



E/F Øresund Strandpark, Etape 1

Øresund Parkvej 1-6

2300 København S

CVR nr. 32990436

Matr. nr.

Årsregnskab for 2016

Administrator

DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

Ejd. 108-301/HSR

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2016 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. marts 2017

Administrator

DEAS A/S



Helle Scharla
ejendomsadministrator



Kirsten Krogh Sehestedt
regnskabschef

Bestyrelsen

København S, den 30. marts 2017

Lena Holm Saxtoft
Bestyrelsesformand

Ellen-Margrethe Soelberg

Annette Stark



Michael Floyd Jensen




Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 2017.



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 2016, 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 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 været 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.

Fremhævelse af forbehold om ledelsesansvar

Der er i regnskabsåret udbetalt skattepligtig indkomst, som ikke er indberettet til SKAT i henhold til ligningsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Vi har anbefalet administrator, at der fremadrettet tilbageholdes offentlige ydelser af al skattepligtig indkomst og vi har anbefalet bestyrelsesformanden om at bringe forholdet i orden ved selv at lønangive udbetalingen, således at der afregnes offentlige ydelser, herunder A-skat og AM-bidrag heraf.

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 30. marts 2017

Christensen Kjærulff

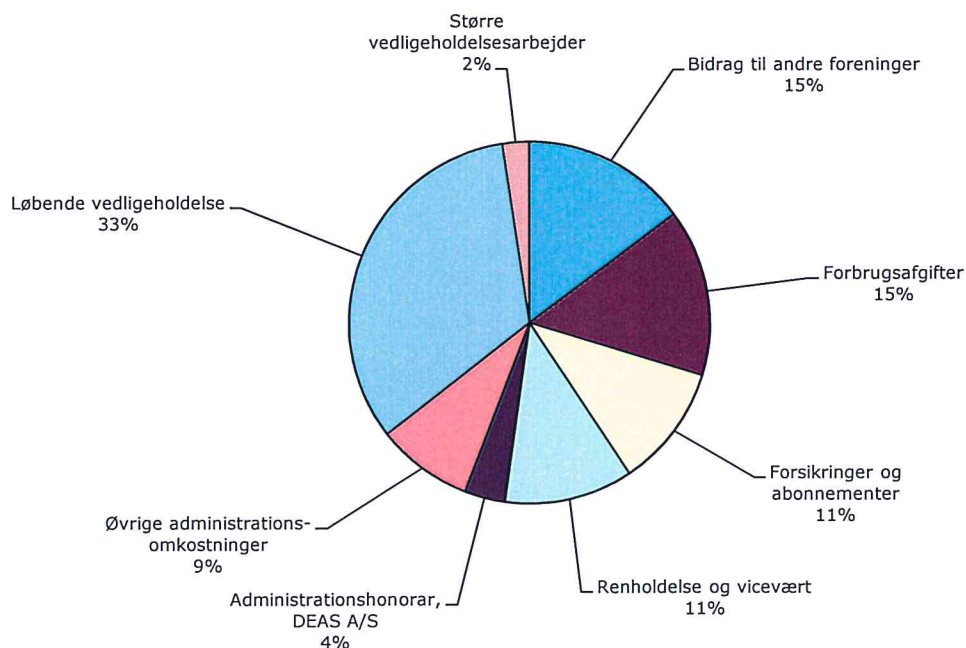
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15915641



Henrik Wulff Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse	Regnskab 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Regnskab 2015
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	1.047.001	1.047.000	1.047.001
1 Renteindtægter.....	7.618	8.000	12.205
Indtægter i alt.....	1.054.619	1.055.000	1.059.206
Udgifter			
2 Bidrag til andre foreninger.....	206.409	207.000	206.409
3 Forbrugsafgifter.....	208.522	234.000	220.995
4 Forsikringer og abonnementer.....	153.274	133.000	116.383
5 Renholdelse og vicevært.....	161.434	181.000	178.765
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	50.743	51.000	51.524
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	120.168	139.000	117.899
7 Løbende vedligeholdelse.....	462.717	110.000	184.634
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	33.494	0	0
9 Renteudgifter.....	0	0	5
Udgifter i alt.....	1.396.761	1.055.000	1.076.614
Ordinært driftsresultat.....	-342.142	0	-17.408
Ekstraordinær indtægt.....	0	0	89.328
Årets resultat.....	-342.142	0	71.920



Aktiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Udlæg for ejere.....	500	2.260
Tilgodehavender i alt.....	500	2.260
Øvrige tilgodehavender		
Tilgodehavender.....	12.587	77.528
11 Varmeregnskab.....	20.475	0
Øvrige tilgodehavender i alt.....	33.062	77.528
Likvide beholdninger		
Nykredit Bank 8117-2592759.....	5.542	392.482
Vendsyssel Sparekasse, 9070 1624463648.....	769.715	762.138
Likvide beholdninger i alt.....	775.257	1.154.620
Omsætningsaktiver i alt.....	808.819	1.234.408
Aktiver i alt.....	808.819	1.234.408

Passiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Egenkapital		
Egenkapital, primo.....	914.639	842.719
Årets resultat.....	-342.142	71.920
Egenkapital i alt.....	572.497	914.639
Hensættelser		
Hensat til vedligeholdelse.....	225.000	225.000
Anvendt i året.....	-123.500	0
Hensættelser i alt.....	101.500	225.000
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	1.847	2.713
10 Anden gæld.....	2.798	0
Kreditorer - samlekonto.....	29.793	66.542
Skyldige omkostninger.....	85.501	11.225
11 Varmeregnskab.....	0	3.792
12 Vandregnskab.....	14.883	10.497
Anden gæld i alt.....	134.822	94.769
Kortfristet gæld i alt.....	134.822	94.769
Gæld i alt.....	134.822	94.769
Passiver i alt.....	808.819	1.234.408

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Regnskab 2015
1 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	7.618	8.000	12.205
Renteindtægter i alt.....	7.618	8.000	12.205
2 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
3 Forbrugsafgifter			
El til fællesarealer.....	75.500	100.000	91.771
Renovation.....	133.022	134.000	129.224
Forbrugsafgifter i alt.....	208.522	234.000	220.995
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	57.398	57.000	56.049
Service - elektrolyse.....	0	7.000	0
Service - varmeanlæg.....	0	7.000	0
Service - ventilation.....	11.419	5.000	5.313
Service - alarm m.v. elevator.....	67.582	43.000	40.904
Service - graffiti afrensning.....	0	0	688
Energistyring.....	8.250	8.000	8.179
Hjemmeside/Web.....	7.625	5.000	4.250
Øvrige abonnementer.....	1.000	1.000	1.000
Forsikringer og abonnementer i alt.....	153.274	133.000	116.383
5 Renholdelse og vicevært			
Vinduespolering.....	23.228	25.000	22.928
Ejendomsservice og trappevask.....	118.420	118.000	117.534
Anden renholdelse.....	19.786	38.000	36.244
Materialeudgifter og anskaffelser.....	0	0	2.059
Renholdelse og vicevært i alt.....	161.434	181.000	178.765
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Godtgørelse til bestyrelse.....	4.500	6.000	6.000
Lønudgift, bestyrelse.....	27.000	28.000	27.000
Revisor.....	10.375	9.000	9.000
Advokat, juridisk bistand.....	0	20.000	0
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	46.274	56.000	55.631
Bankgebyrer.....	4.878	4.000	4.285
Porto/kopiering.....	12.352	7.000	6.863
Foreningsarrangementer.....	737	4.000	0
Mødeudgifter.....	12.083	5.000	4.948
Gaver og repræsentation.....	1.969	0	4.172
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	120.168	139.000	117.899

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Regnskab 2015
7 Løbende vedligeholdelse			
Bygningsbasis			
Fundamenter.....	0	0	19.829
Primære bygningsdele			
Lyskasser.....	687	0	0
Altaner.....	925	0	0
Kompletterende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	3.927	0	2.860
Døre i facade.....	107.599	0	1.263
Låse og nøgler.....	913	0	6.685
Døre i indervægge.....	1.923	0	0
Overfladebeklædning			
Facadebeklædning.....	2.699	0	500
Gulvbelægning, behandling.....	27.289	0	0
Loftsbeklædning.....	2.459	0	0
Tagbeklædning.....	575	0	0
VVS-anlæg			
Affaldsanlæg.....	0	0	313
Faldstammer.....	312	0	0
Afløb.....	0	0	1.955
Vandinstallationer.....	868	0	0
Varmeinstallationer.....	0	0	20.217
Ventilationsanlæg.....	7.563	0	36.562
El-anlæg			
Belysningsanlæg.....	46.019	0	0
Afbrydere og kontakter.....	0	0	375
Fibernet.....	23.039	0	0
Telefonanlæg.....	5.830	0	2.788
Ringeanlæg.....	0	0	819
Elevatore.....	162.349	0	51.164
Øvrige dele og anlæg			
Låger/porte.....	0	0	896
Græsarmering til ladcykler mm.....	61.960	0	0
Beplantning.....	0	0	4.563
Forsikringsskader - selvrisiko.....	5.781	30.000	33.845
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	80.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt.....	462.717	110.000	184.634

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2016	2016	2015
		(ej revideret)	
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Indbrudssikring vinduer og terrassedøre.....	156.994	123.500	0
Anvendt af tidligere års henlæggelser.....	-123.500	-123.500	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	33.494	0	0
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	0	0	5
Renteudgifter i alt.....	0	0	5

Noter	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
10 Anden gæld		
Skyldig A-skat.....	2.318	0
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	480	0
Anden gæld i alt.....	2.798	0
11 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	239.060	257.940
Varmeudgift.....	-259.535	-254.148
Varmeregnskab i alt.....	-20.475	3.792
12 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	111.630	107.310
Vandudgift.....	-96.747	-96.813
Vandregnskab i alt.....	14.883	10.497