

**E/F ØRESUND STRANDPARK ETAPE 2**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 19. april 2016

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7-8
Noter .....	9-10



## FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Ejerforeningen Øresund Strandpark Etage 2 Øresund Parkvej 7-13 2300 København S Matr.nr. 4503, Sundbyøster, ejerlejlighed 1-71  CVR-nr.: 34 37 94 59 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bernd Schittenhelm, Formand Lennart Nordstedt Peter Holm Poul Hansen Karsten Lyng Anthonsen
Administrator	Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby www.datea.dk
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00





## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for E/F Øresund strandpark etape 2.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2016

Bestyrelse:

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

\_\_\_\_\_  
Lennart Nordstedt

\_\_\_\_\_  
Peter Holm

\_\_\_\_\_  
Poul Hansen

\_\_\_\_\_  
Karsten Lyng Anthonsen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i E/F Øresund strandpark etape 2 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2015. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Kgs. Lyngby, den 17. marts 2016

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Administrator



**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET****Til ejerne i E/F Øresund strandpark etape 2**

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Øresund strandpark etape 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Foreningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 vores revision 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 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

**Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

København, den 17. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for E/F Øresund strandpark etape 2 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om de budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelig.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede fællesbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

**Indtægter**

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

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

**Omkostninger**

Omkostninger omfatter foreningens udgifter til drift af foreningen, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse samt administrationsudgifter.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

**BALANCEN****Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

**Hensættelser**

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



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Regnskab 2015 kr.	Regnskab 2014 kr.	(ej revideret) Budget 2015 kr.
Ejerforeningsbidrag.....		1.268.370	1.268.370	1.268.500
Øvrige indtægter.....		5.051	0	0
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>1.273.421</b>	<b>1.268.370</b>	<b>1.268.500</b>
<b>Forsikringer og ejendomsskatter</b>				
Bygningsforsikringer.....		-124.235	-122.310	-124.500
<b>Forsyning</b>				
Elforbrug.....		-80.876	-90.923	-91.000
Renovation via skattebillet.....		-162.667	-161.545	-162.700
<b>Renholdelse</b>				
Udvendig vinduespolering.....		-26.749	-17.658	-27.000
Rengøring indvendig.....		-142.948	-141.848	-145.000
<b>Fælles drift</b>				
Vicevært.....	1	-30.012	-29.592	-31.000
Drift af ventilations- og køleanlæg.....		-5.313	-5.000	-5.500
Drift af elevatorer.....		-55.825	-54.015	-57.000
Drift af vandinstallationer.....		0	0	-11.000
<b>Vedligeholdelse</b>				
Vedligeholdelse.....	2	-120.756	-198.546	-184.550
<b>Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar.....		-91.158	-112.489	-83.750
Varmeregnskabshonorar.....		-46.121	-44.629	-46.000
Revisionshonorar.....		-15.000	-15.500	-16.300
Honorar jura.....		-3.015	0	0
Øvrig administration.....	3	-135.608	-214.548	-234.200
<b>Diverse</b>				
Indbetalt til grundfond.....		-50.000	-50.000	-50.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>-1.090.283</b>	<b>-1.258.603</b>	<b>-1.269.500</b>
<b>RESULTAT FØR RENTER.....</b>		<b>183.138</b>	<b>9.767</b>	<b>-1.000</b>
Finansielle indtægter.....		1.316	1.743	1.000
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>184.454</b>	<b>11.510</b>	<b>0</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Huslejedebitorer .....		17.999	24.707
Varmeregnskab .....	4	33.924	134.784
Forudbetalte omkostninger .....		116.553	115.058
Diverse tilgodehavender .....		5.051	11.841
Tilgodehavender .....		173.527	286.390
Danske Bank, 4260 3010 001986 .....		1.049.704	692.971
Likvide beholdninger .....		1.049.704	692.971
OMSÆTNINGSAKTIVER .....		1.223.231	979.361
AKTIVER .....		1.223.231	979.361



BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Mellemregning med ejere</b>			
Saldo primo.....		-189.360	-200.870
Overført fra hensættelser.....		596.772	0
Overført overskud.....		184.454	11.510
<b>Mellemregning med ejere i alt.....</b>		<b>591.866</b>	<b>-189.360</b>
<b>Hensættelser</b>			
Saldo primo.....		391.906	341.906
Hensættelse til vedligeholdelse.....		50.000	50.000
<b>Hensættelser i alt.....</b>		<b>441.906</b>	<b>391.906</b>
<b>LED belysning</b>			
Saldo primo.....		746.772	746.772
Årets hensættelse.....		0	0
Overført til mellemregning ejere.....		-596.772	0
<b>LED belysning i alt.....</b>		<b>150.000</b>	<b>746.772</b>
<b>EGENKAPITAL i alt.....</b>		<b>1.183.772</b>	<b>949.318</b>
Leverandørgæld.....		7.604	5.713
Forudbetalte fællesbidrag mm.....		2.465	1.743
Vandregnskab.....	5	10.690	7.087
Anden gæld.....	6	18.700	15.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>39.459</b>	<b>30.043</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>39.459</b>	<b>30.043</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.223.231</b>	<b>979.361</b>

Sikkerhedsstillelser

7



## NOTER

	Regnskab 2015 kr.	Regnskab 2014 kr.	(ej revideret) Budget 2015 kr.	Note
<b>Vicevært</b>				<b>1</b>
Øvrige omkostninger til vicevært .....	1.419	1.399	1.500	
Ekstern vicevært service.....	28.593	28.193	29.500	
	<b>30.012</b>	<b>29.592</b>	<b>31.000</b>	
<b>Vedligeholdelse</b>				<b>2</b>
Terrænbelægning.....	0	31.982	0	
Beplantninger.....	2.250	0	0	
Inventar (skilte m.v.).....	0	23.298	0	
Terræn, installationer diverse.....	0	4.825	0	
Udv. vinduer/døre.....	0	3.924	0	
Bygning udvendig diverse.....	575	1.200	0	
Trapper og ramper.....	0	1.235	0	
Bygning indvendig diverse.....	2.717	0	0	
Afløbsinstallationer og sanitet.....	1.125	3.082	0	
Vandinstallationer (incl. sprinkler).....	0	14.181	0	
Varmeanlæg.....	0	9.434	0	
El-installationer.....	56.384	16.671	0	
Elevatorer og escalatorer.....	56.782	56.714	0	
Skilte m.v.....	-200	0	0	
Nøgler og kort.....	275	0	0	
Selvrisiko, forsikringsskade.....	848	-3.000	0	
Diverse vedl. til budgettering.....	0	0	184.550	
Bygning udvendig ekstraordinære.....	0	35.000	0	
	<b>120.756</b>	<b>198.546</b>	<b>184.550</b>	
<b>Øvrig administration</b>				<b>3</b>
Repræsentation.....	856	846	0	
Bestyrelseshonorar.....	3.700	0	11.200	
Møder.....	9.445	6.800	12.000	
Fotokopiering og IT.....	1.998	2.561	5.000	
Bidrag til grundejerforening.....	111.604	196.753	200.000	
Gebyrer.....	4.721	4.873	5.000	
Generalforsamling.....	3.284	2.715	0	
Kontorartikler og tryksager.....	0	0	1.000	
	<b>135.608</b>	<b>214.548</b>	<b>234.200</b>	

*døbt  
reglen*



## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Varmeregnskab</b>			<b>4</b>
Brændselsudgifter.....	399.913	483.033	
Opkrævet a conto.....	-366.654	-348.249	
Afregning varmeregskab.....	665	0	
	<b>33.924</b>	<b>134.784</b>	
<b>Vandregnskab</b>			<b>5</b>
Forbrugsudgifter vand.....	128.078	131.045	
Opkrævet a conto.....	-142.478	-138.132	
Afregning vandregnskab.....	3.710	0	
	<b>-10.690</b>	<b>-7.087</b>	
<b>Anden gæld</b>			<b>6</b>
Revisorhonorar.....	15.000	15.500	
Honorar formand.....	3.700	0	
	<b>18.700</b>	<b>15.500</b>	
<b>Sikkerhedsstillelser</b>			<b>7</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.			