

ÅRSRAPPORT

42019 E/F BELLAVISTA

FRA 01.01.2019 TIL 31.12.2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

Dirigent:

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger.....	3
Bestyrelsens påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Administratørklæring.....	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 2019 - 31. december 2019
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.newsec.dk
Bestyrelse	Henrik Nehammer , formand Flemming Hedemark Charlotte Mygind Hartvig Egon Hedegård John Alexander Robbert Torben Kitaj
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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

Henrik Nehammer

Formand

Flemming Hedemark

Charlotte Mygind Hartvig

Egon Hedegård

John Alexander Robbert

Torben Kitaj

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 K, den _____

KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 39 46 31 13

Christian Dohn
Statsautoriseret revisor
mne35842

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 2019. 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 2019.

Kgs. Lyngby, den _____

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Philip Jensen
Administrator

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 2019 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 løbende 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 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	2019	Ej revideret Budget 2019	2018
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		2.329.249	2.329.250	2.661.666
Lejeindtægt		12.000	12.000	12.000
Vaskeri	1	42.719	50.000	49.838
Indtægter i alt		2.383.969	2.391.250	2.723.504
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-130.281	-126.000	-122.579
Faste omkostninger i alt		-130.281	-126.000	-122.579
Forsyning				
El-forbrug		-65.151	-100.000	-59.852
Vandudgift		-271.463	-260.000	-230.892
Betaling fra lejere, el		7.595	0	0
Renovation via skattebillet		-150.480	-151.000	-157.200
Fjernelse af andet affald		-21.655	-30.000	-25.188
Antenne og hybridnet		-148.272	-148.500	-140.981
Forsyning i alt		-649.427	-689.500	-614.113
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		-4.987	-20.000	-9.444
Rengøring indvendigt		-165.000	-180.000	-166.000
Renholdelse i alt		-169.987	-200.000	-175.444
Fælles drift				
Vicevært	2	-256.875	-255.000	-270.259
Drift af maskiner og redskaber (brændsto		-399	0	0
Køb af redskaber over straksafskrivnings		-2.973	-10.000	-1.953
Drift af varmeinstallationer		-18.753	-20.000	-16.610
Vagtservice		-4.000	0	0
Fælles drift i alt		-283.000	-285.000	-288.823
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	3	-643.526	-891.250	-685.772
Administration				
Ejendomsadministration		-89.278	-88.100	-86.325
Anden administration		-625	0	-625
Revisionshonorar, foreninger		-20.000	-25.000	-17.500
Honorarer jura		-21.015	0	0
Konsulentbistand		-14.063	0	0
Øvrig administration	4	-53.264	-78.000	-58.069
Administration i alt		-198.245	-191.100	-162.518

Resultatopgørelse

	Note	2019	Ej revideret Budget 2019	2018
Diverse				
Leje garage		-8.400	-8.400	-8.400
Diverse i alt		-8.400	-8.400	-8.400
Omkostninger i alt				
		-2.082.866	-2.391.250	-2.057.648
Resultat af primær drift				
		301.102	0	665.856
Finansielle poster				
Finansielle udgifter		-105	0	-811
Finansielle poster i alt		-105	0	-811
Årets resultat				
		300.997	0	665.045
Forslag til resultatdisponering:				
Overført fra projektkomkostninger pr. 31/12 2018		988.168		0
Prinsessestien 2019		1.203.746		0
Overført resultat		-1.890.918		665.045
Resultatdisponering		300.997		665.045

Balance pr. 31.12.2019

	Note	2019	2018
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Projektomkostninger	5	0	988.168
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>988.168</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>22.500</u>	<u>1.010.668</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		8.031	0
Fælleslån		11.662.907	14.835.482
Varmeregnskab		0	7.420
Øvrige tilgodehavender		21.033	0
Periodisering		199.157	142.843
Tilgodehavende i alt		<u>11.891.129</u>	<u>14.985.745</u>
Likvider	6	947.253	2.087.015
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.838.381</u>	<u>17.072.760</u>
Aktiver i alt		<u>12.860.881</u>	<u>18.083.428</u>

Balance pr. 31.12.2019

	Note	2019	2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Saldo primo		2.881.224	2.216.178
Overført resultat		-1.890.918	665.045
I alt		<u>990.306</u>	<u>2.881.224</u>
Gæld			
Kortfristet gæld			
Bankgæld		11.664.066	14.836.353
Afsluttet regnskab, fælleslån		16.293	33.146
Forsikringsager		999	42.500
Mellemregning, ejere		6.055	8.107
Mellemregning, Newsec		2.563	0
Kreditorer		45.944	219.948
Varmeregnskab		49.453	0
Skyldige poster		85.203	62.150
Kortfristet gæld i alt		<u>11.870.575</u>	<u>15.202.205</u>
Gæld i alt		<u>11.870.575</u>	<u>15.202.205</u>
Passiver i alt		<u>12.860.881</u>	<u>18.083.428</u>

Noter

	2019	Ej revideret Budget 2019	2018
1 Vaskeri			
Fællesvaskeri	61.286	50.000	63.244
Vaskerikort	-266	0	0
Serviceabonnement	-11.220	0	-10.894
Forbrugsmaterialer	0	0	-958
Vedligeholdelse	-7.080	0	-1.555
Vaskeri i alt	42.719	50.000	49.838
2 Vicevært			
Kørselsgodtgørelse	0	0	2.368
Ekstern vicevært service	256.875	255.000	267.891
Vicevært i alt	256.875	255.000	270.259
3 Vedligeholdelse og forbedringer			
Terrænbelægninger	53.050	0	17.063
Beplantninger	40.745	0	0
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	64.788	0	14.314
Facader	119.693	0	0
Udv. vinduer/døre	16.436	0	285.782
Altaner	0	0	41.041
Tag	29.142	0	12.639
Bygning udvendig diverse	59.244	0	9.209
Løfter	4.250	0	0
Trapper og ramper	0	0	14.386
Bygning indvendig diverse	14.850	0	70.147
Afløbsinstallationer og sanitet	100.969	0	62.178
Vandinstallationer (incl sprinkler)	16.106	0	21.118
Varmeanlæg	34.924	0	68.045
El-installationer	25.881	0	38.091
Skilte m.v.	2.180	0	7.166
Nøgler og kort	6.118	0	5.613
Fest- og gæstelokaler	947	0	1.104
Juleudsmykning	6.500	0	5.300
Inventar diverse	13.477	0	6.750
Selvrisiko, forsikringskade	34.228	0	5.827
Diverse vedl. til budgettering	0	891.250	0
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	643.526	891.250	685.772

Noter

	2019	Ej revideret Budget 2019	2018
4 Øvrig administration			
Kontingenter	1.000	500	500
Repræsentation	10.530	10.000	2.425
Bestyrelsesgodtgørelse	3.850	7.500	3.750
Generalforsamling	16.521	10.000	8.591
Møder	831	10.000	5.158
Kontorartikler og tryksager	595	8.000	437
Fotokopiering og IT	6.031	6.000	5.510
Telefon og porto	160	2.000	1.272
Transport	684	0	0
Fester	3.069	15.000	20.992
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	9.993	9.000	9.434
Øvrig administration i alt	53.264	78.000	58.069
5 Projektomkostninger			
Afholdte udgifter	47.201.475	0	45.847.728
Modtaget fra Kulturstyrelsen	-3.310.000	0	-3.160.000
Renter	598.012	0	598.012
Finansieret af egenkapitalen	-3.500.000	0	-3.500.000
Indbetalinger samt fælleslån	-38.797.572	0	-38.797.572
Udgiftsført Prinsessestien	-2.191.914	0	0
Projektomkostninger i alt	0	0	988.168
6 Likvider			
Møns Bank 6140 0002049953	947.253		2.086.916
Nordea 2216 4381 867 981	0		99
Likvider i alt	947.253		2.087.015