



Ejerforeningen Domus Vista Park III

2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2019

Indholdsfortegnelse

	Side

Stamoplysninger	2
Bestyrelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Administratørerklæring	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 Domus Vista Park III

Dennis Kristensen

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 2019 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 28. februar 2020

Tim Thøgersen

Neel Kragh

Helge Skielboe

Alex Broksø

Dennis Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til foreningens medlemmer

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Domus Vista Park III for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 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 2019. 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 28. februar 2020

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR 63778710

Jørgen Joost

Registreret Revisor, mne673

Administratøerklæring

Som administrator for Ejerforeningen Domus Vista Park III skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af ejerforeningen i regnskabsåret 2019. 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 2019.

København, den 28. februar 2020

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.

Dog er det valgt at opskrive ejerforeningens viceværtelighed 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 2018 (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 2019 - 31/12 2019

Ej revideret budget 2019	Note:	2019	2018
7.007.200		7.008.111	7.008.111

Omkostninger:			
1.903.000	1	1.825.701	1.789.460
165.000	2	65.193	137.348
1.445.000	3	1.342.293	1.312.523
4.095.000	4	3.712.274	3.001.445
521.000	5	298.556	415.270

8.129.000		7.244.017	6.656.046

Afslutning af tagsag:			
0	8	21.250	11.423.446
0		0	-6.242.140

		21.250	5.181.306

-1.121.800		-257.156	-4.829.241

0	6	101.176	32.974
0	7	-119.858	-120.705

0		-18.682	-87.731

-1.121.800		-275.838	-4.916.972

Årets resultat disponeres således:			
		-275.838	-4.916.972

Balance pr. 31. december 2019

	2019	2018
Note: Aktiver:		
-----	-----	-----
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Ejendom (viceværtøjighed)	2.150.000	2.150.000
	-----	-----
Anlægsaktiver i alt	2.150.000	2.150.000
-----	-----	-----
Omsætningsaktiver:		
8 Igangværende tagprojekt	0	104.188
9 Igangværende klimaprojekt	7.863.166	2.900.432
Tilgodehavende udbytteskat	13.943	0
Tilgodehavende ejerforeningsbidrag	30.992	0
Andre tilgodehavender	29.976	161.504
Værdipapirer	2.481.800	2.400.355
10 Likvide beholdninger	2.084.437	2.535.012
	-----	-----
Omsætningsaktiver i alt	12.504.314	8.101.491
-----	-----	-----
Aktiver i alt	14.654.314	10.251.491
-----	-----	-----

	2019	2018
Passiver:	-----	-----

Egenkapital		
Overført resultat fra tidligere år	2.595.410	7.512.382
Årets resultat	-275.838	-4.916.972
	-----	-----
	2.319.572	2.595.410
	-----	-----
Opskrivningsfond:		
Opskrivning af viceværtøjighed	1.475.000	1.475.000
	-----	-----
Opskrivningsfond i alt	1.475.000	1.475.000
	-----	-----
Grundfond:		
Grundfond pr 1. januar 2019, tagprojekt	0	6.242.140
Overført til resultatopgørelsen	0	-6.242.140
	-----	-----
	0	0
Vedtægtsbestemt grundfond pr 31. december 2019	2.470.000	2.470.000
	-----	-----
Grundfond i alt	2.470.000	2.470.000
	-----	-----
Egenkapital i alt	6.264.572	6.540.410
	-----	-----
Gæld:		
Byggelån	7.898.802	2.375.266
Forudbetalte ejerforeningsbidrag	1.157	17.456
Varmeregnskab	16.086	260.648
11 Skyldige poster	473.697	1.057.711
	-----	-----
Gæld i alt	8.389.742	3.711.081
	-----	-----
Passiver i alt	14.654.314	10.251.491
	-----	-----
12 Sikkerhedsstillelser		
13 Eventualforpligtelser		

Noter

	2019	Ej revideret budget 2019	2018
	-----	-----	-----
1. - Ejendomsomkostninger			

Ejendomsskatter (viceværtbolig)	12.044	14.500	11.418
Renovation	401.897	425.500	400.347
El	259.204	310.000	265.486
Vandudgift	661.953	670.000	658.342
Forsikringer	490.603	483.000	453.867
	-----	-----	-----
Ejendomsomkostninger i alt	1.825.701	1.903.000	1.789.460
	-----	-----	-----
2. - Renholdelse			

Snerydning m.v.	12.034	15.000	26.272
Fællesgård	53.159	135.000	108.526
El-pærer m.v.	0	10.000	2.550
Artikler fællesarealer	0	5.000	0
	-----	-----	-----
Renholdelse i alt	65.193	165.000	137.348
	-----	-----	-----
3. - Vicevært			

Vicevært, løn	523.924	580.000	491.216
Dagpengerefusion	0	0	-1.678
ATP og sociale omkostninger	7.379	3.000	4.713
Regulering feriepengeforpligtelse	6.615	0	0
Fribolig	40.941	52.000	44.195
Ekstern viceværtsservice	761.280	800.000	774.077
Reparation af maskinel	0	2.500	0
Småanskaffelser	2.154	7.500	0
Drift af maskiner	0	0	0
	-----	-----	-----
Vicevært i alt	1.342.293	1.445.000	1.312.523
	-----	-----	-----

	2019	Ej revideret budget 2019	2018
	-----	-----	-----
4. - Reparation og vedligeholdelse			

Terræn, grund diverse	300	50.000	59.625
Beplantninger	0	5.000	3.787
Konstruktioner terræn	0	0	3.592
Facader	1.441.922	1.400.000	1.039.017
Udvendige vinduer/døre	265.357	600.000	242.688
Maling facader	1.287.393	1.450.000	1.034.337
Altaner	273.217	150.000	129.719
Tag	110.546	150.000	9.902
Bygning udvendig diverse	61.078	20.000	94.543
Indvendige vægge	3.820	35.000	47.684
Trapper og ramper	0	25.000	0
Bygning indvendig diverse	46.207	30.000	132.689
Afløbsinstallationer og sanitet	106.492	20.000	18.002
Nedløb	0	30.000	17.225
Varmeanlæg	85.398	50.000	69.873
Ventilationsanlæg	10.857	30.000	15.351
El-installationer	10.591	50.000	20.385
Diverse	1.070	0	119
Selvrisiko	8.026	0	62.907
	-----	-----	-----
Reparation og vedligeholdelse i alt	3.712.274	4.095.000	3.001.445
	-----	-----	-----

5. - Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	217.760	240.000	214.750
Honorar jura	0	20.000	8.750
Varmeregnskab	13.274	115.000	114.063
Generalforsamling	2.925	10.000	513
Møder	2.762	15.000	12.219
Kontorartikler og småanskaffelser	1.467	10.000	7.571
Revisionshonorar	31.875	35.000	32.000
Konsulentbistand	0	35.000	24.750
Repræsentation	3.225	1.000	1.484
Telefon og porto	8.845	10.000	10.387
Fester	0	5.000	935
Annoncer	3.744	0	0
Gebyrer	12.679	20.000	7.125
Diverse	0	5.000	-19.277
	-----	-----	-----
Administrationsomkostninger i alt	298.556	521.000	415.270
	-----	-----	-----

	2019	Ej revideret budget 2019	2018
	-----	-----	-----
6. - Finansielle indtægter			

Renter ,obligationer og investeringsbeviser . . .	18.778	0	32.974
Kursregulering værdipapirer	82.398	0	76.513
	-----	-----	-----
Finansielle indtægter i alt	101.176	0	32.974
-----	-----	-----	-----
7. - Finansielle udgifter			

Renter, banker	119.858	0	42.717
Kursregulering værdipapirer	0	0	76.513
Renter, offentlige kreditorer	0	0	1.475
	-----	-----	-----
Finansielle udgifter i alt	119.858	0	120.705
-----	-----	-----	-----

8. - Tagprojekt

Beløbet omfatter afholdte omkostninger til tagprojekt. Projektet er afsluttet i 2019.

9. - Igangværende klimaprojekt

I beløbet indgår afholdte betalinger til klimaprojekt (regnvandshåndtering / kloakering). Ejerforeningen har optaget byggelån på DKK 7.900 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.

	2019	2018
	-----	-----
10. - Likvider		

Danske Bank 3121 4560503156	46.281	85.424
Handelsbanken 7630 2063250	541.579	1.650.544
Handelsbanken 7630 2065057	710	6.398
Arbejdernes Landsbank 53140230861	722.668	17.406
Nykredit 8117 3311052	773.199	775.240
	-----	-----
Likvide beholdninger i alt	2.084.437	2.535.012
-----	-----	-----

	2019	2018
	-----	-----
11. - Skyldige poster		

Beregnete feriepenge	66.027	59.412
Indeholdt A-skat og AM-bidrag	27.605	16.290
Skyldig ATP	1.136	852
Skyldig pension	5.700	0
Skyldige omkostninger	373.229	981.157
	-----	-----
Skyldige poster i alt	473.697	1.057.711
-----	-----	-----

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.

Ejerforeningen har 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 7,900 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 7,900 mio. (+ mulighed for forhøjelse med 10%). Gælden pr 31. december 2019 andrager DKK 7.898.803.