



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

**Årsregnskab for 2017**

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

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 5. marts 2018

### Administrator

DEAS A/S



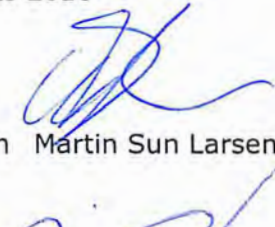
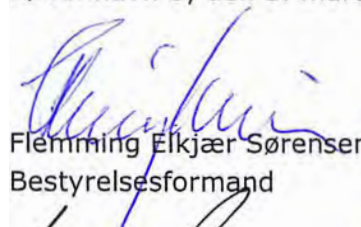
Helle Scharla  
ejendomsadministrator



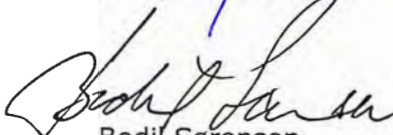
Thomas Møller  
teamchef, rapportering

### Bestyrelsen

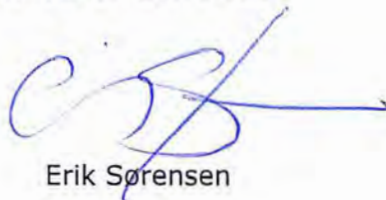
København S, den 5. marts 2018



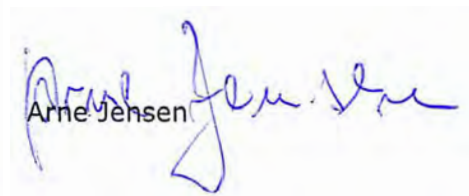
Flemming Elkjær Sørensen    Martin Sun Larsen  
Bestyrelsesformand



Bodil Sørensen



Erik Sørensen



Arne Jensen

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 4. april 2018.



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 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 regnskabsbrugere 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:

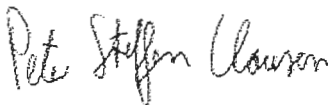
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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.

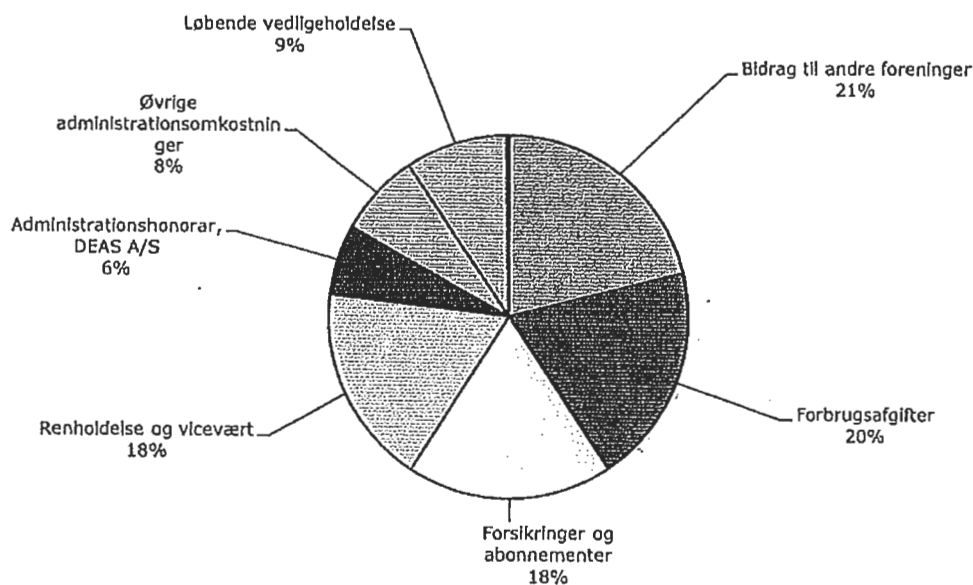
København K, den 5. marts 2018

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

Henrik Wulff Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.



Resultatopgørelse	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
<b>Indtægter</b>			
Aconto E/F-bidrag.....	1.400.666	1.400.665	1.400.665
1 Øvrige indtægter.....	0	0	943
2 Renteindtægter.....	0	0	834
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.400.666</b>	<b>1.400.665</b>	<b>1.402.442</b>
<b>Udgifter</b>			
3 Bidrag til andre foreninger.....	270.864	271.000	270.864
4 Forbrugsafgifter.....	251.067	261.000	244.006
5 Forsikringer og abonnemeter.....	236.618	236.000	219.462
6 Renholdelse og vicevært.....	228.097	251.000	239.223
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	80.989	81.000	79.623
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	95.802	303.000	202.666
8 Løbende vedligeholdelse.....	117.544	125.000	125.071
9 Renteudgifter.....	2.864	0	0
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>1.283.845</b>	<b>1.528.000</b>	<b>1.380.915</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>116.821</b>	<b>-127.335</b>	<b>21.527</b>



<b>Aktiver</b>	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Udlæg for ejere.....	1.300	250
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>1.300</b>	<b>250</b>
<b>Øvrige tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender.....	1.079	7.940
Forudbetalte omkostninger.....	69.482	97.934
10 Varmeregnskab.....	2.472	0
<b>Øvrige tilgodehavender i alt.....</b>	<b>73.033</b>	<b>105.874</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 3001 0010639050.....	700.349	637.110
Danske Bank 3001 3345797394.....	405.153	405.900
Danske Bank 3001 3345798870.....	404.823	405.568
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>1.510.325</b>	<b>1.448.578</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>1.584.658</b>	<b>1.554.702</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>1.584.658</b>	<b>1.554.702</b>

<b>Passiver</b>	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
<b>Egenkapital</b>		
Egenkapital, primo.....	904.070	882.543
Årets resultat.....	116.821	21.527
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>1.020.891</b>	<b>904.070</b>
<b>Hensættelser</b>		
Hensat større vedligeholdelsesarbejder.....	453.476	453.476
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>453.476</b>	<b>453.476</b>
<b>Kortfristet gæld</b>		
<b>Anden gæld</b>		
Forudbetalte fællesomkostninger.....	235	3.111
Kreditorer - samlekonto.....	24.086	69.123
Skyldige omkostninger.....	13.648	29.665
10 Varmeregnskab.....	0	20.136
11 Vandregnskab.....	72.322	75.121
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>110.291</b>	<b>197.156</b>
<b>Kortfristet gæld i alt.....</b>	<b>110.291</b>	<b>197.156</b>
<b>Gæld i alt.....</b>	<b>110.291</b>	<b>197.156</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>1.584.658</b>	<b>1.554.702</b>

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Regnskab 2016
		(ej revideret)	
<b>1 Øvrige indtægter</b>			
Andre indtægter.....	0	0	943
<b>Øvrige indtægter i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>943</b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renteindtægter, andet.....	0	0	834
<b>Renteindtægter i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>834</b>
<b>3 Bidrag til andre foreninger</b>			
Bidrag til grundejerforening.....	270.864	271.000	270.864
<b>Bidrag til andre foreninger i alt.....</b>	<b>270.864</b>	<b>271.000</b>	<b>270.864</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
El.....	74.977	85.000	85.140
Renovation.....	176.090	176.000	158.866
<b>Forbrugsafgifter i alt.....</b>	<b>251.067</b>	<b>261.000</b>	<b>244.006</b>
<b>5 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	114.920	114.000	112.887
Service - elektrolyse.....	9.300	9.000	0
Service - varmeanlæg.....	0	1.000	0
Service - ventilation.....	5.313	5.000	5.313
Service - alarm m.v. elevator.....	97.335	100.000	93.387
Service - brandventilation.....	5.625	0	0
Hjemmeside/Web.....	3.125	6.000	6.875
Øvrige abonnementer.....	1.000	1.000	1.000
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b>236.618</b>	<b>236.000</b>	<b>219.462</b>



Noter	Regnskab 2017	Budget 2017	Regnskab 2016
		(ej revideret)	
<b>6 Renholdelse og vicevært</b>			
Vinduespolering.....	23.501	36.000	34.965
Ejendomsservice og trappevask.....	173.838	173.000	172.335
Anden renholdelse.....	29.824	32.000	30.010
Materialeudgifter og anskaffelser.....	934	10.000	1.913
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b><u>228.097</u></b>	<b><u>251.000</u></b>	<b><u>239.223</u></b>
<b>7 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Godtgørelse til bestyrelse.....	12.550	12.000	11.850
Revisor.....	7.000	7.000	7.000
Advokat, juridisk bistand.....	0	100.000	54.625
Ingeniør, teknisk bistand.....	0	0	49.088
Anden konsulent.....	0	100.000	0
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab.....	53.298	52.000	51.430
Gebyrer mv.....	7.881	7.000	6.990
Kontorartikler.....	0	3.000	0
Porto / kopiering.....	5.801	10.000	8.740
Foreningsarrangementer.....	0	3.000	1.332
Mødeudgifter.....	9.172	9.000	11.471
Gaver og repræsentation.....	100	0	140
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b><u>95.802</u></b>	<b><u>303.000</u></b>	<b><u>202.666</u></b>

Noter	Regnskab 2017	Budget 2017 (ej revideret)	Regnskab 2016
<b>8 Løbende vedligeholdelse</b>			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Lyskasser.....	0	0	688
<i>Kompletterende bygningsdele</i>			
Døre i facade.....	4.186	0	28.111
Låse og nøgler.....	18.027	0	17.310
Døre i indervægge.....	0	0	188
<i>Overfladebeklædning</i>			
Gulvbelægning, behandling.....	0	0	6.238
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer.....	0	0	4.953
Varmeinstallationer.....	2.588	0	26.995
Ventilationsanlæg.....	43.939	0	0
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg.....	1.250	0	0
Belysningsanlæg.....	1.250	0	0
Afbrydere og kontakter.....	739	0	0
Telefonanlæg.....	6.578	0	5.156
Elevatore.....	38.987	0	35.432
Budgetteret løbende vedligeholdelse.....	0	125.000	0
<b>Løbende vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>117.544</b>	<b>125.000</b>	<b>125.071</b>

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

<b>9 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank.....	2.864	0	0
<b>Renteudgifter i alt.....</b>	<b>2.864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Noter</b>	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
<b>10 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	674.910	668.835
Varmeudgift.....	-677.382	-648.699
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>-2.472</b>	<b>20.136</b>
<b>11 Vandregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	324.839	327.909
Vandudgift.....	-252.517	-252.788
<b>Vandregnskab i alt.....</b>	<b>72.322</b>	<b>75.121</b>