

NEWSEC

ÅRSRAPPORT

E/F Bella Vista

Fra 01.01.2018 til 31.12.2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 11-04-2019

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratørerklæring.....	7
Arsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	11
Noter.....	13

Foreningsoplysninger

Foreningen	E/F Bella Vista
Beliggenhed	Strandvejen 419-433 m.fl. 2930 Klampenborg
Matrikelbetegnelse:	1 e, 1 lh og 1 li Kristiansholm.
Hjemstedskommune:	Gentofte Kommune
CVR nr.:	33986696
Regnskabsår:	1. januar 2018 - 31. december 2018
Administrator	Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.datea.dk
Bestyrelse	Henrik Nehammer , formand Flemming Hedemark Charlotte Mygind Hartvig Egon Hedegård Per Olesen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for E/F Bella Vista.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 27. marts 2019

Bestyrelse

Henrik Nehammer

Formand

Flemming Hedemark

Charlotte Mygind Hartvig

Egon Hedegård

Per Olesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i E/F Bella Vista

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Bella Vista for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt 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 ejerforeningen 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 vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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 ledelsen 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 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 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 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 V, den 27. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20222670



Jesper Buch

Statsautoriseret revisor.

Administratorerklæring

Som administrator i E/F Bella Vista skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2018. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018.

Kgs. Lyngby, den 27. marts 2019

Newsec Datea A/S

Camilla Faber
Administrator

Marianne Andersen
Controller

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Bella Vista for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelig.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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 det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

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.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

Projektomkostninger

Ved projektets afslutning, får den enkelte ejerlejlighedsejer valgfrihed mellem at deltage i fælleslån eller at indfri sin andel kontant.

Resultatopgørelse

	Note	2018	Ej revideret Budget 2018	2017
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		2.661.666	2.662.170	3.317.715
Lejeindtægt		12.000	12.000	13.000
Vaskeri	1	49.838	50.000	52.394
Diverse indtægt		0	0	3.750
Indtægter i alt		2.723.504	2.724.170	3.386.859
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-122.579	-111.000	-181.043
Faste omkostninger i alt		-122.579	-111.000	-181.043
Forsyning				
El-forbrug		-59.852	-120.000	-202.213
Vandudgift		-230.892	-255.000	-262.838
Renovation via skattebillet		-157.200	-160.000	-163.680
Fjernelse af andet affald		-25.188	-25.000	-18.544
Antenne og hybridnet		-140.981	-142.000	-134.033
Forsyning i alt		-614.113	-702.000	-781.308
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-9.444	-10.000	-3.992
Rengøring indvendigt		-166.000	-185.000	-67.000
Udvendig vinduespolering		0	0	-6.750
Rengøringsartikler		0	0	-17.934
Renholdelse i alt		-175.444	-195.000	-95.676
Fælles drift				
Vicevært	2	-270.259	-230.000	-327.096
Reparation af maskinel og materiel		0	0	-1.875
Drift af maskiner og redskaber (brændsto		0	0	-175
Køb af redskaber over straksafskrivnings		-1.953	-20.000	-17.199
Drift af varmeinstallationer		-16.610	-21.000	-9.723
Vagt-service		0	0	-67.875
Fælles drift i alt		-288.823	-271.000	-423.943
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	3	-685.772	-1.258.270	-533.455

Resultatopgørelse

	Note	2018	Ej revideret Budget 2018	2017
Administration				
Ejendomsadministration		-86.325	-88.000	-85.769
Anden administration		-625	0	0
Revisionshonorar, foreninger		-17.500	-17.500	-21.000
Øvrig administration	4	-58.069	-73.000	-62.619
Administration i alt		-162.518	-178.500	-169.388
Diverse				
Leje garage		-8.400	-8.400	-13.550
Diverse i alt		-8.400	-8.400	-13.550
Omkostninger i alt		-2.057.648	-2.724.170	-2.198.363
Resultat af primær drift		665.856	0	1.188.496
Finansielle poster				
Finansielle udgifter		-811	0	-4.117
Finansielle poster i alt		-811	0	-4.117
Årets resultat		665.045	0	1.184.379
Årets resultat disponeres således				
Overført til årets resultat		665.045		1.184.379
		665.045		1.184.379

Balance pr. 31.12.2018

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Projektomkostninger	6	<u>988.168</u>	<u>2.854.640</u>
		988.168	2.854.640
Finansielle anlægsaktiver			
Egne deposita		22.500	26.900
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>22.500</u>	<u>26.900</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.010.668</u>	<u>2.881.540</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restancer		0	542
Tilgodehavende ejere, fælleslån 1		1.055.411	1.272.198
Tilgodehavende ejere, fælleslån 2		13.780.072	15.523.357
Varmeregnskab		7.420	0
Periodisering		<u>142.843</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende i alt		14.985.745	16.796.096
Likvider	5	2.086.144	846.129
Omsætningsaktiver i alt		<u>17.071.889</u>	<u>17.642.225</u>
Aktiver i alt		<u>18.082.557</u>	<u>20.523.766</u>

Balance pr. 31.12.2018

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		2.216.178	1.031.799
Årets resultat		665.045	1.184.379
Egenkapital i alt		<u>2.881.224</u>	<u>2.216.178</u>
Gæld			
Kortfristet gæld			
Fælleslån 1, banklån Møns Bank		1.055.411	1.272.198
Fælleslån 2, banklån Møns Bank		13.780.072	15.523.374
Byggecredit		0	322.537
Forsikringssager		42.500	20.180
Periodisering		0	10.573
Afsluttet regnskab, fælleslån		33.146	0
Mellemregning, ejere		8.107	14.793
Kreditorer		219.948	642.365
Varmeregnskab		0	150.749
Skyldige poster		62.150	350.818
Kortfristet gæld i alt		<u>15.201.334</u>	<u>18.307.587</u>
Gæld i alt		<u>15.201.334</u>	<u>18.307.587</u>
Passiver i alt		<u>18.082.557</u>	<u>20.523.766</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>Ej revideret Budget 2018</u>	<u>2017</u>
1 Vaskeri			
Fællesvaskeri	63.244	50.000	63.023
Serviceabonnement	-10.894	0	-10.629
Forbrugsmaterialer	-958	0	0
Vedligeholdelse	-1.555	0	0
Vaskeri i alt	<u>49.838</u>	<u>50.000</u>	<u>52.394</u>
2 Vicevært			
Kørselsgodtgørelse	2.368	0	0
Andre udgifter, ejendomsfunktionær	0	0	315
Ekstern vicevært service	267.891	230.000	326.781
Vicevært i alt	<u>270.259</u>	<u>230.000</u>	<u>327.096</u>
3 Vedligeholdelse og forbedringer			
Terrænbelægninger	17.063	0	4.761
Terræn, grund diverse	0	0	500
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	14.314	0	2.500
Facader	0	0	1.244
Udv. vinduer/døre	285.782	0	67.908
Porte	0	0	4.201
Altaner	41.041	0	0
Tag	12.639	0	21.064
Bygning udvendig diverse	9.209	0	21.852
Etageadskillelser	0	0	6.390
Trapper og ramper	14.386	0	0
Bygning indvendig diverse	70.147	0	59.427
Afløbsinstallationer og sanitet	62.178	0	125.479
Vandinstallationer	21.118	0	44.110
Varmeanlæg	68.045	0	33.976
El-installationer	38.091	0	92.832
Skilte m.v.	7.166	0	13.093
Nøgler og kort	5.613	0	7.425
Fest- og gæstelokaler	1.104	0	2.668
Juleudsmykning	5.300	0	5.750
Inventar diverse	6.750	0	14.500
Selvrisiko, forsikringskade	5.827	0	3.774
Diverse vedl. til budgettering	0	1.258.270	0
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	<u>685.772</u>	<u>1.258.270</u>	<u>533.455</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>Ej revideret Budget 2018</u>	<u>2017</u>
4 Øvrig administration			
Kontingenter	500	500	500
Repræsentation	2.425	10.000	6.814
Bestyrelsesgodtgørelse	3.750	7.500	7.500
Generalforsamling	8.591	10.000	9.158
Møder	5.158	10.000	8.421
Kontorartikler og tryksager	437	8.000	7.827
Fotokopiering og IT	5.510	6.000	6.208
Telefon og porto	1.272	2.000	1.988
Transport	0	0	2.032
Fester	20.992	10.000	2.305
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	9.434	9.000	9.867
Øvrig administration i alt	<u>58.069</u>	<u>73.000</u>	<u>62.619</u>
5 Likvider			
Møns Bank 6140 0002049953	2.086.916	0	846.187
Danske Bank 3001 11196330	-871	0	-157
Nordea 2216 4381 867 981	99	0	99
Likvider i alt	<u>2.086.144</u>	<u>0</u>	<u>846.129</u>
6 Projektomkostninger			
Afholdte udgifter	45.847.728	0	45.463.460
Modtaget fra Kulturstyrelsen	-3.160.000	0	-3.160.000
Renter	598.012	0	530.792
Finansieret af egenkapitalen	-3.500.000	0	-3.500.000
Indbetalinger samt fælleslån	-38.797.572	0	-36.479.612
Projektomkostninger i alt	<u>988.168</u>	<u>0</u>	<u>2.854.640</u>