



Ejerforeningen Domus Vista Park III

2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2017

Indholdsfortegnelse

	Side

Stamoplysninger	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Administratorerklæring	6
Anvendte regnskabsprincipper	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Stamoplysninger

Navn:

Ejerforeningen Domus Vista Park III

Adresse:

Johannes V Jensens Alle 2
2000 Frederiksberg.

Matrikelbetegnelse:

49A Frederiksberg

CVR.-nummer:

89 25 90 10

Hjemstedskommune:

Frederiksberg Kommune

Regnskabsår:

1. januar - 31. december

Bestyrelse:

Tim Thøgersen

Alex Broksø

Helge Skielboe

Neel Kragh

Ditte Marie Jørgensen

Administration:

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Rosenborggade 3

1130 København K.

Revision:

Joost & Partner Registreret Revisionsanpartsselskab

Egegårdsvej 39C, 1

2610 Rødovre

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsregnskab for regnskabsåret 2017 for Ejerforeningen Domus Vista Park III.

Vi erklærer:

At årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 11. januar 2018

Tim Thøgersen

Neel Kragh

Helge Skielboe

Alex Broksø

Ditte Marie Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til foreningens medlemmer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Domus Vista Park III for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens 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 vedrørende revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med ejerforeningens sædvanlige praksis det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2017. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har 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. 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 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.

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 revisionshandlingerne 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 tilsi-desættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlin-ger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektivite-ten af ejerforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regn-skabsmæssige 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 revi-sionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fort-sætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysnin-gerne, 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.

Rødovre, den 11. januar 2018

JOOST & PARTNER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Jørgen Joost

Registreret Revisor

Administratørerklæring

Som administrator for Ejerforeningen Domus Vista Park III skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af ejerforeningen i regnskabsåret 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiviteter i regnskabsåret samt af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017.

København, den 11. januar 2018

Advokaterne i Rosenborggade I/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejerforeningen Domus Vista Park III er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

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 og på generalforsamlingen besluttede ejerforeningsbidrag.

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

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.

Diverse

Omfatter ekstraordinære opkrævninger til Grundfond etc.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdi af ejerlejlighed Indregnet til kostpris (offentlig vurdering pr. 1/10 2016 udgør DKK 2.150.000) Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

I ejerforeningens egenkapital indgår ud over overførte overskud endvidere indbetalte bidrag betalt efter vedtægternes § 21 om en Grundfond. Grundfondens midler anvendes efter bestyrelsens og generalforsamlingens beslutning i forbindelse med nødvendige fornyelser af fælles anlæg mv. samt udgifter i forbindelse med uforudsete hændelser.

Resultatopgørelse for perioden 1/1 2017 - 31/12 2017

Ej revideret budget 2017	Note:		2017	2016
7.376.000		Opkrævede fællesbidrag	7.376.957	8.190.301
Omkostninger:				
2.099.500	1	Ejendomsomkostninger	1.987.824	1.761.192
140.000	2	Renholdelse	92.759	162.488
1.284.500	3	Vicevært	1.212.404	1.266.353
2.365.000	4	Vedligeholdelse og forbedringer	2.160.309	1.865.035
463.000	5	Administrationsomkostninger	396.524	510.814
6.352.000		Omkostninger i alt	5.849.820	5.565.882
0		Hensat til grundfond	1.000.000	1.900.000
1.024.000		Resultat af primær drift	527.137	724.419
0	6	Finansielle indtægter	326	3.987
0	7	Finansielle udgifter	-17.717	-7.507
0		Finansielle poster i alt	-17.391	-3.520
1.024.000		Årets resultat	509.746	720.899
Årets resultat disponeres således:				
		Overført til årets resultat	509.746	720.899

Balance pr. 31. december 2017

	2017	2016
Note: Aktiver:		
-----	-----	-----
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Ejendom	675.000	675.000
Finansielle anlægsaktiver:		
Værdipapirer	3.015	5.458
	-----	-----
Anlægsaktiver i alt	678.015	680.458
-----	-----	-----
Omsætningsaktiver:		
8 Igangværende tagprojekt	10.873.965	4.540.272
9 Igangværende klimaprojekt	868.222	342.122
Varmeregnskab	33.036	0
Andre tilgodehavender	37.347	34.345
10 Likvide beholdninger	4.949.905	10.529.103
	-----	-----
Omsætningsaktiver i alt	16.762.475	15.445.842
-----	-----	-----
Aktiver i alt	17.440.490	16.126.300
-----	-----	-----

	2017	2016
Passiver:	-----	-----

Egenkapital		
Overført resultat fra tidligere år	7.002.636	6.281.737
Årets resultat	509.746	720.899
	-----	-----
	7.512.382	7.002.636
	-----	-----
Grundfond:		
Grundfond pr 1. januar 2017, tagprojekt	5.242.140	3.342.140
Årets indbetaling til grundfond, tagprojekt	1.000.000	1.900.000
	-----	-----
	6.242.140	5.242.140
Grundfond, grundkapital pr 31. december 2017	2.470.000	2.470.000
	-----	-----
Grundfond i alt	8.712.140	7.712.140

Egenkapital i alt	16.224.522	14.714.776

Gæld:		
Byggelån	423.869	7.507
Forudbetalte ejerforeningsbidrag	22.053	9.210
Varmeregnskab	0	53.877
11 Skyldige poster	770.046	1.340.930
	-----	-----
Gæld i alt	1.215.968	1.411.524

Passiver i alt	17.440.490	16.126.300

12 Sikkerhedsstillelser		
13 Eventualforpligtelser		

Noter

	2017	Ej revideret budget 2017	2016
	-----	-----	-----
1. - Ejendomsomkostninger			

Ejendomsskatter (viceværtbolig)	10.713	14.500	11.032
Renovation	366.517	370.000	368.140
El	295.908	310.000	249.729
Vandudgift	558.327	640.000	433.636
Forsikringer	450.768	455.000	414.159
Container	3.092	0	3.013
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	520
Antenne og hybridnet	302.499	310.000	280.963
	-----	-----	-----
Ejendomsomkostninger i alt	1.987.824	2.099.500	1.761.192
	-----	-----	-----
2. - Renholdelse			

Snerydning m.v.	0	10.000	4.950
Pasning af grønne og befæstede arealer	30.000	0	139.591
Fællesgård	62.390	110.000	0
Fjernelse af grafitti	0	0	875
El-pærer m.v.	369	0	4.217
Artikler fællesarealer	0	20.000	7.994
Rengøringsartikler	0	0	4.861
	-----	-----	-----
Renholdelse i alt	92.759	140.000	162.488
	-----	-----	-----
3. - Vicevært			

Vicevært, løn	458.032	480.000	754.408
ATP og sociale omkostninger	11.170	2.500	12.919
Regulering feriepengeforpligtelse	7.083	0	-74.223
Fribolig	49.602	52.000	51.297
Ekstern viceværtsservice	730.267	720.000	485.155
Reparation af maskinel	0	20.000	3.617
Drift af maskiner	0	10.000	2.493
Salg af traktor	-43.750	0	0
Diverse	0	0	30.687
	-----	-----	-----
Vicevært i alt	1.212.404	1.284.500	1.266.353
	-----	-----	-----

	2017	Ej revideret budget 2017	2016
	-----	-----	-----
4. - Reparation og vedligeholdelse			

Beplantninger	0	0	13.474
Terræn, grund diverse	0	150.000	17.983
Belysning terræn	38.538	50.000	69.792
Konstruktioner terræn	0	10.000	23.466
Facader	1.599.070	1.300.000	901.699
Udvendige vinduer/døre	84.049	150.000	207.032
Altaner	45.330	75.000	87.991
Tag	0	150.000	37.873
Bygning udvendig diverse	64.598	150.000	100.137
Indvendige vægge	0	0	17.660
Etageadskillelser	0	0	546
Gulve	0	0	13.537
Trapper og ramper	10.946	0	128.950
Bygning indvendig diverse	90.457	50.000	121.765
Afløbsinstallationer og sanitet	125.568	50.000	37.576
Varmeanlæg	24.941	50.000	22.163
Ventilationsanlæg	11.337	40.000	14.366
El-installationer	26.428	40.000	3.987
Bygningsinstallationer	4.220	0	7.780
Diverse	3.945	0	0
Selvrisiko	30.882	100.000	37.258
	-----	-----	-----
Reparation og vedligeholdelse i alt	2.160.309	2.365.000	1.865.035
	-----	-----	-----
5. - Administrationsomkostninger			

Administrationshonorar	211.388	212.000	201.549
Honorar jura	355	25.000	26.875
Varmeregnskab	103.944	105.000	100.722
Generalforsamling	0	20.000	24.385
Møder	0	15.000	2.275
Kontorartikler	2.937	0	11.163
Revisionshonorar	31.250	30.000	45.000
Revisionshonorar tidligere år	7.500	0	0
Konsulentbistand	0	50.000	64.469
Repræsentation	1.120	0	3.577
Køb computer	14.347	0	0
Kontingenter	0	0	7.120
Telefon og porto	24.218	0	19.728
Fester	1.057	0	850
Gebyrer	7.375	6.000	5.363
Diverse	-8.967	0	-2.262
	-----	-----	-----
Administrationsomkostninger i alt	396.524	463.000	510.814
	-----	-----	-----

	2017	Ej revideret budget 2017	2016
-----	-----	-----	-----
6. - Finansielle indtægter			

Renter obligationer	326	0	386
Renter banker	0	0	3.601
-----	-----	-----	-----
Finansielle indtægter i alt	326	0	3.987
-----	-----	-----	-----

7. - Finansielle udgifter

Renter bank	16.504	0	7.507
Renter, offentlige kreditorer	1.213	0	0
-----	-----	-----	-----
Finansielle udgifter i alt	17.717	0	7.507
-----	-----	-----	-----

8. - Igangværende tagprojekt

I beløbet indgår afholdte betalinger til tagprojekt. Projektet er planlagt afsluttet i 2018, hvorefter der vil ske overførsel fra foreningens Grundfond til dækning af udlægget.

9. - Igangværende klimaprojekt

I beløbet indgår afholdte betalinger til klimaprojekt (regnvandshåndtering / kloakering). Ejerforeningen har optaget byggelån på DKK 4,5 mio. Ved projektets afslutning forventes lånet konverteret til et 10-årigt lån, hvor Frederiksberg Kloak A/S betaler afdrag og renter. Ejerforeningens udlæg nedskrives herefter i takt med, at der foretages afdrag på lånet.

	2017	Ej revideret budget 2017	2016
-----	-----	-----	-----
10. - Likvider			

Viceværtens rådighedsbeløb	3.522	0	3.522
Danske Bank 3121 4560503156	170.501	0	9.748.048
Nykredit 8117 3311052	776.782	0	777.480
Nykredit 5493 0912223	3.999.100	0	53
-----	-----	-----	-----
Likvide beholdninger i alt	4.949.905	0	10.529.103
-----	-----	-----	-----

	2017	Ej revideret budget 2017	2016
	-----	-----	-----
11. - Skyldige poster			

Beregnete feriepenge	59.412	0	52.329
Indeholdt A-skat og AM-bidrag	15.465	0	19.149
Skyldig ATP	852	0	852
Skyldige omkostninger	694.317	0	1.268.599
	-----	-----	-----
Skyldige poster i alt	770.046	0	1.340.929
-----	-----	-----	-----

12.- Sikkerhedsstillelser

Ejerlejlighederne har i forbindelse med tinglysning af ejerforeningens vedtægter tinglyst som pantstiftende DKK 39.000/ DKK 57.000 pr lejlighed til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen.

13. - Eventualforpligtelser.

På en ekstraordinær generalforsamling den 2. februar 2016 er det besluttet at gennemføre et tagrenoveringsprojekt med budget på DKK 12,5 mio.

Ejerforeningen har i den forbindelse indgået en tagenterprisekontrakt med en kontraktsum på DKK 10.9 mio. + moms.

Ejerforeningen har endvidere på en ekstraordinær generalforsamling den 24. november 2016 indgået en medfinansieringsaftale med Frederiksberg Kloak A/S om ejerforeningens fremtidige regnvandshåndtering / kloakering. Af aftalen fremgår en forventet etableringssum på DKK 4,5 mio til etablering af infrastruktur til bortledning af regnvand m.v.

Til finansiering af investeringsomkostninger til regnvandshåndtering / kloakprojektet er der i 2016 etableret et byggelån på DKK 4,5 mio. Af medfinansieringsaftalen med Frederiksberg Kloak A/S fremgår det, at Frederiksberg Kloak A/S betaler afdrag og renter på andel af investeringsomkostningerne, som er budgetteret til DKK 4,5 mio.

Ejerne hæfter solidarisk for byggelånet med maksimum på DKK 4,5 mio. Gælden pr 31. december 2017 andrager DKK 423.869.