



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

## **E/F Øresund Strandpark Etape 2**

c/o Newsec Property Asset Management Denmark A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs Lyngby

Årsregnskab for 2019

This document has esignatur Agreement-ID: f3876581uPW241179236

## Indholdsfortegnelse

	<b>side</b>
Indholdsfortegnelse .....	1
Bestyrelsens påtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse .....	6
Balance pr. 31. december .....	7 - 8
Noter 1 -7 .....	9 - 10

### **ADMINISTRATOR**

Newsec Property Asset Management Denmark A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs Lyngby

### **REVISION**

Christensen og Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K

### **Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 2**

Øresund Parkvej 7-13  
2300 København S

Matr. nr. 4503, Sundbyøster, ejerlejlighed 1-71

CVR-nr. 34 37 94 59

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

RFA/124531

## Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2019 for Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 2

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for ejerforeninger.

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

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.

Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.

Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.

Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v. ud over de i årsregnskabet anførte.

Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.

At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.

Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2020.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2020

I bestyrelsen:

Bernd Schittenhelm

Karsten Lyng Anthonsen

Lennart Nordstedt

Peter Holm Sørensen

Michael Christensen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til medlemmerne i ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 2

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Øresund Strandpark Etape 2 for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

### 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 være uegnet til andet formål.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2018. Resultatbudgettet 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 årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. 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 udarbejdelsen 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administratorens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administratorens 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, den. 31. marts 2020

### Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Henrik Wulff Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr. 8201

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2019 er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og dansk regnskabspraksis for ejerforeninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om det budgetterede og hos medlemmerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelig.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til året før.

### RESULTATOPGØRELSE

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

Indtægter og omkostninger fordeles mellem medlemmerne i forhold til lejlighedernes fordelingstal.

#### Fællesbidrag

Fællesbidrag fra medlemmerne samt andre indtægter der vedrører regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2019.

#### Reparations- og vedligeholdelsesomkostninger

Reparations- og vedligeholdelsesomkostninger udgiftsføres med de faktiske afholdte omkostninger til håndværkere og materialer, uanset om udgiften er betalt af foreningen pr. 31. december 2019.

#### Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

### BALANCEN

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi

## Resultatopgørelse

INDTÆGTER	Note	2019	2018	Budget Ej revideret 2019
Ejerforeningsbidrag .....		1.103.502	1.102.805	1.103.500
Renteindtægter.....		0	1.962	2.000
Øvrige indtægter.....		6.850	5.475	6.600
		<u>1.110.352</u>	<u>1.110.242</u>	<u>1.112.100</u>
 Indtægter i alt .....				
 OMKOSTNINGER:				
Forsikringer ejendom.....		-58.404	-58.863	-58.020
El forbrug.....		-50.251	-39.524	-50.000
Renovation, skattebillet.....		-139.333	-136.090	-139.333
Renovation.....		-438	-611	0
Renholdelse .....	1	-180.289	-168.243	-177.800
Vicevært.....		-34.540	-29.434	-30.000
Telefon.....		0	-3.032	0
Drift af ventilations og køleanlæg.....		-10.625	0	-5.500
Drift af elevator.....		-27.063	-24.861	-48.000
Administrationshonorar.....		-80.670	-78.850	-80.700
Anden Administration.....		-625	-625	0
Varmeregnskabshonorar .....		-19.029	-18.328	-20.000
Revisorhonorar.....		-9.500	-9.500	-9.500
Vedligeholdelse .....	2	-160.170	-117.047	-170.000
Diverse administrationsudgifter.....	3	-19.750	-22.144	-20.600
Bidrag til grundejerforening.....		-196.953	-196.753	-197.500
Renteudgifter.....		-3.472	-4.999	-2.500
		<u>-991.112</u>	<u>-908.904</u>	<u>-1.009.453</u>
 Omkostninger i alt .....				
 FÆLLESUDGIFTER I ALT .....				
		<u>-991.112</u>	<u>-908.904</u>	<u>-1.009.453</u>
 ÅRETS RESULTAT .....				
		<u>119.240</u>	<u>201.338</u>	<u>102.647</u>

## Balance

### AKTIVER

OMSÆTNINGSAKTIVER	Note	31/12-19	31/12-18
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende, Ejd. Mægler rest.....		1.815	0
Tilgodehavende Codan.....		112.920	25.601
Tilgodehavende, G/F Øresund.....		15.815	0
Varmeregnskab 2018/19.....	5	51.050	59.769
Diverse tilgodehavender.....		0	3.282
Forudbetalte omkostninger.....	4	0	53.834
Tilgodehavender i alt.....		<u>181.600</u>	<u>142.486</u>
Likvide beholdning:			
Lån & Spar 0400 4023 184 473.....		751.961	751.961
Danske Bank 4260 3010 001986.....		<u>517.983</u>	<u>463.193</u>
Likvide beholdning i alt.....		<u>1.269.944</u>	<u>1.215.154</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>1.451.544</u>	<u>1.357.640</u>
AKTIVER I ALT .....		<u>1.451.544</u>	<u>1.357.640</u>



## Balance

### PASSIVER

EGENKAPITAL	Note	31/12-19	31/12-18
Saldo pr. 1. januar.....		906.048	704.710
LED Lysudskiftning hensættelse fra tidligere.....		150.000	0
Overført årets resultat .....		119.240	201.338
Egenkapital i alt .....		<u>1.175.288</u>	<u>906.048</u>
<b>Hensættelser</b>			
Saldo primo.....		390.244	545.769
LED Lysudskiftning hensættelse fra tidligere.....		-150.000	0
Cykelparkering.....		-63.310	0
Ilmobånd.....		-43.125	-155.525
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....		<u>133.809</u>	<u>390.244</u>
EGENKAPITAL I ALT.....		<u>1.309.097</u>	<u>1.296.292</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>			
Skyldige omkostninger.....	7	111.779	34.820
Vandregnskab 2018/19.....	6	25.092	26.528
Mellemregning, Newsec.....		5.576	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....		<u>142.447</u>	<u>61.348</u>
Gældsforpligtelser i alt.....		<u>142.447</u>	<u>61.348</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>1.451.544</u>	<u>1.357.640</u>

### Sikkerhedstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med de enkelte ejerlejlighedsejere har foreningen håndpant i ejerpantebrevene lydende på kr. 39.000 gældende for hver enkelt ejerlejlighed.

## Noter

	2019	2018	Budget Ej revideret 2019
<b>1. Renholdelse</b>			
Ekstern vicevært service.....	149.355	146.945	150.000
Leje og rengøring af dørmåtter.....	3.083	0	0
Vinduespolering.....	27.851	21.298	27.800
Renholdelse i alt .....	<u>180.289</u>	<u>168.243</u>	<u>177.800</u>
<b>2. Vedligeholdelse</b>			
Tag.....	2.969	0	0
Cykelskure.....	0	139.075	0
Inventar (skilte, mv.).....	275	375	0
Nøgler og kort.....	3.851		
Vinduer og døre.....	24.549	33.429	0
Rep. Dørautomatik.....	0	16.450	0
Diverse småanskaffelser.....	540	6.226	0
VVS.....	0	2.750	0
Varmeanlæg.....	0	12.378	0
Elektriker.....	0	2.655	0
EL-installationer.....	9.658	0	0
Elevator og esscalatorer.....	63.863	24.249	0
Rådgiverhonorar.....	0	2.188	0
Netværk, tilslutning.....	0	21.180	0
Dørtelefonlæg.....	0	7.236	0
Terrænbelægning.....	6.375	0	0
Terræn grund, diverse.....	74.248	0	0
Afløbsledninger i jord, inkl. Brønde.....	30.776	0	0
Bygning invendig diverse.....	800	0	0
Bygning udvendig diverse.....	43.125	0	0
Selvrisiko, forsikringsskader.....	5.576	4.381	10.000
Bygninginstallationer, diverse.....	0	0	150.000
Overført fra hensættelser.....	-106.435	-155.525	10.000
Vedligeholdelse i alt .....	<u>160.170</u>	<u>117.047</u>	<u>170.000</u>
<b>3. Diverse administrationsudgifter</b>			
Bestyrelsesgodtgørelse.....	0	3.750	0
Repræsentation.....	0	598	0
PBS gebyrer.....	6.744	7.807	8.000
Generalforsamling.....	6.300	3.335	7.500
Mødeudgifter.....	6.656	6.604	5.000
Fotokopier og It.....	50	50	100
Diverse administrationsudgifter i alt .....	<u>19.750</u>	<u>22.144</u>	<u>20.600</u>

## Noter

<b>4. Forudbetalte omkostninger</b>	<b>31/12-19</b>	<b>31/12-18</b>
Forsikringer.....	0	53.834
Forudbetalte omkostninger i alt .....	<u>0</u>	<u>53.834</u>
<b>5. Varmeregnskab 2018/19</b>		
Fjernvarmeudgifter .....	426.312	432.813
Betalt aconto .....	-374.972	-378.415
Afregning varmeregskab.....	-290	5.371
Varmeregnskab i alt .....	<u>51.050</u>	<u>59.769</u>
<b>6. Vandregnskab 2018/19</b>		
Forbrugsudgifter vand.....	123.888	127.011
Betalt aconto .....	-148.690	-153.539
Afregnet vandregnskab.....	-290	0
Vandregnskab i alt .....	<u>-25.092</u>	<u>-26.528</u>
<b>7. Skyldige omkostninger</b>		
Revisor.....	9.500	9.500
Bestyrelseshonorar 2016 + 2017.....	7.450	11.200
Newsec.....	284	0
GDPR.....	0	625
Cykelparkering.....	63.310	0
Varme.....	0	3.326
Optiva ApS, Dørtelefon.....	2.494	0
NRGI Elsalg.....	0	400
Hovedstadens elevatorservice.....	0	9.394
Sundby Rengøring.....	22.385	375
Greentel c/o Mobilvalue ApS.....	163	0
Købstædernes forsikring, 1/12-19 - 31/12-19.....	4.568	0
Kallesøe, Udskift af defekt dørtyk.....	1.625	0
Skyldige omkostninger i alt .....	<u>111.779</u>	<u>34.820</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Bernd Schittenhelm

---

Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-864044561798  
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2020 kl.: 22:52:32  
Underskrevet med NemID

## Karsten Lyng Anthonen

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-479681920191  
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2021 kl.: 09:31:10  
Underskrevet med NemID

## Lennart Vitoft Nordstedt

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-035244392896  
Tidspunkt for underskrift: 08-12-2020 kl.: 15:16:28  
Underskrevet med NemID

## Michael Mantza Christensen

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-873605079559  
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2020 kl.: 15:06:22  
Underskrevet med NemID

## Peter Holm Sørensen

---

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-286410322127  
Tidspunkt for underskrift: 08-12-2020 kl.: 15:35:15  
Underskrevet med NemID

## Henrik W. Jørgensen

---

Revisor NEM ID  
RID: 1125315583328  
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2021 kl.: 09:33:25  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: f3876581uPW241179236