



## Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens underskrifter	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2012 – 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Opgørelse af fællesudgifter	6
Balance	7
Noter	9

## Foreningsoplysninger

<b>Foreningen</b>	Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 2
Beliggenhed	Øresund Parkvej 7-13 2300 København S
Matrikelbetegnelse	4503, Sundbyøster, ejerlejlighed 1-71
Hjemstedskommune	København
<b>Administrator</b>	DATEA as Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.datea.dk
<b>Bestyrelse</b>	Torben Schødt, formand Bernd Schittenhelm Jørgen Andreasen Anne Berit D. Jacobsen Lone Hougaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Telefon 39 15 52 00 Telefax 39 15 52 01 www.bdo.dk koebenhavn@bdo.dk

## Bestyrelsens underskrifter

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for årsregnskab 1. januar 2012 – 31. december 2012 for Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 2.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 27. februar 2013

### Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Torben Schødt, formand

\_\_\_\_\_  
Bernd Schittenhelm

\_\_\_\_\_  
Jørgen Andreasen

\_\_\_\_\_  
Anne Berit D. Jacobsen

\_\_\_\_\_  
Lone Hougaard

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til ejerne i Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 2

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Øresund Strandpark 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 27. februar 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

  
Bent Christensen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år. De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterens omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

### Periodisering

Regnskabsposterne er i al væsentlighed periodiserede, således at årsregnskabet indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunktet.

### Ejerforeningsbidrag

Der er i årsregnskabet medtaget det for perioden opgjorte teoretiske ejerforeningsbidrag.

Restancer eller forudbetalinger er medtaget i årsregnskabet som tilgodehavende ejerforeningsbidrag, henholdsvis forudbetalte ejerforeningsbidrag.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til den værdi de skønnes at indbringe efter en individuel vurdering af de tilgodehavender, der skønnes behæftet med særlig risiko.

Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gæld

Gæld optages til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Hensættelser

Årets opkrævning tillægges saldoen hensættelser. Årets anvendelser af hensættelsen posteres direkte på henlæggelsen til vedligeholdelsesprojekter og indgår således ikke direkte i ejerforeningens regnskab over fællesudgifter side 6.

## Fællesudgifter til fordeling for perioden 1. januar - 31. december 2012

Budget 2012 (ej revideret)		Note	2012	2011
	<b>INDTÆGTER</b>			
1.195.500	Opkrævning af fællesbidrag, ejere .....		1.195.509	1.195.508
	Diverse indtægter .....		104.845	0
<u>1.000</u>	Renteindtægter, bank .....		<u>1.917</u>	<u>1.602</u>
<u>1.196.500</u>	Indtægter i alt .....		<u>1.302.271</u>	<u>1.197.110</u>
	<b>NETTOUDGIFTER TIL FORDELING</b>			
	<b>Afgifter</b>			
126.300	Dagenovation .....		126.291	126.291
90.000	El .....		65.060	72.991
	<b>Forsikringer, kontingenter og abonnementer</b>			
100.000	Ejendomsforsikringer .....		100.727	59.783
200.000	Grundejerforeningskontingent .....		196.753	196.753
11.000	Abonnement, vandinstallation .....		10.488	10.144
51.000	Alarmabonnement og eftersyn, elevatorer .....		49.930	49.571
11.000	Abonnement, ventilation .....		6.594	10.591
	Selvrisiko, forsikring .....		3.000	0
	<b>Vicevært og renholdelse</b>			
142.500	Trappevask .....		139.469	136.934
18.000	Vinduespolering .....		25.786	16.868
29.500	Vicevært udvendig renhold .....		27.240	26.835
1.500	Forsikring .....		1.366	1.336
	<b>Administration</b>			
109.300	Administrationshonorar .....		108.407	106.288
50.000	Konsulenthonorar .....		0	68.744
15.000	Revisorhonorar .....		15.400	15.000
4.500	Advokat .....		-1.340	4.445
42.000	Honorar for vand- og varmeregnskab .....		41.749	40.337
10.000	Møder, generalforsamling og bestyrelse .....		7.214	9.711
11.200	Bestyrelseshonorar .....		0	0
7.000	Kontorhold .....		7.778	11.903
	<b>Vedligeholdelse og forbedringer</b>			
116.700	Årets udgifter .....	1	153.201	123.094
<u>50.000</u>	Hensat til vedligeholdelse .....	2	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<u>1.196.500</u>	Nettoudgifter til fordeling i alt .....		<u>1.135.113</u>	<u>1.137.619</u>
<u>0</u>	<b>Årets resultat i alt .....</b>		<u>167.158</u>	<u>59.491</u>

## Balance pr. 31. december 2012

### AKTIVER

	Note	2012	2011
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende fællesbidrag .....		0	3.077
Foreløbigt varmeregnskab 2011/12 .....		53.322	2.288
Mellemværende med G/F Øresund Strandpark .....		0	7.135
Diverse tilgodehavender .....		6.742	18.665
Forudbetalte omkostninger .....		<u>114.703</u>	<u>91.666</u>
		<u>174.767</u>	<u>122.831</u>
Likvide beholdninger:			
Danske Bank, 4260-4260003984 .....		<u>1.286.483</u>	<u>541.502</u>
		<u>1.286.483</u>	<u>541.502</u>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b><u>1.461.250</u></b>	<b><u>664.333</u></b>



## Balance pr. 31. december 2012

## PASSIVER

	Note	2012	2011
<b>Egenkapital</b>			
Saldo primo .....		213.284	153.793
Overført resultat .....		167.158	59.491
Egenkapital i alt før andre reserver .....		<u>380.442</u>	<u>213.284</u>
<b>Hensættelser</b>			
Saldo primo .....		241.906	555.800
Overførsel til drift, oliering af vinduer .....		0	-363.894
Hensættelse til maling af vinduer .....		50.000	50.000
Hensættelser i alt .....		<u>291.906</u>	<u>241.906</u>
<b>Hensættelse - forlig fra Skanska</b>			
Saldo primo .....		120.626	0
Årets hensættelse .....		626.146	120.626
Hensættelse - forlig fra Skanska i alt .....		<u>746.772</u>	<u>120.626</u>
Egenkapital i alt .....		<u>1.419.120</u>	<u>575.816</u>
<b>Gæld</b>			
Foreløbigt vandregnskab 2011/12 .....		2.426	12.876
Forudbetalte fællesbidrag .....		2.539	1.590
Leverandørgæld .....		21.765	20.438
Anden gæld .....	3	15.400	53.613
Gæld i alt .....		<u>42.130</u>	<u>88.517</u>
<b>Passiver i alt .....</b>		<u><b>1.461.250</b></u>	<u><b>664.333</b></u>

## Noter

<b>Budget</b>			
(ej revideret)			
		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Note 1 Vedligeholdelse og forbedringer</b>			
5.000	Tag .....	0	-2.000
11.000	Vinduer / yderdøre .....	14.732	13.279
10.000	Bygning udvendig diverse .....	1.869	1.226
0	Bygning indvendig diverse .....	8.679	0
1.500	Afløbsinstallationer og sanitet .....	0	738
2.000	Vandinstallationer (incl sprinkler) .....	39.683	3.466
7.000	Varmeanlæg .....	52.364	7.721
25.000	Ventilationsanlæg .....	1.031	21.469
5.000	El-installationer .....	3.834	3.435
25.000	Elevatore .....	13.309	22.580
	Terrænbelægninger .....	0	25.080
	Cykelstativer .....	0	23.600
	Etageadslikker .....	0	2.500
	Facader .....	2.735	0
	Beplantninger .....	14.965	0
<u>25.200</u>		<u>14.965</u>	<u>0</u>
<u>116.700</u>		<u>153.201</u>	<u>123.094</u>
<b>Note 2 hensat til vedligeholdelse</b>			
	Oliering af vinduer .....	0	363.894
	Overført fra grundfonden .....	0	-363.894
	Hensat i året .....	50.000	50.000
<u>50.000</u>		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Note 3 Anden gæld</b>			
	Forsikringsakder .....	0	1.486
	Afsat alarm .....	0	11.250
	Skanska, tilbagebetaling .....	0	16.174
	Revisorhonorar .....	15.400	15.000
	Diverse .....	0	9.703
		<u>15.400</u>	<u>53.613</u>
<b>Note 4 Sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder ved et medlems misligholdelse, er foreningens vedtægter tinglyst pantstiftende på hver enkelt lejlighed for kr. 39.000.			