



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
ÅRSRAPPORT
2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 9/10 2018

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen Jægerhaven Jægersborgvej 102-128 2820 Gentofte CVR-nr.: 86 10 67 28 Hjemsted: Gentofte Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Kim Bentin, formand Torben Lauritzen Jakob Christian Reland Lisbeth Stilling Pauline Noel
Administrator	WA ApS Havneholmen 21, 5. 1561 København V Tlf. nr. 32 64 46 00
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for Ejerforeningen Jægerhaven.

Årsrapporten 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. september 2018

Administrator:

WA ApS

Bestyrelse.



Kim Bentin
Formand



Torben Lauritzen



Jakob Christian Reland



Lisbeth Stilling



Pauline Noël

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne i E/F Jægerhaven

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Jægerhaven for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 17. september 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Morten Kenhof
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Jægerhaven for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for ejerforeninger.

Formålet med årsrapporten 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 boligafgifter 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 14 ejere månedsvist betaler ydelse (renter og afdrag).

Forudbetalte omkostninger

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

Egenkapital

"Mellemregning med ejerforeningens medlemmer" indeholder årets resultat.

Hensættelse vaskeri

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

Grundfond

Grundfonden er en reservation til fremtidige større vedligeholdelsesarbejder og nyanskaffelser.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 tkr.	(ej revideret) Budget 2017/18 kr.
Fællesbidrag.....		2.321.133	2.321	2.321.133
Lejeindtægt, kælderrum.....		65.519	74	75.000
Lejeindtægt, garager.....		24.660	25	25.000
Andre indtægter.....		0	0	0
INDTÆGTER I ALT.....		2.411.312	2.420	2.421.133
Afgifter og forsikringer.....	2	-1.028.677	-962	-960.000
Vicevært.....	3	-500.989	-495	-528.000
Reparation og vedligeholdelse.....	4	-363.904	-516	-1.000.000
TV afgifter.....		-180.313	-171	-175.000
Administrationsomkostninger.....	5	-234.053	-270	-256.500
Overført fra grundfond jf. generalforsamlingsbeslutning.....		0	125	500.000
OMKOSTNINGER I ALT.....		2.307.936	2.289	2.419.500
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		103.376	131	1.633
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle udgifter.....		-1.495	-2	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-1.495	-2	0
ÅRETS RESULTAT.....		101.881	129	1.633

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Forsikringskader.....		1.020	31
Forudbetalte omkostninger.....		329.737	362
Tilgodehavende fælleslån.....		1.364.516	1.423
Tilgodehavender.....		1.695.273	1.816
Likvide beholdninger.....	6	1.172.327	642
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.867.600	2.458
AKTIVER.....		2.867.600	2.458
PASSIVER			
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer.....	7	230.427	129
Hensættelse vaskeri.....	8	71.568	46
Grundfond.....	9	920.988	673
EGENKAPITAL.....		1.222.983	848
Forudindbetalt fællesbidrag.....		11.856	4
Mellemregning administrator.....		195	7
Nordea fælleslån.....		1.364.517	1.423
Deposita.....		16.013	14
Varmeregnskab.....		161.550	97
Skyldige omkostninger.....	10	90.486	65
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.644.617	1.610
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.644.617	1.610
PASSIVER.....		2.867.600	2.458
Eventualposter mv.....	11		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Vaskeri			1
Vaskeriindtægter.....	56.066	0	
Reparationer og abonnement m.v.....	-30.727	-64	
Overført til hensættelse vaskeri.....	-25.339	0	
	0	-64	
Afgifter og forsikringer			2
Ejendomsskat og renovation.....	198.768	211	
Vandforbrug.....	479.391	420	
El.....	105.315	88	
Forsikringer.....	245.203	243	
	1.028.677	962	
Vicevært			3
Løn vicevært.....	387.931	390	
Lønsumsafgift m.v.....	26.409	26	
Telefon og internet.....	0	4	
Vicevært efter regning.....	24.462	13	
Trappevask og vinduespolering.....	60.402	61	
Rengøringsartikler.....	1.785	0	
Snerydning.....	0	1	
	500.989	495	
Reparation og vedligeholdelse			4
Blikkenslager.....	99.183	158	
Murer.....	16.204	19	
Arkitekt/Rådgivning.....	49.191	0	
Elektriker.....	29.732	22	
Maler.....	12.275	2	
Varmeanlæg.....	37.692	5	
Kloakservice.....	6.481	6	
Have- og gårdarealer.....	42.225	39	
Mindre anskaffelser, værktøj m.v.....	31.078	20	
Traktor.....	14.381	20	
Større vedligeholdelsesarbejder(faldstammer).....	0	57	
Tømrer og snedker.....	8.394	23	
Låseservice.....	6.874	1	
Glarmester.....	4.474	4	
Alm. vedligeholdelse.....	5.720	10	
Vinduesrenovering.....	0	130	
	363.904	516	

NOTER

	2017/18	2016/17	Note
Administrationsomkostninger			5
Administration.....	153.525	152	
Revision.....	21.875	22	
Advokat.....	7.500	25	
Porto og gebyrer.....	13.850	13	
Kontorhold bestyrelse.....	1.441	8	
Generalforsamling.....	1.163	1	
Varmeregnskab.....	21.018	21	
Varme, ejendommens andel.....	9.889	10	
Tab på debitorer.....	-4	0	
Øvrige administrationsomkostninger.....	3.796	18	
	234.053	270	
Likvide midler			6
Nordea 2216 6880 318 681.....	1.171.125	641	
Kassebeholdning.....	1.202	1	
	1.172.327	642	
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer			7
Saldo, primo.....	128.546	-47	
Overført fra grundfond jf. generalforsamlingsbeslutning.....	0	47	
Årets resultat.....	101.881	129	
	230.427	129	
Hensættelse vaskeri			8
Saldo, primo.....	46.229	110	
Overført fra vaskeriregnskab.....	25.339	-64	
	71.568	46	
Grundfond			9
Saldo, primo.....	673.177	597	
Overført til resultatopgørelse(vinduesrenovering).....	0	-125	
Årets indbetalinger.....	247.811	248	
Overført til mellemregning med ejerforeningens medlemmer....	0	-47	
	920.988	673	

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			10
A-skat m.v.....	11.074	11	
Revision.....	21.875	22	
Elektricitet.....	17.000	15	
Arkitekt.....	21.347	0	
Diverse forsikringsrefusion.....	6.238	0	
Lønsum april kvartal 2018.....	6.472	6	
VVS.....	0	11	
Diverse.....	6.480	0	
	90.486	65	

Eventualposter mv.

11

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for mellemværender med ejerforeningen er der udstedt ejerpantebreve på kr. 41.000 i hver enkelt lejlighed.