



Ejerforeningen Domus Vista Park III

2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2018

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 2018 for Ejerforeningen Domus Vista Park III.

Vi erklærer:

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

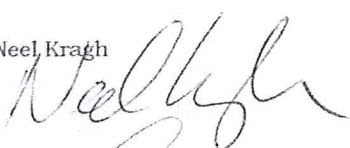
At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 8. februar 2019



Tim Thogersen



Neel Kragh



Helge Skielboe



Alex Brokso



Ditte Marie Jorgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til foreningens medlemmer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Domus Vista Park III for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 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 2018. 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 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 foreningen 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.

Rødovre, den 8. februar 2019

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR 63778710



Jørgen Joost

Registreret Revisor, mne673

Administratørerklæring

Som administrator for Ejerforeningen Domus Vista Park III skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af ejerforeningen i regnskabsåret 2018. 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 2018.

København, den 8. februar 2019



Advokaterne i Rosenborggade I/S

MARTIN SIGSGAARD

ADVOKAT

Rosenborggade 3 1130 K.

Tlf. +45 3311 6364

ms@bjd-advokater.dk

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.

Dog er det valgt at opskrive ejerforeningens viceværtøjlejlighed til den offentlige vurdering.

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 er indregnet til offentlig vurdering pr. 1/10 2017 (anskaffelsessum 675.000)

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 2018 - 31/12 2018

Ej revideret budget 2018	Note:		2018	2017
7.007.200		Opkrævede fællesbidrag	7.008.111	7.376.957
		Omkostninger:		
1.825.000	1	Ejendomsomkostninger	1.789.460	1.987.824
180.000	2	Renholdelse	137.348	92.759
1.316.000	3	Vicevært	1.312.523	1.212.404
3.570.000	4	Vedligeholdelse og forbedringer	3.001.445	2.160.309
466.000	5	Administrationsomkostninger	415.270	396.524
7.357.000		Omkostninger i alt	6.656.046	5.849.820
		Afslutning af tagsag:		
0	8	Afholdte omkostninger	11.423.446	0
0		Overført fra grundfond	-6.242.140	0
			5.181.306	0
0		Hensat til grundfond	0	1.000.000
-349.800		Resultat af primær drift	-4.829.241	527.137
0	6	Finansielle indtægter	32.974	326
0	7	Finansielle udgifter	-120.705	-17.717
0		Finansielle poster i alt	-87.731	-17.391
-349.800		Årets resultat	-4.916.972	509.746
		Årets resultat disponeres således:		
		Overført til årets resultat	-4.916.972	509.746

Balance pr. 31. december 2018

	2018	2017
Note: Aktiver:		
-----	-----	-----
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Ejendom (viceværtøjighed)	2.150.000	675.000
Finansielle anlægsaktiver:		
Værdipapirer	2.400.355	3.015
	-----	-----
Anlægsaktiver i alt	4.550.355	678.015
-----	-----	-----
Omsætningsaktiver:		
8 Igangværende tagprojekt	104.188	10.873.965
9 Igangværende klimaprojekt	2.900.432	868.222
Varmeregnskab	0	33.036
Andre tilgodehavender	161.504	37.347
10 Likvide beholdninger	2.535.012	4.949.905
	-----	-----
Omsætningsaktiver i alt	5.701.136	16.762.475
-----	-----	-----
Aktiver i alt	10.251.491	17.440.490
-----	-----	-----

	2018	2017
Passiver:	-----	-----

Egenkapital		
Overført resultat fra tidligere år	7.512.382	7.002.636
Årets resultat	-4.916.972	509.746
	-----	-----
	2.595.410	7.512.382
	-----	-----
Opskrivningsfond:		
Opskrivning af viceværtøjighed	1.475.000	0
	-----	-----
Opskrivningsfond i alt	1.475.000	0
	-----	-----
Grundfond:		
Grundfond pr 1. januar 2018, tagprojekt	6.242.140	5.242.140
Årets indbetaling til grundfond, tagprojekt	0	1.000.000
Overført til resultatopgørelsen	-6.242.140	0
	-----	-----
	0	6.242.140
Vedtægtsbestemt grundfond pr 31. december 2018	2.470.000	2.470.000
	-----	-----
Grundfond i alt	2.470.000	8.712.140
-----	-----	-----
Egenkapital i alt	6.540.410	16.224.522
-----	-----	-----
Gæld:		
Byggelån	2.375.266	423.869
Forudbetalte ejerforeningsbidrag	17.456	22.053
Varmeregnskab	260.648	0
11 Skyldige poster	1.057.711	770.046
	-----	-----
Gæld i alt	3.711.081	1.215.968
-----	-----	-----
Passiver i alt	10.251.491	17.440.490
-----	-----	-----
12 Sikkerhedsstillelser		
13 Eventualforpligtelser		

Noter

	2018	Ej revideret budget 2018	2017
	-----	-----	-----
1. - Ejendomsomkostninger			

Ejendomsskatter (viceværtbolig)	11.418	14.500	10.713
Renovation	400.347	385.500	366.517
El	265.486	310.000	295.908
Vandudgift	658.342	640.000	558.327
Forsikringer	453.867	475.000	450.768
Container	0	0	3.092
Antenne og hybridnet	0	0	302.499
	-----	-----	-----
Ejendomsomkostninger i alt	1.789.460	1.825.000	1.987.824
-----	-----	-----	-----
2. - Renholdelse			

Snerydning m.v.	26.272	10.000	0
Pasning af grønne og befæstede arealer	0	0	30.000
Fællesgård	108.526	120.000	62.390
El-pærer m.v.	2.550	40.000	369
Artikler fællesarealer	0	10.000	0
	-----	-----	-----
Renholdelse i alt	137.348	180.000	92.759
-----	-----	-----	-----
3. - Vicevært			

Vicevært, løn	491.216	480.000	458.032
Dagpengerefusion	-1.678	0	0
ATP og sociale omkostninger	4.713	4.000	11.170
Regulering feriepengeforpligtelse	0	0	7.083
Fribolig	44.195	52.000	49.602
Ekstern viceværtservice	774.077	740.000	730.267
Reparation af maskiner	0	20.000	0
Småanskaffelser	0	5.000	0
Drift af maskiner	0	15.000	0
Salg af traktor	0	0	-43.750
	-----	-----	-----
Vicevært i alt	1.312.523	1.316.000	1.212.404
-----	-----	-----	-----

	2018	Ej revideret budget 2018	2017
-----	-----	-----	-----
4. - Reparation og vedligeholdelse			

Terræn, grund diverse	59.625	50.000	0
Beplantninger	3.787	10.000	0
Belysning terræn	0	0	38.538
Konstruktioner terræn	3.592	0	0
Facader	1.039.017	1.200.000	1.599.070
Udvendige vinduer/døre	242.688	100.000	84.049
Maling facader	1.034.337	1.375.000	0
Altaner	129.719	40.000	45.330
Tag	9.902	50.000	0
Bygning udvendig diverse	94.543	340.000	64.598
Indvendige vægge	47.684	30.000	0
Trapper og ramper	0	15.000	10.946
Bygning indvendig diverse	132.689	35.000	90.457
Afløbsinstallationer og sanitet	18.002	50.000	125.568
Nedløb	17.225	25.000	0
Varmeanlæg	69.873	30.000	24.941
Ventilationsanlæg	15.351	30.000	11.337
El-installationer	20.385	70.000	26.428
Bygningsinstallationer	0	70.000	4.220
Diverse	119	0	3.945
Selvrisiko	62.907	50.000	30.882
-----	-----	-----	-----
Reparation og vedligeholdelse i alt	3.001.445	3.570.000	2.160.309
-----	-----	-----	-----

5. - Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	214.750	220.000	211.388
Honorar jura	8.750	15.000	355
Varmeregnskab	114.063	105.000	103.944
Generalforsamling	513	15.000	0
Møder	12.219	10.000	0
Kontorartikler og småanskaffelser	7.571	10.000	2.937
Revisionshonorar	32.000	30.000	38.750
Konsulentbistand	24.750	15.000	0
Repræsentation	1.484	1.000	1.120
Køb computer	0	0	14.347
Kontingenter	0	0	0
Telefon og porto	10.387	20.000	24.218
Fester	935	5.000	1.057
Gebyrer	7.125	20.000	7.375
Diverse	-19.277	0	-8.967
-----	-----	-----	-----
Administrationsomkostninger i alt	415.270	466.000	396.524
-----	-----	-----	-----

	2018	Ej revideret budget 2018	2017
6. - Finansielle indtægter			
Renter ,obligationer og investeringsbeviser . . .	32.974	0	326
Finansielle indtægter i alt	32.974	0	326
7. - Finansielle udgifter			
Renter, banker	42.717	0	16.504
Kursregulering værdipapirer	76.513	0	0
Renter, offentlige kreditorer	1.475	0	1.213
Finansielle udgifter i alt	120.705	0	17.717

8. - Tagprojekt

Beløbet omfatter afholdte omkostninger til tagprojekt. Projektet er afsluttet i 2018.

Til delvis dækning af omkostningerne er der overført 6.242.140 kr. som tidligere år er henlagt på ejerforeningens grundfond.

9. - Igangværende klimaprojekt

I beløbet indgår afholdte betalinger til klimaprojekt (regnvandshåndtering / kloakering). Ejerforeningen har optaget byggelån på DKK 6,250 mio. (+ mulighed for forhøjelse med 10%).

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.

	2018	2017
10. - Likvider		
Viceværtens rådighedsbeløb	0	3.522
Danske Bank 3121 4560503156	85.424	170.501
Handelsbanken 7630 2063250	1.650.544	0
Handelsbanken 7630 2065057	6.398	0
Arbejdernes Landsbank 53140230861	17.406	0
Nykredit 8117 3311052	775.240	776.782
Nykredit 5493 0912223	0	3.999.100
Likvide beholdninger i alt	2.535.012	4.949.905

	2018	2017
	-----	-----
11. - Skyldige poster		

Beregnete feriepenge	59.412	59.412
Indeholdt A-skat og AM-bidrag	16.290	15.465
Skyldig ATP	852	852
Skyldige omkostninger	981.157	694.317
	-----	-----
Skyldige poster i alt	1.057.711	770.046
-----	-----	-----

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 2017 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.

Tagprojetet er afsluttet pr 31. december 2018 med samlede projektopkostninger på DKK 11.423.446.

Ejerforeningen har endvidere på en ekstraordinær generalforsamling den 24. november 2016 indgået en medfinansieringsaftale med Frederiksberg Kloak A/S om ejerforeningens fremtidige regnvandshåndtering / kloakering.

Til finansiering af investeringsomkostninger til regnvandshåndtering / kloakprojektet er der etableret et byggelån på DKK 6,250 mio. Af medfinansieringsaftalen med Frederiksberg Kloak A/S fremgår det, at Frederiksberg Kloak A/S betaler afdrag og renter på andel af investeringsomkostningerne.

Ejerne hæfter solidarisk for byggelånet med maksimum på DKK 6,250 mio. (+ mulighed for forhøjelse med 10%). Gælden pr 31. december 2018 andrager DKK 2.375.266.