

ÅRSRAPPORT

42019 E/F BELLAVISTA

FRA 01.01.2020 TIL 31.12.2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den

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 2020 - 31. december 2020
Administrator	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.newsec.dk
Bestyrelse	Henrik Nehammer, formand Charlotte Mygind Hartvig John Alexander Robbert Egon Hedegård 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 2020 - 31. december 2020 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

John Alexander Robbert

Charlotte Mygind Hartvig

Egon Hedegård

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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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
mne 35842

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

Administratorerklæring

Som administrator i E/F Bellavista skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2020. 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 2020.

Kgs. Lyngby, den _____

Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Camilla Faber
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 2020 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

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	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
Indtægter				
Opkrævet ejerforeningsbidrag		2.329.249	2.329.250	2.329.249
Lejeindtægt		12.000	12.000	12.000
Vaskeri	1	49.520	50.000	42.719
Diverse indtægt		2.350	0	0
Indtægter i alt		2.393.119	2.391.250	2.383.969
Omkostninger				
Faste omkostninger				
Forsikring		-194.871	-188.000	-130.281
Faste omkostninger i alt		-194.871	-188.000	-130.281
Forsyning				
El-forbrug		-55.891	-80.000	-65.151
Vandudgift		-146.647	-260.000	-271.463
Betaling fra lejere, el		6.239	0	7.595
Renovation via skattebillet		-147.006	-145.500	-150.480
Fjernelse af andet affald		-25.754	-30.000	-21.655
Antenne og hybridnet		-149.958	-150.000	-148.272
Forsyning i alt		-519.017	-665.500	-649.427
Renholdelse				
Snerydning, grus og saltning		0	-20.000	-4.987
Rengøring indvendigt		-167.500	-168.500	-165.000
Udvendig vinduespolering		-4.500	0	0
Rengøringsartikler		-3.428	0	0
Renholdelse i alt		-175.428	-188.500	-169.987
Fælles drift				
Vicevært		-335.000	-260.000	-256.875
Drift af maskiner og redskaber (brændsto		-458	0	-399
Køb af redskaber over straksafskrivnings		-6.918	-20.000	-2.973
Drift af varmeinstallationer		-8.912	-20.000	-18.753
Vagtsservice		0	0	-4.000
Fælles drift i alt		-351.288	-300.000	-283.000
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	2	-934.466	-859.400	-643.526

Resultatopgørelse

	Note	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
Administration				
Ejendomsadministration		-90.968	-91.000	-89.278
Anden administration		-750	-750	-625
Revisionshonorar, foreninger		-20.400	-20.400	-20.000
Honorarer jura		-37.625	0	-21.015
Konsulentbistand		-25.641	0	-14.063
Øvrig administration	3	-39.533	-77.700	-53.264
Administration i alt		-214.917	-189.850	-198.245
Diverse				
Fællesudgifter garage		-6.533	0	-8.400
Diverse i alt		-6.533	0	-8.400
Omkostninger i alt		-2.396.521	-2.391.250	-2.082.866
Resultat af primær drift		-3.401	0	301.102
Finansielle poster				
Finansielle indtægter		8	0	0
Finansielle udgifter	4	-9.112	0	-105
Finansielle poster i alt		-9.105	0	-105
Årets resultat		-12.506	0	300.997
Forslag til resultatdisponering:				
Ovrført fra projektomkostninger pr. 31/12 2018		0		988.168
Prinsessestien 2019		0		1.203.746
Overført resultat		-12.506		-1.890.918
Resultatdisponering		-12.506		300.997

Balance pr. 31.12.2020

	Note	2020	2019
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Garage		325.000	0
Projektkostninger	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		325.000	0
Finansielle anlægsaktiver			
Egne deposita		<u>22.500</u>	<u>22.500</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		22.500	22.500
Anlægsaktiver i alt		<u>347.500</u>	<u>22.500</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restance, ejere		6.905	8.031
Fælleslån		8.606.406	11.662.907
Varmeregnskab		16.933	0
Øvrige tilgodehavender		6.346	21.033
Periodisering		<u>246.723</u>	<u>199.157</u>
Tilgodehavende i alt		8.883.313	11.891.129
Likvider	6	<u>492.101</u>	<u>947.253</u>
Omsætningsaktiver i alt		9.375.414	12.838.381
Aktiver i alt		<u>9.722.914</u>	<u>12.860.881</u>

Balance pr. 31.12.2020

	Note	2020	2019
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat m.v. tidligere år		990.306	2.881.224
Årets resultat		-12.506	-1.890.918
Egenkapital i alt		977.800	990.306
Gæld			
Kortfristet gæld			
Bankgæld		8.528.539	11.664.066
Afsluttet regnskab, fælleslån		0	16.293
Forsikringsager		0	999
Mellemregning, ejere		9.880	6.055
Mellemregning, DATEA		0	2.563
Kreditorer		108.607	45.944
Varmeregnskab		0	49.453
Skyldige poster		98.088	85.203
Kortfristet gæld i alt		8.745.114	11.870.575
Gæld i alt		8.745.114	11.870.575
Passiver i alt		9.722.914	12.860.881

Noter

	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
1 Vaskeri			
Fællesvaskeri	60.874	50.000	61.286
Vaskerikort	0	0	-266
Serviceabonnement	-11.354	0	-11.220
Vedligeholdelse	0	0	-7.080
Vaskeri i alt	49.520	50.000	42.719
2 Vedligeholdelse og forbedringer			
Terrænbelægninger	644.549	0	53.050
Beplantninger	29.643	0	40.745
Afløbsledninger i jord, incl. brønde	0	0	64.788
Facader	24.051	0	119.693
Udv. vinduer/døre	33.577	0	16.436
Tag	8.059	0	29.142
Bygning udvendig diverse	22.688	0	59.244
Gulve	1.013	0	0
Lofter	3.608	0	4.250
Bygning indvendig diverse	14.094	0	14.850
Afløbsinstallationer og sanitet	77.218	0	100.969
Vandinstallationer (incl sprinkler)	36.115	0	16.106
Varmeanlæg	4.100	0	34.924
El-installationer	13.397	0	25.881
Skilte m.v.	0	0	2.180
Nøgler og kort	1.110	0	6.118
Fest- og gæstelokaler	592	0	947
Juleudsmykning	5.455	0	6.500
Inventar diverse	0	0	13.477
Selvrisiko, forsikringskade	15.199	0	34.228
Diverse vedl. til budgettering	0	859.400	0
Vedligeholdelse og forbedringer i alt	934.466	859.400	643.526
3 Øvrig administration			
Kontingenter	1.000	1.000	1.000
Repræsentation	9.265	10.000	10.530
Bestyrelsesgodtgørelse	3.850	7.700	3.850
Generalforsamling	8.793	17.000	16.521
Møder	0	5.000	831
Kontorartikler og tryksager	0	5.000	595
Fotokopiering og IT	6.537	6.000	6.031
Telefon og porto	60	1.000	160
Transport	737	0	684
Fester	0	15.000	3.069
Gebyrer: PBS, Bank m.v.	9.291	10.000	9.993
Øvrig administration i alt	39.533	77.700	53.264

Noter

	2020	Ej revideret Budget 2020	2019
4 Finansielle udgifter			
Renter bank	6.921	0	105
Diverse renteudgifter	<u>2.192</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle udgifter i alt	<u>9.112</u>	<u>0</u>	<u>105</u>
5 Projektomkostninger			
Afholdte udgifter	0		47.201.475
Modtaget fra Kulturstyrelsen	0		-3.310.000
Renter	0		598.012
Finansieret af egenkapitalen	0		-3.500.000
Indbetalinger samt fælleslån	0		-38.797.572
Udgiftsført Prinsessestien	<u>0</u>		<u>-2.191.914</u>
	0		0
6 Likvider			
Møns Bank 6140 0002049953	<u>492.101</u>		<u>947.253</u>
Likvider i alt	<u>492.101</u>		<u>947.253</u>