

# Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 2

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens  
ordinære generalforsamling den / 2014

Dirigent:

  

---

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens underskrifter	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2013 – 31. december 2013</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
CVR-nummer	34 37 94 59
<b>Administrator</b>	DATEA as Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby <a href="http://www.datea.dk">www.datea.dk</a>
<b>Bestyrelse</b>	Bernd Schittenhelm, formand Louise Pedersen Karsten Anthonsen Poul Hansen René Olsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Telefon 39 15 52 00 Telefax 39 15 52 01 <a href="http://www.bdo.dk">www.bdo.dk</a> <a href="mailto:kobenhavn@bdo.dk">kobenhavn@bdo.dk</a>



## Bestyrelsens underskrifter

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for årsregnskab 1. januar – 31. december 2013 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, 13. marts 2014

### Bestyrelse

---

Bernd Schittenheim,  
formand

---

Louise Pedersen

---

Karsten Anthonisen

---

Poul Hansen

---

Hendri Olsen



## 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 2013, 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 13. marts 2014

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 aktiviteterernes 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 2013

Budget 2013 (ej revideret)		Note	2013	2012
	<b>INDTÆGTER</b>			
1.243.500	Opkrævning af fællesbidrag, ejere .....		1.243.498 ✓	1.195.509
1.000	Diverse indtægter .....		0	104.845
	Renteindtægter, bank .....		2.573 ✓	1.917
<u>1.244.500</u>	Indtægter i alt .....		<u>1.246.071</u>	<u>1.302.271</u>
	<b>NETTOUDGIFTER TIL FORDELING</b>			
	<b>Afgifter</b>			
142.100	Dagenovation .....		142.089 ✓	126.291
90.000	EI .....		71.862 ✓	65.060
	<b>Forsikringer, kontingenter og abonnementer</b>			
124.500	Ejendomsforsikringer .....		123.606 ✓	100.727
200.000	Grundejerforeningskontingent .....		196.753 ✓	196.753
11.000	Abonnement, vandinstallation .....		8.869 ✓	10.488
52.000	Alarmabonnement og eftersyn, elevatorer .....		52.029 ✓	49.930
11.000	Abonnement, ventilation .....		5.000 ✓	6.594
	Selvrisiko, forsikring .....		3.000 ✓	3.000
	<b>Vicevært og renholdelse</b>			
142.500	Trappevask .....		143.048 ✓	139.469
27.000	Vinduespolering .....		26.136 ✓	25.786
30.000	Vicevært udvendig renhold .....		27.780 ✓	27.240
	Forsikring .....		1.392 ✓	1.366
	<b>Administration</b>			
111.400	Administrationshonorar .....		110.749 ✓	108.407
50.000	Konsulenthonorar .....		8.075 ✓	0
15.500	Revisorhonorar .....		15.500 ✓	15.400
	Elo-ordning .....		36.206 ✓	0
	Advokat .....		0 ✓	-1.340
43.500	Honorar for vand- og varmeregnskab .....		43.186 ✓	41.749
23.200	Møder, generalforsamling og bestyrelse .....		5.597 -	7.214
11.000	Kontorhold .....		8.141 -	7.778
	<b>Vedligeholdelse og forbedringer</b>			
127.800	Årets udgifter .....	1	94.864 ✓	153.201
32.000	Hensat til vedligeholdelse .....	2	32.000 ✓	50.000
<u>1.244.500</u>	Nettoudgifter til fordeling i alt .....		<u>1.155.882</u>	<u>1.135.113</u>
<u>0</u>	<b>Årets resultat i alt .....</b>		<u>90.189</u>	<u>167.158</u>



## Balance pr. 31. december 2013

### AKTIVER

	Note	2013	2012
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende vandregnskab 2013/2014 .....		1.668	0
Huslejedebitorer .....		846	0
Foreløbigt varmeregnskab 2013/14 .....		172.916	53.322
Afsluttet varmeregnskab 2012/13 .....		4.923	0
Forsikringskade .....		1.325	0
Diverse tilgodehavender .....		7.570	6.742
Forudbetalte omkostninger .....		<u>113.250</u>	<u>114.703</u>
		<u>302.498</u>	<u>174.767</u>
Likvide beholdninger:			
Danske Bank, 4260-4260003984 .....		<u>619.632</u>	<u>1.286.483</u>
		<u>619.632</u>	<u>1.286.483</u>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<u><b>922.130</b></u>	<u><b>1.461.250</b></u>



## Balance pr. 31. december 2013

## PASSIVER

	Note	2013	2012
<b>Egenkapital</b>			
Saldo primo .....		380.442	213.284
Udbetaling af overskud .....		-653.500	0
Overført til hensættelser .....		-18.000	
Overført resultat .....		90.189	167.158
		<u>-200.869</u>	<u>380.442</u>
Egenkapital i alt før andre reserver .....			
<b>Hensættelser</b>			
Saldo primo .....		291.906	241.906
Overført fra egenkapitalen .....		18.000	0
Hensættelse til maling af vinduer .....		32.000	50.000
		<u>341.906</u>	<u>291.906</u>
Hensættelser i alt .....			
<b>Hensættelse - forlig fra Skanska</b>			
Saldo primo .....		746.772	120.626
Årets hensættelse .....		0	626.146
		<u>746.772</u>	<u>746.772</u>
Hensættelse - forlig fra Skanska i alt .....			
Egenkapital i alt .....		<u>887.809</u>	<u>1.419.120</u>
<b>Gæld</b>			
Foreløbigt vandregnskab 2012/13 .....		0	2.426
Forudbetalte fællesbidrag .....		0	2.539
Leverandørgæld .....		10.746	21.765
Anden gæld .....	3	23.575	15.400
		<u>34.321</u>	<u>42.130</u>
Gæld i alt .....			
<b>Passiver i alt .....</b>		<b><u>922.130</u></b>	<b><u>1.461.250</u></b>
Sikkerhedsstillelser .....	4		



## Noter

<b>Budget</b> (ej revideret)	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Note 1 Vedligeholdelse og forbedringer</b>		
Tag .....	1.463	0
Vinduer / yderdøre .....	5.161	14.732
Bygning udvendig diverse .....	4.075	1.869
Bygning indvendig diverse .....	844	8.679
Afløbsinstallationer og sanitet .....	4.788	0
Vandinstallationer (incl sprinkler) .....	0	39.683
Varmeanlæg .....	23.461	52.364
Ventilationsanlæg .....	23.688	1.031
El-installationer .....	4.926	3.834
Elevatoreer .....	26.458	13.309
Facader .....	0	2.735
Bepantninger .....	0	14.965
	<u>94.864</u>	<u>153.201</u>
<u>127.800</u>		
<b>Note 2 hensat til vedligeholdelse</b>		
Hensat i året .....	50.000	50.000
Udbetaling fra egenkapitalen .....	<u>-18.000</u>	<u>0</u>
	<u>32.000</u>	<u>50.000</u>
<u>32.000</u>		
<b>Note 3 Anden gæld</b>		
Revisorhonorar .....	15.500	15.400
Diverse .....	<u>8.075</u>	<u>0</u>
	<u>23.575</u>	<u>15.400</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.