

ÅRSRAPPORT

42019 E/F BELLAVISTA

FRA 01.01.2022 TIL 31.12.2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 27-04-2023

Dirigent:

Indhold

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

Foreningsoplysninger

Foreningen	E/F Bellavista
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 2022 - 31. december 2022
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.newsec.dk
Bestyrelse	Jesper Andersen, formand Dorte Caroline Gamst John Alexander Robbert Regitze Reeh Hanne Duus Mygdal Peter Shahin Schou Lauritzen
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for E/F Bellavista.

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 _____

Bestyrelse

Jesper Andersen

Formand

Dorte Caroline Gamst

John Alexander Robbert

Regitze Reeh

Hanne Duus Mygdal

Peter Shahin Schou Lauritzen

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i E/F Bellavista

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Bellavista for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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

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 K, den _____

KRESTON CM Statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR NR.: 39463113

Christian Dohn
Statsautoriseret revisor
MNE: 35842

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Administratørerklæring

Som administrator i E/F Bellavista skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. 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 2022.

Kgs. Lyngby, den _____

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af Nem ID/ digital signatur.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Bellavista for 2022 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 tilstrækkelige.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes til kostpris med et tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Finansielle anlægsaktiver

Består af depoter og måles til anskaffelsespris

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		2.176.185	2.176.000	2.176.185
Lejeindtægt	1	17.200	25.000	18.000
Vaskeri	2	44.700	40.000	39.319
Diverse indtægt		6.000	0	200.000
Indtægter i alt		2.244.085	2.241.000	2.433.504
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-302.201	-305.000	-241.478
Faste omkostninger i alt		-302.201	-305.000	-241.478
Forsyning				
El-forbrug		-106.892	-70.000	-55.906
Vandudgift		-237.845	-300.000	-331.808
Renovation via skattebillet		-129.516	-156.000	-150.480
Fjernelse af andet affald		-13.325	-20.000	-16.180
Skadedyrsbekæmpelse		-6.038	0	0
Forsyning i alt		-493.615	-546.000	-554.374
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-13.782	-30.000	-21.276
Pasning af ude arealer		-695	0	0
Rengøring indvendigt		-165.000	-165.000	-165.000
Udvendig vinduespolering		-1.500	-5.000	-3.000
Artikler fællesarealer		0	-5.000	-2.033
Renholdelse i alt		-180.977	-205.000	-191.309
Fælles drift				
Vicevært		-337.500	-337.500	-305.000
Reparation af maskiner og materiel		-1.995	0	0
Drift af maskiner og redskaber		0	0	-768
Køb af redskaber over straksafskrivnings		0	-2.000	-2.218
Service varmeinstallationer		-8.014	-10.000	-9.068
Service tag		-8.512	0	0
Fælles drift i alt		-356.021	-349.500	-317.054
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	3	-649.563	-875.000	-636.971

Resultatopgørelse

	Note	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
Administration				
Ejendomsadministration		-94.801	-94.800	-92.527
Probo & GDPR		-9.151	-775	-750
Revisionshonorar, foreninger		-20.625	-20.750	-20.100
Udarbejdelse vedligeholdesplaner		-132.157	0	-6.000
Øvrig administration	4	-125.467	-126.200	-25.022
Administration i alt		-382.201	-242.525	-144.399
Diverse				
Fællesudgifter garage		-2.616	-9.000	-2.616
Diverse i alt		-2.616	-9.000	-2.616
Omkostninger i alt		-2.367.194	-2.532.025	-2.088.200
Resultat af primær drift		-123.109	-291.025	345.304
Finansielle poster				
Finansielle udgifter		-6.669	-6.000	-4.548
Finansielle poster i alt		-6.669	-6.000	-4.548
Årets resultat		-129.778	-297.025	340.756
Forslag til resultatdisponering				
Overført resultat		-129.778		340.756
Resultatdisponering		-129.778		340.756

Balance pr. 31.12.2022

	Note	2022	2021
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Garage		325.000	325.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>325.000</u>	<u>325.000</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Egne deposita		22.500	22.500
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>22.500</u>	<u>22.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>347.500</u>	<u>347.500</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		0	42.975
Fælleslån		7.148.124	7.674.742
Antenneregnskab		40.085	1.317
Øvrige tilgodehavender		7.445	0
Periodisering		324.997	307.317
Tilgodehavende i alt		<u>7.520.651</u>	<u>8.026.351</u>
Likvider	5	804.935	1.025.014
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.325.586</u>	<u>9.051.365</u>
Aktiver i alt		<u>8.673.086</u>	<u>9.398.865</u>

Balance pr. 31.12.2022

	Note	2022	2021
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		1.318.557	977.800
Årets resultat		-129.778	340.756
Egenkapital i alt		1.188.779	1.318.557
Gæld			
Kortfristet gæld			
Bankgæld - fælleslån		7.150.156	7.677.242
Mellemregning, ejere		62	0
Kreditorer		207.534	48.607
Bogprojekt		0	218.407
Varmeregnskab		74.865	32.658
Skyldige poster		51.691	103.394
Kortfristet gæld i alt		7.484.307	8.080.309
Gæld i alt		7.484.307	8.080.309
Passiver i alt		8.673.086	9.398.865

Noter

	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
1 Lejeindtægt			
Lejeindtægt	18.027	19.000	19.240
Lejeindtægt p-plads og garager	2.000	6.000	6.000
Tomgangsleje	-2.827	0	-7.240
Lejeindtægt i alt	17.200	25.000	18.000
2 Vaskeri			
Vaskeriindtægter	0	0	-5.208
Fællesvaskeri	63.388	40.000	58.768
Serviceabonnement	-16.902	0	-11.694
Vedligeholdelse	-1.786	0	-2.547
Vaskeri i alt	44.700	40.000	39.319
3 Vedligeholdelse og forbedringer			
Terrænbelægninger	238	0	0
Beplantninger	19.404	0	19.190
Terræn, grund diverse	0	0	18.100
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	68.760	0	33.648
Facader	41.298	0	235.459
Udv. vinduer/døre	231.678	0	26.520
Altaner	0	0	9.750
Tag	1.000	0	8.128
Bygning udvendig diverse	85.470	0	98.076
Indvendige vægge	4.946	0	0
Trapper og ramper	62.375	0	0
Bygning indvendig diverse	51.692	0	13.134
Afløbsinstallationer og sanitet	23.510	0	49.824
Vandinstallationer	30.946	0	62.428
Varmeanlæg	0	0	15.983
Ventilationsanlæg	6.789	0	0
El-installationer	6.817	0	15.796
Skilte m.v.	678	0	680
Nøgler og kort	730	0	6.260
Fællesrum	12.735	0	0
Inventar diverse	498	0	23.995
Diverse vedl. til budgettering	0	875.000	0
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	649.563	875.000	636.971

Noter

	2022	Ej revideret Budget 2022	2021
4 Øvrig administration			
Kontingenter	1.100	1.000	1.000
Repræsentation	8.682	10.000	10.060
Diverse driftsomkostninger	57.351	40.000	2.500
Bestyrelsesgodtgørelse	11.850	7.900	3.850
Generalforsamling	11.430	17.000	10.120
Møder	695	5.000	70
Kontorartikler og tryksager	4.139	5.000	460
Fotokopiering og IT	14.692	12.300	50
Porto	415	1.000	0
Fester	1.228	15.000	2.294
Afrundinger og differencer	0	0	-16.044
Gebyrer	13.885	12.000	10.663
Øvrig administration i alt	125.467	126.200	25.022
5 Likvider			
Møns Bank 6140 0002049953	804.935		806.607
Møns Bank 6140 4398861 - bogprojekt	0		218.407
Likvider i alt	804.935		1.025.014