



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB
STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41
Tlf: 33 30 15 10
FAX: 33 13 19 91
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

E/F Øresund Strandpark Etape 1

c/o DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Årsrapport for 2013



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	side
Indholdsfortegnelse	1
Administrators og bestyrelsens påtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse for året 2013.....	6
Balance pr. 31. december 2013.....	7-8
Noter 1 -4	9-10

ADMINISTRATOR

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

REVISION

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
Postboks 9015
1022 København K

Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 1

Øresund Parkvej 1-6
2300 København S
Antal ejerlejligheder 61

Administrators og bestyrelsens påtegning

Årsrapporten for ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 1 for regnskabsåret 2013 godkendes hermed af foreningens bestyrelse og indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Alle for os kendte gældsforpligtelser, eventualforpligtelser samt pantsætninger er oplyst i årsrapporten og at der ikke findes andre kautions- gælds- og garantiforpligtelser end de i regnskabet anførte

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

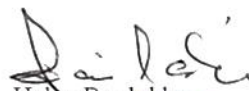
Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsrapport.

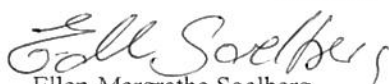
København, den 10 februar 2014

Bestyrelsens påtegning

I bestyrelsen:


Hans Kjeidsen
Formand


Helge Bønløkke


Ellen-Margrethe Soelberg

Povl Beenfeldt


Per Krogshede



Administrators påtegning

DEAS A/S

Således vedtaget på generalforsamlingen den 29 / 4 2014



Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 1

Vi har revideret årsregnskabet for ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 1 for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en forening.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Den uafhængige revisors påtegning

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 1 har i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2013 medtaget resultatbudget for 2013. Resultatbudgettet har ikke været underlagt revision.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi 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.

København, den 10. februar 2014
Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Henrik Wulff Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 1 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de tilretninger, der er foranlediget af virksomheden er en forening.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

RESULTATOPGØRELSE

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi

Resultatopgørelse

Note	Indtægter	2013	Budget	2012
			2013 Ej revideret	
	A conto fællesbidrag.....	1.177.000	1.177.000	1.177.000
	Skanska kompensation.....	125.000	0	50.000
	Renteindtægter bank.....	2.694	2.000	3.884
	Tilbagebetaling grundejerforening.....	0	0	71.461
	INDTÆGTER I ALT	1.304.694	1.179.000	1.302.345
	Udgifter			
	Renovation.....	-132.250	-122.000	-108.504
	El.....	-87.464	-100.000	-91.181
	Ejendomsforsikring	-51.073	-51.000	-49.738
	Kontingent til Grundejerforeningen	-206.409	-206.000	-206.409
	Alarmabonnement og eftersyn, elevatorer.....	-47.916	-44.000	-40.804
	Ejendomsservice og trappevask	-115.503	-116.000	-113.665
	Vinduespolering,	-21.210	-22.000	-22.103
	Anden renholdelse.....	-23.590	-30.000	-33.922
1	Administrationsomkostninger	-152.960	-225.000	-167.344
2	Vedligeholdelse.....	-430.290	-217.000	-363.111
	Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse.....	-100.000	-100.000	-100.000
	UDGIFTER I ALT	-1.368.665	-1.233.000	-1.296.781
	ÅRETS RESULTAT	-63.971	-54.000	5.564

Balance

AKTIVER			
Note		31/12-13	31/12-12
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
	Tilgodehavende fællesbidrag.....	0	288
	Tilgodehavende el Grundejerforeningen.....	12.652	13.038
	Efterregulering varme tidligere år.....	521	0
4	Antenneregnskab.....	0	976
	Tilgodehavender i alt	<u>13.173</u>	<u>14.302</u>
Likvide beholdninger			
	Nykredit Bank.....	<u>1.043.774</u>	<u>1.006.578</u>
	Likvide beholdninger i alt.....	<u>1.043.774</u>	<u>1.006.578</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.056.947</u>	<u>1.020.880</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.056.947</u></u>	<u><u>1.020.880</u></u>

Balance

PASSIVER			
Note		31/12-13	31/12-12
EGENKAPITAL:			
	Primo saldo.....	656.902	651.338
	Overført resultat	<u>-63.971</u>	<u>5.564</u>
	EGENKAPITAL I ALT.....	<u>592.931</u>	<u>656.902</u>
HENLÆGGELSER:			
	Primo henlæggelse til vedligeholdelse.....	300.000	200.000
	Henlæggelse til vedligeholdelse.....	100.000	100.000
	Overført til vedligeholdelse.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	Henlæggelse til vedligeholdelse i alt.....	<u>400.000</u>	<u>300.000</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
	Indbetalt aconto vand for 2013/14.....	119.835	130.800
	Vandudgifter for 2013/14.....	<u>-108.999</u>	<u>10.836</u>
	Efterregulering vand tidligere år.....	0	0
	Indbetalt aconto varme 2013/14.....	249.795	252.910
	Varmeudgifter 2013/14.....	<u>-276.279</u>	<u>-26.484</u>
	Forudbetalt fællesbidrag.....	0	4.151
3	Skyldige omkostninger.....	<u>79.664</u>	<u>30.602</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>64.016</u>	<u>63.978</u>
	PASSIVER I ALT	<u>1.056.947</u>	<u>1.020.880</u>

Noter

		Budget	
1	Administrationsomkostninger	2013	2012
	Administrationshonorar.....	70.421	66.337
	Vand og varmeregnskabshonorar.....	36.640	35.421
	Advokathonorar.....	0	0
	Ingeniørhonorar.....	0	0
	5 års gennemgang.....	0	3.063
	Energimærkning.....	0	22.176
	Energistyring.....	8.050	7.888
	Hjemmeside - webdesign.....	5.906	8.844
	Revisionshonorar.....	9.375	9.000
	Bestyrelsesmøder og generalforsamling.....	2.963	7.509
	Bestyrelsesgodtgørelse.....	6.000	0
	Beboerarrangementer.....	362	270
	BS-gebyrer, porto og kontorhold mv.....	11.267	5.836
	Diverse.....	1.976	1.000
		<u>152.960</u>	<u>167.344</u>
	Administrationsomkostninger i alt.....	<u>152.960</u>	<u>167.344</u>
2	Reparation og vedligeholdelse		
	Etablering af rullegræs.....	59.699	0
	Ventilationsanlæg.....	0	179.315
	Reparation tagarbejde.....	0	25.192
	VVS-arbejde.....	46.258	5.845
	El-arbejde.....	1.885	0
	Låsesmed dørpumpe mv.....	5.035	18.006
	Maling mv.....	5.675	0
	Maling af trappeopgange.....	92.250	0
	Murearbejde.....	41.876	0
	Reparation af varmeanlæg.....	0	10.150
	Elektrolyse.....	0	0
	Varmeanlæg, servive.....	6.940	4.688
	Ventilationsanlæg, service.....	5.000	0
	Elevatore.....	150.292	44.893
	Rep. dørtelefoner.....	5.147	1.815
	El-pærer mv.....	6.308	7.950
	Forsikringsskade selvrisiko.....	3.925	11.075
	Besigtigelse og konsulent honorar altaner.....	0	24.431
	Honorar vedrørende vedligeholdelsesplan.....	0	28.125
	Diverse.....	0	1.626
	Budgetteret vedligeholdelse.....	0	0
		<u>200.000</u>	<u>0</u>
	Reparation og vedligeholdelse i alt.....	<u>430.290</u>	<u>363.111</u>

Noter

3 Skyldige omkostninger	31/12-13	31/12-12
Citytag ApS.....	0	7.338
B.C gas og vand.....	0	2.344
El-Gruppen.....	0	1.757
Sundby Rengøring.....	0	9.590
Revisionshonorar.....	9.375	9.000
Reg affaldsgebyrer 2013.....	10.174	0
H.N. Service.....	59.699	0
Diverse.....	416	573
	<u>79.664</u>	<u>30.602</u>
Skyldige omkostninger i alt.....	<u>79.664</u>	<u>30.602</u>

4 Antenneregnskab

Saldo primo.....	976	5.364
Afskrevet.....	-976	0
Udgift kabel TV.....	0	24.486
Modtaget fra Com-X.....	0	-28.874
	<u>0</u>	<u>976</u>
Antenneregnskab i alt.....	<u>0</u>	<u>976</u>

Sikkerhedstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med de enkelte ejerlejlighedsejere har foreningen håndpant i ejerpantebrevne lydende på kr. 38.000 gældende for hver enkelt ejerlejlighed.