

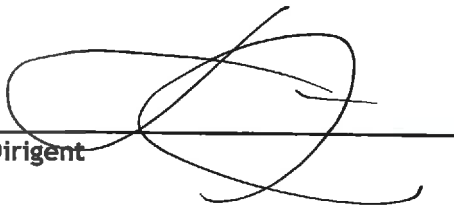
**E/F JÆGERHAVEN**

**ÅRSRAPPORT**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 9/10 2017

Dirigent

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and curves, positioned above a horizontal line that serves as a signature line.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</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>	Jørgen Møllerup, formand Torben Lauritzen Lis Bentin Helle Bregninge Pauline Noel
<b>Administrator</b>	Wind Administration ApS Havneholmen 21, 5. 1561 København V Tlf. nr. 32 64 46 00
<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 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 4. september 2017

Administrator:

Wind Administration ApS

Bestyrelse:

  
\_\_\_\_\_  
Jørgen Møllerup  
Formand

  
\_\_\_\_\_  
Torben Lauritzen

  
\_\_\_\_\_  
Lis Bentzen

  
\_\_\_\_\_  
Helle Bregninge

  
\_\_\_\_\_  
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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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, 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 4. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kenhof  
statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejerforeningen Jægerhaven for 2016/17 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 nominal 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 nominal værdi.



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

	Note	Regnskab 2016/17 kr.	Regnskab 2015/16 tkr.	(ej revideret) Budget 2016/17 kr.
Fællesbidrag.....		2.321.133	2.321	2.321.133
Lejeindtægt, kælderrum.....		73.865	76	79.000
Lejeindtægt, garager.....		24.660	25	25.000
Andre indtægter.....		0	12	0
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>2.419.658</b>	<b>2.434</b>	<b>2.425.133</b>
Afgifter og forsikringer.....	2	-961.514	-891	-930.000
Vicevært.....	3	-495.232	-524	-530.000
Reparation og vedligeholdelse.....	4	-515.920	-714	-665.000
TV afgifter.....		-171.487	-158	-160.000
Administrationsomkostninger.....	5	-269.962	-244	-260.000
Overført fra grundfond jf. generalforsamlingsbeslutning.....		125.000	50	125.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>2.289.115</b>	<b>2.481</b>	<b>2.420.000</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>130.543</b>	<b>-47</b>	<b>5.133</b>
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle udgifter.....		-1.997	0	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-1.997</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>128.546</b>	<b>-47</b>	<b>5.133</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Forsikringskader.....		31.134	33
Forudbetalte omkostninger.....		362.234	317
Tilgodehavende fælleslån.....		1.422.787	1.478
Tilgodehavender.....		<b>1.816.155</b>	<b>1.828</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>6</b>	<b>642.296</b>	<b>792</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.458.451</b>	<b>2.620</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.458.451</b>	<b>2.620</b>
 <b>PASSIVER</b>			
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer.....	7	128.546	-47
Hensættelse vaskeri.....	8	46.229	110
Grundfond.....	9	673.178	598
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>847.953</b>	<b>661</b>
Forudindbetalt fællesbidrag.....		4.198	0
Mellemregning administrator.....		7.196	6
Nordea fælleslån.....		1.422.787	1.478
Deposita.....		14.338	15
Varmeregnskab.....		96.930	62
Skyldige omkostninger.....	10	65.049	398
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>1.610.498</b>	<b>1.959</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.610.498</b>	<b>1.959</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.458.451</b>	<b>2.620</b>
 Eventualposter mv.....	 11		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
<b>Vaskeri</b>			<b>1</b>
Vaskeriindtægter.....	0	39	
Reparationer og abonnement m.v.....	-63.814	-44	
Overført til hensættelse vaskeri.....	63.814	5	
	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Afgifter og forsikringer</b>			<b>2</b>
Ejendomsskat og renovation.....	211.565	218	
Vandforbrug.....	419.571	363	
El.....	87.683	91	
Forsikringer.....	242.695	219	
	<b>961.514</b>	<b>891</b>	
<b>Vicevært</b>			<b>3</b>
Løn vicevært.....	389.668	382	
Lønsumsafgift m.v.....	26.495	26	
Telefon og internet.....	3.620	4	
Vicevært efter regning.....	13.410	36	
Trappevask og vinduespolering.....	60.582	60	
Rengøringsartikler.....	0	1	
Snerydning.....	1.457	15	
	<b>495.232</b>	<b>524</b>	
<b>Reparation og vedligeholdelse</b>			<b>4</b>
Blikkenslager.....	158.501	122	
Murer.....	19.093	7	
Arkitekt/Rådgivning.....	0	15	
Elektriker.....	21.726	42	
Maler.....	1.534	0	
Varmeanlæg.....	4.862	0	
Kloakservice.....	6.468	134	
Have- og gårdarealer.....	38.628	87	
Mindre anskaffelser, værktøj m.v.....	20.445	12	
Traktor.....	19.762	7	
Større vedligeholdelsesarbejder(faldstammer).....	57.039	282	
Tømrer og snedker.....	22.615	6	
Låseservice.....	503	0	
Glarmester.....	4.297	0	
Alm. vedligeholdelse.....	10.459	0	
Vinduesrenovering.....	129.988	0	
	<b>515.920</b>	<b>714</b>	

## NOTER

	2016/17	2015/16	Note
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>5</b>
Administration.....	151.927	151	
Revision.....	21.875	23	
Advokat.....	25.473	0	
Porto og gebyrer.....	13.324	14	
Kontorhold bestyrelse.....	7.756	3	
Generalforsamling.....	1.239	6	
Varmeregnskab.....	20.685	22	
Beboeraktiviteter.....	0	3	
Varme, ejendommens andel.....	9.975	15	
Tab på debitorer.....	1	-1	
Øvrige administrationsomkostninger (inkl. ny hjemmeside).....	17.707	8	
	<b>269.962</b>	<b>244</b>	
<b>Likvide midler</b>			<b>6</b>
Nordea 2216 6880 318 681.....	641.296	791	
Nykredit Bank 8117 1902 630.....	0	1	
Kassebeholdning.....	1.000	0	
	<b>642.296</b>	<b>792</b>	
<b>Mellemregning med ejerforeningens medlemmer</b>			<b>7</b>
Saldo, primo.....	-47.348	-273	
Overført fra grundfond jf. generalforsamlingsbeslutning.....	47.348	273	
Årets resultat.....	128.546	-47	
	<b>128.546</b>	<b>-47</b>	
<b>Hensættelse vaskeri</b>			<b>8</b>
Saldo, primo.....	110.043	115	
Overført fra vaskeriregnskab.....	-63.814	-5	
	<b>46.229</b>	<b>110</b>	
<b>Grundfond</b>			<b>9</b>
Saldo, primo.....	597.715	673	
Overført til resultatopgørelse (vinduesrenovering).....	-125.000	-50	
Årets indbetalinger.....	247.811	248	
Overført til mellemregning med ejere.....	-47.348	-273	
	<b>673.178</b>	<b>598</b>	

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>10</b>
A-skat m.v.....	10.754	10	
Revision.....	21.875	22	
Elektricitet.....	14.925	15	
Kloakmester.....	0	124	
Lønsum april kvartal 2017.....	6.287	6	
VVS.....	11.026	0	
Diverse.....	182	7	
Levering og montering 29 stk. kældervinduer og reparation af lysskaktmure.....	0	214	
	<b>65.049</b>	<b>398</b>	

**Eventualposter mv.**

11

**Eventualforpligtelser**

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