.271
3 Forbrugsafgifter			
Grundskyld	5.180	0	5.181
El	101.440	76.000	74.808
Vand	474.835	514.000	513.950
Renovation	185.600	185.000	179.200
Forbrugsafgifter i alt	767.055	775.000	773.139
4 Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring	259.034	300.000	252.329
Glasforsikring	15.902	0	0
Arbejdsskadeforsikring	2.218	0	0
Ansvarsforsikring	3.391	0	0
Service - varmeanlæg	3.450	0	0
Service - hjemmeside	2.625	2.800	2.675
Kabel TV	0	0	212.313
Øvrige abonnemeter	609	3.000	0
Forsikringer og abonnemeter i alt	287.229	305.800	467.317
5 Ejendomsdrift			
Lønudgift	274.093	285.000	0
Vicevært løn, tidl. administrator	78.648	0	317.096
ATP - foreningens andel	2.556	0	0
Mer-/overarbejde	4.499	0	0
Barselsfond	3.795	0	0
Regulering af feriepengeforpligtelse	-14.509	0	66.957
Lønsumsafgift	22.908	21.000	23.153
Telefon - fast linie	1.188	4.700	4.575
Mobiltelefon	1.548	0	0
Afløser, vicevært	17.951	10.000	8.173
Rengøringsartikler	601	10.000	4.781
Vinduespolering	10.666	0	0

NOTER

	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	01-07-2021 30-06-2022	01-07-2021 30-06-2022	01-07-2020 30-06-2021
Ejendomsservice og trappevask	106.237	116.000	155.531
Snerydning/vejsalt	6.638	10.000	5.775
Skadedyrsbekæmpelse	978	0	1.955
Arbejdstøj	3.765	0	0
Materialeudgifter og anskaffelser	10.611	0	7.800
Drift af maskiner	18.704	0	34.189
Drift af fællesarealer	0	0	4.554
Drift af viceværtkontor	6.233	0	0
Ejendomsdrift i alt	557.110	456.700	634.539
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S	690	0	0
Revisor	19.125	22.000	21.000
Advokat, juridisk bistand	27.500	20.000	15.250
Anden konsulent	47.375	40.000	30.656
Forbrugsregnskaber	32.022	36.000	21.530
Gebyrer mv.	12.890	17.000	17.341
Kontorartikler	6.154	500	527
Porto	11.798	0	0
Mødeudgifter	3.959	10.000	2.792
Foreningsarrangementer	0	5.000	0
Gaver og repræsentation	1.345	900	457
Øvrige administrationsomkostninger i alt	162.858	151.400	109.553
7 Løbende vedligeholdelse			
<i>Kompletterende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	679	0	33.126
Låse og nøgler	30.492	0	0
Tagrender/nedløb	6.750	0	6.750
<i>Overfladebeklædning</i>			
Indervægsbeklædning	0	0	6.381
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer	58.040	0	17.273
Sanitet	0	0	38.140
Vandinstallationer	56.725	0	0
Varmeinstallationer	28.941	0	32.539
Radiatorer/Ventiler	-2.485	0	0
Fyringsanlæg	54.708	0	0
Ventilationsanlæg	40.775	0	0
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg	3.328	0	6.998

NOTER

	REGNSKAB 01-07-2021 30-06-2022	(ej revideret) BUDGET 01-07-2021 30-06-2022	REGNSKAB 01-07-2020 30-06-2021
Øvrige dele og anlæg			
Legeplads/-udstyr	6.378	0	0
Beplantning	1.350	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	268.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt	285.681	268.000	141.207
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Vedligeholdelsesplan	84.108	161.000	135.325
Større vedligeholdelse, grundfond	0	690.000	360.219
Overført fra grundfond	0	-690.000	-360.219
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	84.108	161.000	135.325
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank	8.495	2.000	1.998
Renteudgifter, andet	383	0	0
Renteudgifter i alt	8.878	2.000	1.998

NOTER

BALANCE
30-06-2022

BALANCE
30-06-2021

10 Tilgodehavende ejere, fælleslån

Renoveringsomkostninger	-987.738	-987.737
Indfriet kontant	88.917	0
Indbetalt ydelse	102.113	0
Tilskrevet rente	-37.714	0
Tilgodehavende ejere, fælleslån i alt	-834.422	-987.737

11 Henlæggelser til vedligeholdelse

Opsparing, saldo primo	554.707	667.115
Indbetalinger i året	247.812	247.811
Anvendt i året	0	-360.219
Hensættelse vaskeri (ovf.)	133.968	0
Henlæggelser til vedligeholdelse i alt	936.487	554.707

12 Hensættelse vaskeri

Hensættelse vaskeri, primo	133.968	133.968
Ovf. Grundfond	-133.968	0
Hensættelse vaskeri i alt	0	133.968

13 Anden gæld

Skyldig A-skat	8.408	0
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager	2.563	0
Skyldig ATP	852	0
Feriepengeforpligtelse	18.196	66.957
Skyldig lønsumsafgift	6.443	0
Anden gæld i alt	36.462	66.957

14 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	425.100	0
Varmeudgifter	-336.580	-326.740
Afregning af årets regnskab	118.642	0
Varmeregnskab i alt	207.162	-326.740

15 Antenneregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	218.952	0
Udgifter kabel TV	-278.994	0
Antenneregnskab i alt	-60.042	0