



E/F Øresund Strandpark, Etape 1

Øresund Parkvej 1-6

2300 København S

CVR nr. 32990436

Matr. nr.

Årsregnskab for 2017

Administrator

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Ejd. 108-301/HSR

Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. marts 2018

Administrator

DEAS A/S



Helle Scharla
ejendomsadministrator



Kirsten Krogh Sehested
teamchef, rapportering

Bestyrelsen

København S, den 20. marts 2018

Lena Holm Saxtoft
Bestyrelsesformand

Ellen-Margrethe Soelberg

Peter Klein

Michael Floyd Jensen

Allan Schønberg

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 16. april 2018.

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

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 20. marts 2018

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15915641

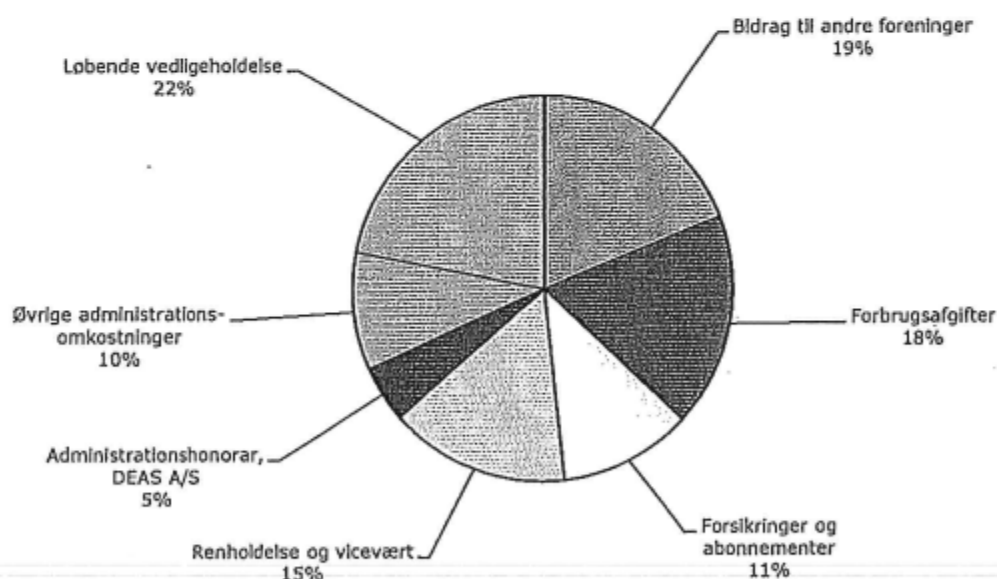


Henrik Wulff Jørgensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 8201

Resultatopgørelse	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	1.047.001	1.047.000	1.047.001
1 Renteindtægter.....	3.681	0	7.618
Indtægter i alt.....	1.050.682	1.047.000	1.054.619
Udgifter			
2 Bidrag til andre foreninger.....	206.409	207.000	206.409
3 Forbrugsafgifter.....	194.181	208.000	208.522
4 Forsikringer og abonnementer.....	122.822	141.000	153.274
5 Renholdelse og vicevært.....	165.995	174.000	161.434
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	51.613	52.000	50.743
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	106.562	133.000	120.168
7 Løbende vedligeholdelse.....	237.888	129.000	462.717
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	0	0	33.494
9 Renteudgifter.....	860	0	0
Udgifter i alt.....	1.086.330	1.044.000	1.396.761
Årets resultat.....	-35.648	3.000	-342.142



Aktiver	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Udlæg for ejere.....	250	500
Tilgodehavender i alt.....	250	500
Øvrige tilgodehavender		
Tilgodehavender.....	1.974	12.587
11 Varmeregnskab.....	29.581	20.475
Øvrige tilgodehavender i alt.....	31.555	33.062
Likvide beholdninger		
Nykredit Bank 8117-2592759.....	207.409	5.542
Vendsyssel Sparekasse, 9070 1624463648.....	0	769.715
Vendsyssel Sparekasse, 9070 1627742572.....	572.357	0
Likvide beholdninger i alt.....	779.766	775.257
Omsætningsaktiver i alt.....	811.571	808.819
Aktiver i alt.....	811.571	808.819

Passiver	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
Egenkapital		
Egenkapital, primo.....	572.497	914.639
Årets resultat.....	-35.648	-342.142
Egenkapital i alt.....	536.849	572.497
Henlæggelser		
Henlagt til vedligeholdelse.....	101.500	225.000
Anvendt i året.....	0	-123.500
Henlæggelser i alt.....	101.500	101.500
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	3.019	1.847
10 Anden gæld.....	0	2.798
Kreditorer - samlekonto.....	68.925	29.793
Skyldige omkostninger.....	93.272	85.501
12 Vandregnskab.....	8.006	14.883
Anden gæld i alt.....	173.222	134.822
Kortfristet gæld i alt.....	173.222	134.822
Gæld i alt.....	173.222	134.822
Passiver i alt.....	811.571	808.819

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
1 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	3.681	0	7.618
Renteindtægter i alt.....	3.681	0	7.618
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.....	72.782	85.000	75.500
Renovation.....	121.399	123.000	133.022
Forbrugsafgifter i alt.....	194.181	208.000	208.522
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	58.432	58.000	57.398
Service - elektrolyse.....	4.148	7.000	0
Service - varmeanlæg.....	0	7.000	0
Service - ventilation.....	5.313	12.000	11.419
Service - alarm m.v. elevator.....	42.291	43.000	67.582
Energistyring.....	8.325	8.000	8.250
Hjemmeside/Web.....	3.313	5.000	7.625
Øvrige abonnementer.....	1.000	1.000	1.000
Forsikringer og abonnementer i alt.....	122.822	141.000	153.274
5 Renholdelse og vicevært			
Vinduespolering.....	15.668	25.000	23.228
Ejendomsservice og trappevask.....	119.408	119.000	118.420
Måtter.....	3.538	0	0
Anden renholdelse.....	26.856	30.000	19.786
Materialeudgifter og anskaffelser.....	525	0	0
Renholdelse og vicevært i alt.....	165.995	174.000	161.434

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Godtgørelse til bestyrelse.....	6.833	8.000	4.500
Lønudgift, bestyrelse.....	0	0	27.000
Revisor.....	10.000	10.000	10.375
Advokat, juridisk bistand.....	0	20.000	0
Anden konsulent.....	13.163	25.000	0
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	48.494	50.000	46.274
Bankgebyrer.....	6.006	4.000	4.878
Porto/kopiering.....	9.115	7.000	12.352
Foreningsarrangementer.....	909	4.000	737
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	3.933	0	0
Mødeudgifter.....	8.109	5.000	12.083
Gaver og repræsentation.....	0	0	1.969
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	106.562	133.000	120.168
7 Løbende vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Teglfacader.....	325	0	0
Lette facader.....	6.780	0	0
Lyskasser.....	0	0	687
Altaner.....	0	0	925
Kompletterende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	10.750	0	3.927
Døre i facade.....	0	0	107.599
Låse og nøgler.....	10.973	0	913
Døre i indervægge.....	869	0	1.923
Inddækninger.....	30.144	0	0
Overfladebeklædning			
Facadebeklædning.....	1.563	0	2.699
Gulvbelægning, behandling.....	9.288	0	27.289
Loftsbeklædning.....	0	0	2.459
Tagbeklædning.....	0	0	575
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	0	0	312
Afløb.....	607	0	0
Vandinstallationer.....	0	0	868
Ventilationsanlæg.....	23.649	0	7.563
El-anlæg			
Belysningsanlæg.....	7.724	0	46.019
Fibernet.....	395	0	23.039
Telefonanlæg.....	3.863	0	5.830
Elevatore.....	115.346	0	162.349

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
Øvrige dele og anlæg			
Græsarmering til ladcykler mm.....	0	0	61.960
Forsikringsskader - selvrisiko.....	15.612	30.000	5.781
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	99.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt.....	237.888	129.000	462.717
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Indbrudssikring vinduer og terrassedøre.....	0	0	156.994
Anvendt af tidligere års henlæggelser.....	0	0	-123.500
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	0	0	33.494
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	860	0	0
Renteudgifter i alt.....	860	0	0

Noter	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
10 Anden gæld		
Skyldig A-skat.....	0	2.318
Skyldig AM-bidrag, lønmodtager.....	0	480
Anden gæld i alt.....	0	2.798
11 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	236.520	239.060
Varmedgift.....	-266.101	-259.535
Varmeregnskab i alt.....	-29.581	-20.475
12 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	106.530	111.630
Vandudgift.....	-98.524	-96.747
Vandregnskab i alt.....	8.006	14.883