



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**

**2018/19**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 29/10 2019**

  
\_\_\_\_\_  
**Dirigent**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</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 Torben Lauritzen Jette Evald Lisbeth Stilling Pauline Noel
<b>Administrator</b>	WA 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 9. oktober 2019

Administrator:

  
WA ApS

Bestyrelse:

  
Kim Bentin  
Formand  
Torben Lauritzen  
Jette Ewald  
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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.

#### **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 9. oktober 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejerforeningen Jægerhaven for 2018/19 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 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

"Mellemregning 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**

	Note	Regnskab 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 tkr.	(ej revideret) Budget 2018/19 kr.
Fællesbidrag.....		2.367.409	2.321	2.367.555
Lejeindtægt, kælderrum.....		68.256	66	67.000
Lejeindtægt, garager.....		24.660	25	25.000
Andre indtægter.....		8.300	0	0
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>2.468.625</b>	<b>2.412</b>	<b>2.459.555</b>
Afgifter og forsikringer.....	2	-932.100	-1.028	-1.031.000
Vicevært.....	3	-510.545	-501	-535.400
Reparation og vedligeholdelse.....	4	-822.405	-364	-1.118.400
TV afgifter.....		-196.241	-180	-185.000
Administrationsomkostninger.....	5	-266.296	-235	-261.000
Overført fra grundfond jf. generalforsamlingsbeslutning.....		488.470	0	662.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>2.239.117</b>	<b>2.308</b>	<b>2.468.800</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>229.508</b>	<b>104</b>	<b>-9.245</b>
Finansielle indtægter.....		0	0	0
Finansielle udgifter.....		-2.000	-2	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-2.000</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>227.508</b>	<b>102</b>	<b>-9.245</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 tkr.</b>
Tilgodehavende fællesbidrag.....		24.114	0
Forsikringskader.....		1.020	1
Forudbetalte omkostninger.....		388.779	330
Afsluttet varmeregnskab.....		25.273	0
Tilgodehavende ejere, fælleslån.....		1.219.656	1.365
Tilgodehavender.....		1.658.842	1.696
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>6</b>	<b>999.062</b>	<b>1.172</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.657.904</b>	<b>2.868</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.657.904</b>	<b>2.868</b>
 <b>PASSIVER</b>			
Mellemregning med ejerforeningens medlemmer.....	7	457.935	230
Hensættelse vaskeri.....	8	131.387	72
Grundfond.....	9	680.329	921
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.269.651</b>	<b>1.223</b>
Forudindbetalt fællesbidrag.....		0	12
Mellemregning administrator.....		4.628	0
Nordea fælleslån.....		1.294.296	1.365
Deposita.....		16.613	16
Varmeregnskab.....		8.460	162
Skyldige omkostninger.....	10	64.256	90
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.388.253	1.645
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.388.253</b>	<b>1.645</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.657.904</b>	<b>2.868</b>
 Eventualposter mv.....	 11		

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note
<b>Vaskeri</b>			
Vaskeriindtægter.....	66.006	56	1
Reparationer og abonnement m.v.....	-6.187	-31	
Overført til hensættelse vaskeri.....	-59.819	-25	
	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Afgifter og forsikringer</b>			
Ejendomsskat og renovation.....	190.770	199	2
Vandforbrug.....	418.983	479	
El.....	77.185	105	
Forsikringer.....	245.162	245	
	<b>932.100</b>	<b>1.028</b>	
<b>Vicevært</b>			
Løn vicevært.....	216.454	388	3
Lønsumsafgift m.v.....	15.285	26	
Telefon og internet.....	4.910	0	
Vicevært efter regning.....	191.194	25	
Trappevask og vinduespolering.....	74.302	60	
Rengøringsartikler.....	0	2	
Snerydning.....	8.400	0	
	<b>510.545</b>	<b>501</b>	
<b>Reparation og vedligeholdelse</b>			
Blikkenslager.....	24.239	99	4
Murer.....	11.237	16	
Arkitekt/Rådgivning.....	18.225	49	
Elektriker.....	2.500	30	
Maler.....	27.219	12	
Varmeanlæg.....	29.778	38	
Kloakservice.....	1.162	7	
Have- og gårdarealer.....	22.500	42	
Mindre anskaffelser, værktøj m.v.....	-2.248	31	
Traktor.....	0	14	
Større vedligeholdelsesarbejder.....	126.831	0	
Tømrer og snedker.....	58.554	8	
Låseservice.....	0	7	
Glarmester.....	0	5	
Alm. vedligeholdelse.....	0	6	
Rensning tagrender.....	13.938	0	
Arbejder dækket af grundfond.....	488.470	0	
	<b>822.405</b>	<b>364</b>	

## NOTER

	2018/19	2017/18	Note
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>5</b>
Administration.....	155.348	154	
Revision.....	22.000	22	
Advokat.....	0	8	
Porto og gebyrer.....	12.405	14	
Kontorhold bestyrelse.....	0	1	
Generalforsamling.....	1.344	0	
Repræsentation/gaver.....	1.600	1	
Varmeregnskab.....	31.027	21	
Beboeraktiviteter.....	780	0	
Varme, ejendommens andel.....	39.117	10	
Hjemmeside.....	2.675	4	
	<b>266.296</b>	<b>235</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
	kr.	tkr.	
<b>Likvide midler</b>			<b>6</b>
Nordea 2216 6880 318 681.....	999.062	1.171	
Kassebeholdning.....	0	1	
	<b>999.062</b>	<b>1.172</b>	
<b>Mellemregning med ejerforeningens medlemmer</b>			<b>7</b>
Saldo, primo.....	230.427	128	
Årets resultat.....	227.508	102	
	<b>457.935</b>	<b>230</b>	
<b>Hensættelse vaskeri</b>			<b>8</b>
Saldo, primo.....	71.568	46	
Overført fra vaskeriregnskab.....	59.819	25	
	<b>131.387</b>	<b>71</b>	
<b>Grundfond</b>			<b>9</b>
Saldo, primo.....	920.988	673	
Overført til resultatopgørelse.....	-488.470	0	
Årets indbetalinger.....	247.811	248	
	<b>680.329</b>	<b>921</b>	

**NOTER**

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>10</b>
A-skat m.v.....	0	11	
Revision.....	22.000	22	
Elektricitet.....	10.000	17	
Arkitekt.....	0	21	
Diverse forsikringsrefusion.....	0	6	
Lønsum april kvartal 2018.....	0	7	
Ejendomsservice.....	31.037	0	
Diverse.....	1.219	6	
	<b>64.256</b>	<b>90</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>11</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Til sikkerhed for mellemværender med ejerforeningen er der udstedt ejerpantebreve på kr. 41.000 i hver enkelt lejlighed.			