



**E/F Øresund Strandpark, Etape 1
Øresund Parkvej 1-6
2300 København S
CVR nr. 32990436
Matr. nr.**

Årsregnskab for 2018

**Administrator
DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg**

Ejd. 108-301/PKT

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2018 for E/F Øresund Strandpark, Etape 1, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Ejerforeningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt dansk regnskabspraksis for foreninger, der ikke er omfattet af årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. februar 2019

Administrator

DEAS A/S


Pernille Mørk
ejendomsadministrator


Kirsten Krogh Sehestedt
regnskabchef

Bestyrelsen

København S, den 28. februar 2019


Lena Holm Saxtoft
Bestyrelsesformand

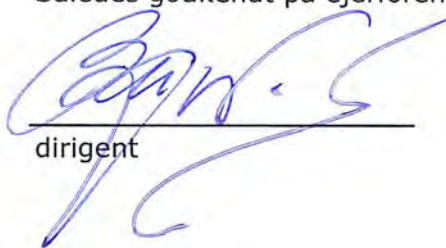

Ellen-Margrethe Soelberg


Helge Bønløkke


Peter Klein


Allan Bo Schønberg

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 2. april 2019.


dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Øresund Strandpark, Etape 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Øresund Strandpark, Etape 1 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger.

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 i regnskabet

Vi skal henlede opmærksomheden på, at årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og dansk regnskabspraksis for foreninger. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator 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. Fejlinformation 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 foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens 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.

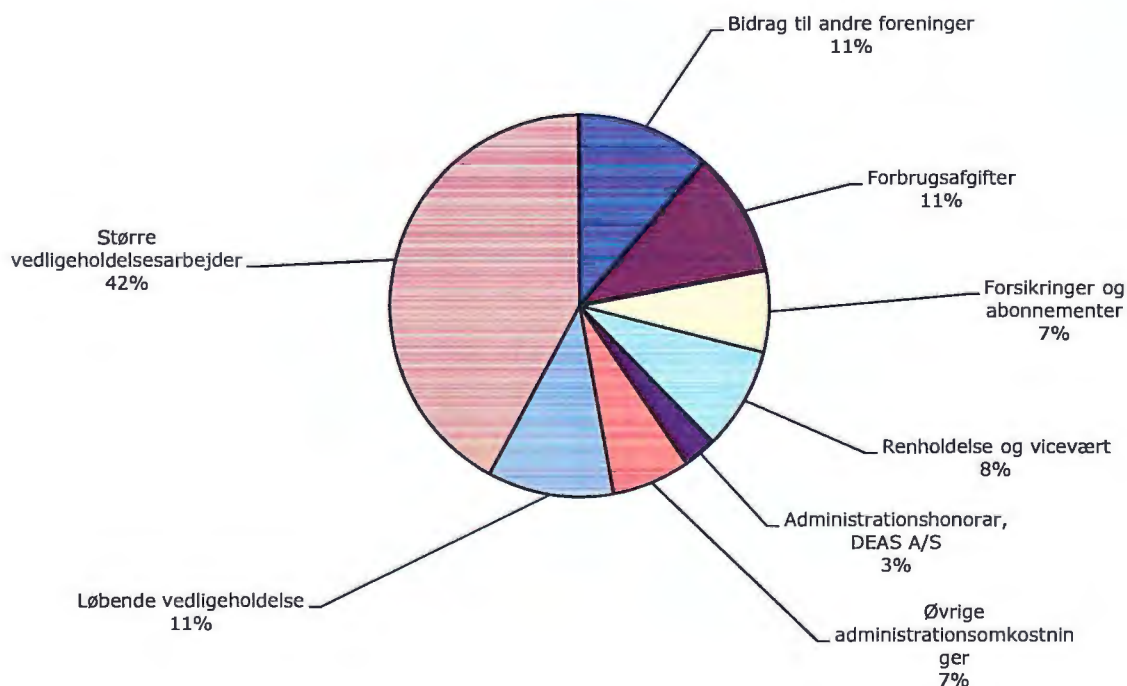
Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København K, den 28. februar 2019

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15915641


Henrik Wulff Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 8201

Resultatopgørelse	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	1.178.000	1.178.000	1.047.001
1 Øvrige indtægter.....	825.322	764.000	0
2 Renteindtægter.....	0	2.500	3.681
Indtægter i alt.....	2.003.322	1.944.500	1.050.682
Udgifter			
3 Bidrag til andre foreninger.....	206.409	207.000	206.409
4 Forbrugsafgifter.....	192.263	192.000	194.181
5 Forsikringer og abonnemeter.....	123.795	152.500	122.822
6 Renholdelse og vicevært.....	155.911	167.000	165.995
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	52.601	53.000	51.613
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	120.530	119.000	106.562
8 Løbende vedligeholdelse.....	194.409	362.500	237.888
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	758.640	764.000	0
10 Renteudgifter.....	1.817	0	860
Udgifter i alt.....	1.806.375	2.017.000	1.086.330
Årets resultat.....	196.947	-72.500	-35.648
Resultatdisponering			
Overført til egenkapital.....	104.447		
Overført til fremtidig vedligeholdelse.....	92.500		
Disponeret i alt.....	196.947		



Aktiver	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Udlæg for ejere.....	250	250
Tilgodehavender i alt.....	250	250
Øvrige tilgodehavender		
Tilgodehavender.....	7.355	1.974
12 Varmeregnskab.....	30.467	29.581
13 Vandregnskab.....	7.730	0
Øvrige tilgodehavender i alt.....	45.552	31.555
Likvide beholdninger		
Nykredit Bank 8117-2592759.....	598.664	207.409
Vendsyssel Sparekasse, 9070 1627742572.....	571.857	572.357
Likvide beholdninger i alt.....	1.170.521	779.766
Omsætningsaktiver i alt.....	1.216.323	811.571
Aktiver i alt.....	1.216.323	811.571

Passiver	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
Egenkapital		
Egenkapital, primo.....	536.849	572.497
Årets resultat.....	104.447	-35.648
Egenkapital i alt.....	641.296	536.849
Henlæggelser		
11 Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....	194.000	101.500
Henlagt til vand- og varmemålere 2018.....	240.000	0
Henlæggelser i alt.....	434.000	101.500
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	0	3.019
Kreditorer - samlekonto.....	46.833	68.925
Skyldige omkostninger.....	94.194	93.272
13 Vandregnskab.....	0	8.006
Anden gæld i alt.....	141.027	173.222
Kortfristet gæld i alt.....	141.027	173.222
Gæld i alt.....	141.027	173.222
Passiver i alt.....	1.216.323	811.571

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
		(ej revideret)	
1 Øvrige indtægter			
Ekstra E/F-bidrag.....	764.000	764.000	0
Andre indtægter.....	61.322	0	0
Øvrige indtægter i alt.....	825.322	764.000	0
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	0	2.500	3.681
Renteindtægter i alt.....	0	2.500	3.681
3 Bidrag til andre foreninger			
Bidrag til grundejerforening.....	206.409	207.000	206.409
Bidrag til andre foreninger i alt.....	206.409	207.000	206.409
4 Forbrugsafgifter			
El til fællesarealer.....	74.679	75.000	72.782
Renovation.....	117.584	117.000	121.399
Forbrugsafgifter i alt.....	192.263	192.000	194.181
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	59.238	60.000	58.432
Service - elektrolyse.....	0	0	4.148
Service - ventilation.....	5.312	5.500	5.313
Service - alarm m.v. elevator.....	43.419	44.000	42.291
Service - blødgøringsanlæg.....	6.249	18.000	0
Energistyring.....	6.389	13.000	8.325
Brandmateriel.....	0	6.000	0
Hjemmeside/Web.....	2.188	5.000	3.313
Øvrige abonnementer.....	1.000	1.000	1.000
Forsikringer og abonnementer i alt.....	123.795	152.500	122.822
6 Renholdelse og vicevært			
Vinduespolering.....	13.245	16.000	15.668
Ejendomsservice og trappevask.....	121.000	120.000	119.408
Måtter.....	0	0	3.538
Container.....	2.187	0	0
Anden renholdelse.....	19.479	30.000	26.856
Materialeudgifter og anskaffelser.....	0	1.000	525
Renholdelse og vicevært i alt.....	155.911	167.000	165.995

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018	Regnskab 2017
		(ej revideret)	
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	2.350	0	0
Godtgørelse til bestyrelse.....	4.500	8.000	6.833
Revisor.....	10.500	10.000	10.000
Advokat, juridisk bistand.....	0	5.000	0
Ingeniør, teknisk bistand.....	30.507	0	0
Anden konsulent.....	0	15.000	13.163
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	51.154	50.000	48.494
Bankgebyrer.....	5.346	7.000	6.006
Porto/kopiering.....	6.000	10.000	9.115
Foreningsarrangementer.....	391	1.000	909
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	0	4.000	3.933
Mødeudgifter.....	8.288	8.000	8.109
Gaver og repræsentation.....	1.494	1.000	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	120.530	119.000	106.562
8 Løbende vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Teglfacader.....	0	0	325
Lette facader.....	0	0	6.780
<i>Kompletterende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade.....	12.870	0	10.750
Døre i facade.....	1.544	0	0
Låse og nøgler.....	21.428	0	10.973
Døre i indervægge.....	0	0	869
Inddækninger.....	0	0	30.144
<i>Overfladebeklædning</i>			
Facadebeklædning.....	0	0	1.563
Indervægsbeklædning.....	23.219	0	0
Gulvbelægning, behandling.....	0	0	9.288
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer.....	750	0	0
Afløb.....	0	0	607
Ventilationsanlæg.....	3.695	0	23.649
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg.....	10.846	0	7.724
Afbrydere og kontakter.....	643	0	0
Fibernet.....	0	0	395
Telefonanlæg.....	1.935	0	3.863
Elevatore.....	104.542	0	115.346
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Andet udstyr i fællesareal.....	7.431	0	0
Forsikringskader - selvrisiko.....	5.506	15.000	15.612
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	347.500	0
Løbende vedligeholdelse i alt.....	194.409	362.500	237.888

Noter	Regnskab 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Regnskab 2017
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Blødgøringsanlæg.....	97.827	104.000	0
Nye vand- og varmemålere.....	240.000	240.000	0
Oliering, vinduer og døre udvendigt.....	420.813	420.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	<u>758.640</u>	<u>764.000</u>	<u>0</u>
10 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	1.817	0	860
Renteudgifter i alt.....	<u>1.817</u>	<u>0</u>	<u>860</u>

Noter	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
11 Henlagt til fremtidig vedligeholdelse		
Saldo primo.....	101.500	225.000
Overført af årets resultat.....	92.500	0
Anvendt i året.....	0	-123.500
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse i alt.....	194.000	101.500
12 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	242.210	236.520
Varmeudgift.....	-272.677	-266.101
Varmeregnskab i alt.....	-30.467	-29.581
13 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	96.730	106.530
Vandudgift.....	-104.460	-98.524
Vandregnskab i alt.....	-7.730	8.006