

E/F Øresund Strandpark, Etape 5

Sundby Parkvej 1-7 mfl.

2300 København S

CVR-nr. 32593003

Matr. nr. 1578, Sundbyøster, København

Kundenr. 108-305

Årsregnskab for perioden

1. januar 2020 - 31. december 2020

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	E/F Øresund Strandpark, Etape 5 Sundby Parkvej 1-7 mfl. 2300 København S CVR-nr. 32593003 Matr. nr. 1578, Sundbyøster, København Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 2007
BESTYRELSE	Flemming Elkjær Sørensen (formand) Arne Willum Jensen Bodil Sørensen Peter Koefoed Erik Sørensen
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K CVR-nr. 15915641
TYPE	92 Ejerlejligheder

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for E/F Øresund Strandpark, Etape 5 udarbejdet årsregnskab for regnskabsåret 2020 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 414.738.

Foreningens egenkapital udgør pr. balancedagen kr. 1.926.930.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til regnskabsårets samlede budgetterede udgifter):

Positivt for årets resultat er:

- *'Forbrugsafgifter' afviger med kr. 25.695.*
- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 19.840.*
- *'Løbende vedligeholdelse' afviger med kr. 51.299.*
- *'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 79.782.*

LEDELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har behandlet og godkendt årsregnskabet for 2020 for E/F Øresund Strandpark, Etape 5, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter. Foreningen 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Frederiksberg, den 19. marts 2021

Pernille Mørk

Ejendomsadministrator, EA

Kirsten Krogh Sehestedt

regnskabsansvarlig

BESTYRELSEN

København S, den 19. marts 2021

Flemming Elkjær Sørensen

bestyrelsesformand

Arne Willum Jensen

Bodil Sørensen

Peter Koefoed

Erik Sørensen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsregnskabet.

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse, revisor samt generalforsamlingens dirigent ved brug af NemID/digital signatur, jf. foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 19. marts 2021

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15915641

Henrik Wulff Jørgensen

Statsautoriseret revisor

MNE 8201

Underskrift af årsregnskabet foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
		REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
INDTÆGTER				
Aconto E/F-bidrag		1.167.222	1.167.000	1.400.667
Renteindtægter	1	0	0	1.045
INDTÆGTER I ALT		1.167.222	1.167.000	1.401.712
UDGIFTER				
Bidrag til andre foreninger	2	270.864	271.000	270.864
Forbrugsafgifter	3	269.305	295.000	261.133
Forsikringer og abonnementer	4	270.518	272.000	251.308
Ejendomsdrift	5	240.237	255.000	250.723
Administrationshonorar, DEAS A/S		86.140	86.000	84.400
Øvrige administrationsomkostninger	6	108.660	128.500	107.321
Løbende vedligeholdelse	7	93.701	145.000	146.129
Større vedligeholdelsesarbejder	8	240.218	320.000	247.185
Renteudgifter	9	2.317	4.000	0
UDGIFTER I ALT		1.581.960	1.776.500	1.619.063
DRIFTSRESULTAT		-414.738	-609.500	-217.351
RESULTATDISPONERING				
Forlig Skanska		-200.000	0	-1.498.801
Overført resultat (egenkapital)		-214.738	-609.500	1.281.450
DISPONERET I ALT		-414.738	-609.500	-217.351

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Restancekonto		0	3.986
Udlæg for ejere		2.463	0
Tilgodehavender i alt		<u>2.463</u>	<u>3.986</u>
Øvrige tilgodehavender			
Forsikringskader		1.419	0
Tilgodehavender		91.491	41.339
Forudbetalte omkostninger		8.245	8.008
Varmeregnskab	10	0	47.989
Øvrige tilgodehavender i alt		<u>101.155</u>	<u>97.336</u>
Likvide beholdninger			
AL-Bank, konto 5301 0000272969		1.617.066	1.790.137
AL-FormueFLEX, konto 5301 0000597868		801.150	801.150
Likvide beholdninger i alt		<u>2.418.216</u>	<u>2.591.287</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.521.834</u>	<u>2.692.609</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.521.834</u></u>	<u><u>2.692.609</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
KAPITAL			
Egenkapital			
Egenkapital, primo		2.141.668	860.218
Årets resultat		-214.738	1.281.450
Egenkapital i alt		1.926.930	2.141.668
KAPITAL I ALT		1.926.930	2.141.668
HENSÆTTELSER			
Hensat større vedligeholdelsesarbejder		453.476	453.476
HENSÆTTELSER I ALT		453.476	453.476
KORTFRISTET GÆLD			
Anden gæld			
Forudbetalte fællesomkostninger		0	3.665
Kreditorer - samlekonto		37.434	1.355
Skyldige omkostninger		35.254	44.273
Varmeregnskab	10	67.695	0
Vandregnskab	11	1.044	48.172
Anden gæld i alt		141.427	97.465
KORTFRISTET GÆLD I ALT		141.427	97.465
PASSIVER I ALT		2.521.833	2.692.609

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
1 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank	0	0	1.045
Renteindtægter i alt	0	0	1.045
2 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
3 Forbrugsafgifter			
El	69.509	95.000	80.588
Renovation	199.796	200.000	180.545
Forbrugsafgifter i alt	269.305	295.000	261.133
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	123.714	125.000	118.952
Ansvarsforsikring	3.473	4.000	3.473
Service - elektrolyse	5.816	10.000	9.081
Service - ventilation	5.313	6.000	5.313
Service - alarm m.v. elevator	104.685	115.000	103.289
Service - elevator, faldprøver	22.414	0	0
Service - alarm pumper	965	0	0
Service - brandventilation	0	7.000	6.875
Hjemmeside/Web	2.938	4.000	3.125
Øvrige abonnementer	1.200	1.000	1.200
Forsikringer og abonnementer i alt	270.518	272.000	251.308
5 Ejendomsdrift			
Vinduespolering	24.120	37.000	35.809
Ejendomsservice og trappevask	180.825	180.000	178.875
Container	0	5.000	4.989
Anden renholdelse	31.952	32.000	30.575
Skadedyrsbekæmpelse	1.000	0	0
Materialeudgifter og anskaffelser	2.340	1.000	475
Ejendomsdrift i alt	240.237	255.000	250.723
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Godtgørelse til bestyrelse	19.250	19.000	19.250
Revisor	7.500	7.500	7.250
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab	56.861	57.000	44.775
Gebyrer mv.	6.838	9.000	6.121
Porto / kopiering	8.139	12.000	11.244
Diverse	0	3.000	2.882
Mødeudgifter	9.784	21.000	15.607
Gaver og repræsentation	288	0	192

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2020	2020	2019
Øvrige administrationsomkostninger i alt	<u>108.660</u>	<u>128.500</u>	<u>107.321</u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
7 Løbende vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Indervægge	0	0	1.844
<i>Kompletterende bygningsdele</i>			
Døre i facade	1.563	0	29.138
Låse og nøgler	6.327	0	8.511
Trapper	0	0	600
<i>Overfladebeklædning</i>			
Loftsbeklædning	0	0	6.176
Tagbeklædning	43.094	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer	1.613	0	3.273
Afløb	1.013	0	0
Vandinstallationer	3.603	0	12.993
Varmeinstallationer	0	0	7.688
Radiatorer/Ventiler	0	0	10.309
Ventilationsanlæg	7.638	0	16.638
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg	0	0	3.527
Afbrydere og kontakter	0	0	1.272
Telefonanlæg	1.175	0	10.661
Overvågningsanlæg	6.875	0	0
Elevatore	15.241	0	27.923
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Andet udstyr i fællesareal	559	0	0
Forsikringskader - selvrisko	5.000	0	5.576
Budgetteret løbende vedligeholdelse	0	145.000	0
Løbende vedligeholdelse i alt	93.701	145.000	146.129
Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.			
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Udskiftning energimålere, vand + varme	0	0	247.185
LED lys	133.905	135.000	0
Afkalkningsanlæg	0	80.000	0
Udskiftning ventilationsmotorer	106.313	105.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	240.218	320.000	247.185
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank	2.317	4.000	0
Renteudgifter i alt	2.317	4.000	0

NOTER	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
10 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	711.255	726.880
Varmeudgifter	-643.560	-774.869
Varmeregnskab i alt	<u><u>67.695</u></u>	<u><u>-47.989</u></u>
11 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	275.445	305.468
Vandudgift	-274.401	-257.296
Vandregnskab i alt	<u><u>1.044</u></u>	<u><u>48.172</u></u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Pernille Mørk

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:59126305

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-03-22 14:46:07Z

NEM ID 

Kirsten Krogh Sehested

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:1262761522406

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-03-23 04:38:27Z

NEM ID 

Flemming Elkjær Sørensen

Formand

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 5

Serienummer: PID:9208-2002-2-605716317017

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-03-23 11:53:55Z

NEM ID 

Erik Bremer Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 5

Serienummer: PID:9208-2002-2-066378915356

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-03-23 11:57:56Z

NEM ID 

Arne Willum Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 5

Serienummer: PID:9208-2002-2-782146173561

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-03-25 13:53:41Z

NEM ID 

Peter Koefoed

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 5

Serienummer: PID:9208-2002-2-031942513913

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-03-25 18:33:09Z

NEM ID 

Bodil Benn Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 5

Serienummer: PID:9208-2002-2-406326375648

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-03-27 07:01:42Z

NEM ID 

Henrik W. Jørgensen

Underskrivende revisor

På vegne af: Christensen Kjærulff

Serienummer: CVR:15915641-RID:1125315583328

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-03-27 08:29:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AEEGD-6AQZP-DK1E8-FB2EH-CPD1C-E7D2V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Pernille Mørk

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:59126305

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-06-09 06:31:02Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>