



E/F Øresund Strandpark, Etape 5
Sundby Parkvej 1-7
2300 København S
CVR nr. 32593003
Matr. nr. 1578, Sundbyøster

Årsregnskab for 2016

Administrator

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Ejd. 108-305/HSR

Administrator og bestyrelsens påtegning

Administrator og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskab for 2016 for E/F Øresund Strandpark, Etape 5, 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.

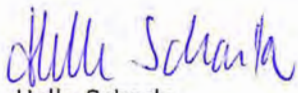
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.


Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. marts 2017

Administrator

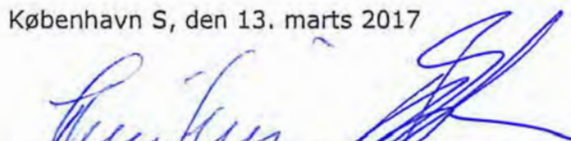
DEAS A/S

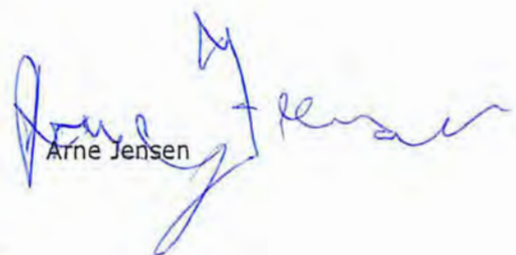

Helle Scharla
ejendomsadministrator

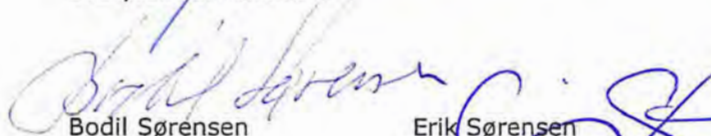

Kirsten Krogh Sehested
regnskabschef

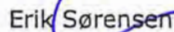
Bestyrelsen

København S, den 13. marts 2017


Flemming Elkjær Sørensen
Bestyrelsesformand


Arne Jensen


Bodil Sørensen


Erik Sørensen

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 20. april 2017.


Helle Scharla
dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Øresund Strandpark, Etape 5

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Øresund Strandpark, Etape 5 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 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.

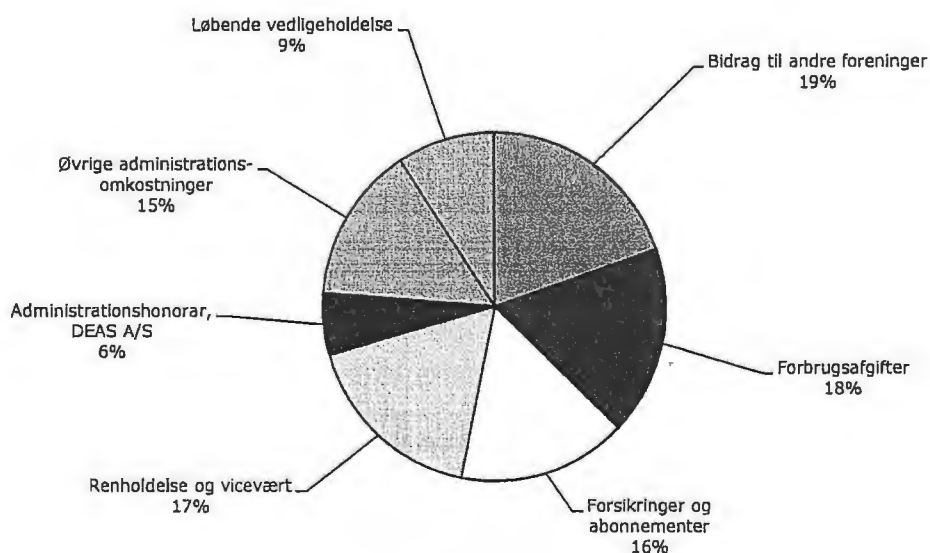
Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København K, den 13. marts 2017

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41


Henrik Wulff Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse	Regnskab 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Regnskab 2015
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	1.400.665	1.400.700	1.400.665
1 Øvrige indtægter.....	943	0	0
2 Renteindtægter.....	834	0	2.304
Indtægter i alt.....	1.402.442	1.400.700	1.402.969
Udgifter			
3 Bidrag til andre foreninger.....	270.864	271.000	270.864
4 Forbrugsafgifter.....	244.006	274.000	282.448
5 Forsikringer og abonnemeter.....	219.462	242.000	247.339
6 Renholdelse og vicevært.....	239.223	251.000	249.090
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	79.623	79.600	77.321
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	202.666	303.000	107.720
8 Løbende vedligeholdelse.....	125.071	180.100	251.615
Udgifter i alt.....	1.380.915	1.600.700	1.486.397
Ordinært driftsresultat.....	21.527	-200.000	-83.428
Ekstraordinær indtægt.....	0	0	117.212
Årets resultat.....	21.527	-200.000	33.784



Aktiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Restancekonto.....	0	9.917
Udlæg for ejere.....	250	500
Tilgodehavender i alt.....	250	10.417
Øvrige tilgodehavender		
Tilgodehavender.....	7.940	8.967
Forudbetalte omkostninger.....	97.934	135.750
Øvrige tilgodehavender i alt.....	105.874	144.717
Likvide beholdninger		
Danske Bank 3001 0010639050.....	637.110	534.170
Danske Bank 3001 3345797394.....	405.900	405.900
Danske Bank 3001 3345798870.....	405.568	405.568
Likvide beholdninger i alt.....	1.448.578	1.345.638
Omsætningsaktiver i alt.....	1.554.702	1.500.772
Aktiver i alt.....	1.554.702	1.500.772

	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Passiver		
Egenkapital		
Egenkapital, primo.....	882.543	848.759
Årets resultat.....	21.527	33.784
Egenkapital i alt.....	904.070	882.543
Hensættelser		
Hensat større vedligeholdelsesarbejder.....	453.476	453.476
Hensættelser i alt.....	453.476	453.476
Kortfristet gæld		
Anden gæld		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	3.111	0
Kreditorer - samlekonto.....	69.123	4.995
Skyldige omkostninger.....	29.665	7.000
9 Varmeregnskab.....	20.136	84.396
10 Vandregnskab.....	75.121	68.362
Anden gæld i alt.....	197.156	164.753
Kortfristet gæld i alt.....	197.156	164.753
Gæld i alt.....	197.156	164.753
Passiver i alt.....	1.554.702	1.500.772

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016	Regnskab 2015
		(ej revideret)	
1 Øvrige indtægter			
Andre indtægter.....	943	0	0
Øvrige indtægter i alt.....	943	0	0
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	0	0	1.244
Renteindtægter, aftalekontl.....	0	0	1.060
Renteindtægter, andet.....	834	0	0
Renteindtægter i alt.....	834	0	2.304
3 Bidrag til andre foreninger			
Bidrag til grundejerforening.....	270.864	271.000	270.864
Bidrag til andre foreninger i alt.....	270.864	271.000	270.864
4 Forbrugsafgifter			
El.....	85.140	80.000	76.643
Renovation.....	158.866	194.000	205.805
Forbrugsafgifter i alt.....	244.006	274.000	282.448
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	112.887	120.000	110.119
Service - elektrolyse.....	0	9.000	7.668
Service - varmeanlæg.....	0	1.000	0
Service - ventilation.....	5.313	5.000	5.313
Service - alarm m.v. elevator.....	93.387	100.000	114.434
Service - graffitiafrensning.....	0	0	3.211
Hjemmeside/Web.....	6.875	6.000	5.594
Øvrige abonnementer.....	1.000	1.000	1.000
Forsikringer og abonnementer i alt.....	219.462	242.000	247.339

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Regnskab 2015
6 Renholdelse og vicevært			
Vinduespolering.....	34.965	36.000	34.763
Ejendomsservice og trappevask.....	172.335	173.000	171.054
Anden renholdelse.....	30.010	32.000	31.709
Materialeudgifter og anskaffelser.....	1.913	10.000	11.564
Renholdelse og vicevært i alt.....	239.223	251.000	249.090
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	0	0	20.345
Godtgørelse til bestyrelse.....	11.850	12.000	8.650
Revisor.....	7.000	7.000	7.000
Advokat, juridisk bistand.....	54.625	100.000	0
Ingeniør, teknisk bistand.....	49.088	0	0
Anden konsulent.....	0	100.000	0
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab.....	51.430	52.000	49.874
Gebyrer mv.....	6.990	7.000	5.767
Kontorartikler.....	0	3.000	0
Porto / kopiering.....	8.740	10.000	6.325
Foreningsarrangementer.....	1.332	3.000	1.861
Mødeudgifter.....	11.471	9.000	7.748
Gaver og repræsentation.....	140	0	150
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	202.666	303.000	107.720

Noter	Regnskab 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Regnskab 2015
8 Løbende vedligeholdelse			
Bygningsbasis			
Fundamenter.....	0	0	10.113
Primære bygningsdele			
Lyskasser.....	688	0	0
Kompletterende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	0	0	594
Døre i facade.....	28.111	0	1.884
Låse og nøgler.....	17.310	0	14.275
Døre i indervægge.....	188	0	0
Overfladebeklædning			
Gulvbelægning, behandling.....	6.238	0	0
VVS-anlæg			
Faldstammer.....	4.953	0	0
Afløb.....	0	0	4.023
Vandinstallationer.....	0	0	943
Varmeinstallationer.....	26.995	0	863
Ventilationsanlæg.....	0	0	7.125
El-anlæg			
Belysningsanlæg.....	0	0	80.085
Telefonanlæg.....	5.156	0	16.978
Elevatore.....	35.432	0	31.436
Øvrige dele og anlæg			
Vejbelægning.....	0	0	50.283
P-pladsbelægning.....	0	0	16.925
Kloakanlæg.....	0	0	375
Andet udstyr i fællesareal.....	0	0	747
Forsikringskader - selvrisko.....	0	0	14.966
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	180.100	0
Løbende vedligeholdelse i alt.....	125.071	180.100	251.615

Der er 26. marts 2014 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

Noter	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
9 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	668.835	688.120
Varmeudgift.....	-648.699	-603.724
Varmeregnskab i alt.....	20.136	84.396
10 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	327.909	341.789
Vandudgift.....	-252.788	-273.427
Vandregnskab i alt.....	75.121	68.362