



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 2022

Indholdsfortegnelse

| | side |
|---|-------------|
| 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

TJA/124531

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsregnskabet for 2022 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.

Vi kan bekræfte, at der ikke er politisk eksponerede personer (PEP) eller nærtstående og/eller nære samarbejdspartnere til en PEP tilknyttet ejerforeningen.

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 2023.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2023

I bestyrelsen:

Bernd Schittenhelm (Formand)

Bjørn Holdgaard Skov

Lennart Nordstedt

Mette Vaaben Mortensen

Søren Saaby Hansen

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 2022 – 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og IESBA Code. 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 2022. 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 regnskabsbrugere 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, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen 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, den 20. februar 2023

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 23492

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2022 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 2022.

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 2022.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

| INDTÆGTER | Note | 2022 | 2021 | Budget Ej revideret 2022 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Ejerforeningsbidrag | | 1.188.701 | 1.103.502 | 1.188.700 |
| Lejeindtægt..... | | <u>6.600</u> | <u>7.100</u> | <u>6.600</u> |
| Indtægter i alt | | <u>1.195.301</u> | <u>1.110.602</u> | <u>1.195.300</u> |
| OMKOSTNINGER: | | | | |
| Forsikringer ejendom..... | | -59.509 | -55.610 | -59.500 |
| El forbrug..... | | -113.293 | -55.417 | -62.000 |
| Renovation, skattebillet..... | | -189.415 | -164.417 | -189.500 |
| Renholdelse | 1 | -178.899 | -172.221 | -174.000 |
| Vicevært..... | | -31.663 | -30.500 | -30.500 |
| Drift af ventilations og køleanlæg..... | | -5.313 | -5.313 | -5.500 |
| Drift af elevator..... | | -41.677 | -93.894 | -30.500 |
| Administrationshonorar..... | | -90.044 | -83.606 | -85.700 |
| Anden Administration..... | | -769 | -750 | -900 |
| Varmeregnskabshonorar | | -20.448 | -18.844 | -20.000 |
| Revisorhonorar..... | | -12.000 | -9.500 | -9.500 |
| Konsulentbistand..... | | -8.380 | 0 | 0 |
| Vedligeholdelse | 2 | -742.329 | -140.525 | -520.140 |
| Diverse administrationsudgifter..... | 3 | -38.718 | -15.232 | -20.500 |
| Bidrag til grundejerforening..... | | -193.587 | -196.753 | -197.500 |
| Renteudgifter..... | | <u>-9.476</u> | <u>-9.693</u> | <u>-10.000</u> |
| Omkostninger i alt | | <u>-1.735.520</u> | <u>-1.052.275</u> | <u>-1.415.740</u> |
| FÆLLESUDGIFTER I ALT | | <u><u>-1.735.520</u></u> | <u><u>-1.052.275</u></u> | <u><u>-1.415.740</u></u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u><u>-540.219</u></u> | <u><u>58.327</u></u> | <u><u>-220.440</u></u> |

Balance

AKTIVER

| OMSÆTNINGSAKTIVER | Note | 31/12-22 | 31/12-21 |
|--|------|------------------|------------------|
| Tilgodehavender: | | | |
| Huslejedebitorer, frivillige forlig..... | | 76.500 | 537 |
| Tilgodehavende Newsec..... | | 287 | 574 |
| Varmeregnskab..... | 5 | 0 | 0 |
| Forudbetalte omkostninger..... | 4 | 56.053 | 54.413 |
| Tilgodehavender i alt..... | | <u>132.840</u> | <u>55.524</u> |
| Likvide beholdning: | | | |
| Lån & Spar 0400 4023 184 473..... | | 739.135 | 742.576 |
| Danske Bank 4260 3010 001986..... | | 541.138 | 757.398 |
| Likvide beholdning i alt..... | | <u>1.280.273</u> | <u>1.499.974</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>1.413.113</u> | <u>1.555.498</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>1.413.113</u> | <u>1.555.498</u> |

Balance

PASSIVER

| EGENKAPITAL | Note | 31/12-22 | 31/12-21 |
|--|------|------------------|------------------|
| Saldo pr. 1. januar..... | | 1.307.101 | 1.248.774 |
| Overført årets resultat | | <u>-540.219</u> | <u>58.327</u> |
| Egenkapital i alt | | <u>766.882</u> | <u>1.307.101</u> |
| Hensættelser | | | |
| Saldo primo..... | | 133.809 | 133.809 |
| Hensættelser i alt..... | | <u>133.809</u> | <u>133.809</u> |
| EGENKAPITAL I ALT..... | | <u>900.691</u> | <u>1.440.910</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser: | | | |
| Kreditorer..... | | 433.062 | 0 |
| Skyldige omkostninger..... | 7 | 14.608 | 81.136 |
| Vandregnskab..... | 6 | 42.040 | 31.035 |
| Varmeregnskab..... | 5 | <u>22.712</u> | <u>2.417</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt..... | | <u>512.422</u> | <u>114.588</u> |
| Gældsforpligtelser i alt..... | | <u>512.422</u> | <u>114.588</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>1.413.113</u> | <u>1.555.498</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

| | 2022 | 2021 | Budget Ej revideret 2022 |
|--|----------------|----------------|--------------------------------|
| 1. Renholdelse | | | |
| Rengøring, indvendigt..... | 154.903 | 152.365 | 153.500 |
| Pasning af grønne og befæstede arealer..... | 0 | 44 | 0 |
| EL-pærer m.v..... | 4.466 | 667 | 500 |
| Vinduespolering..... | 19.530 | 19.145 | 20.000 |
| Renholdelse i alt | <u>178.899</u> | <u>172.221</u> | <u>174.000</u> |
| | | | |
| 2. Vedligeholdelse | | | |
| Serviceeftersyn elevator reservedelslager..... | 192.587 | 39.258 | 120.000 |
| Terræn, grund diverse..... | 945 | 0 | 0 |
| Vinduer og døre..... | 69.327 | 16.402 | 0 |
| Ventilationsanlæg..... | 0 | 2.518 | 0 |
| Vandinstallationer..... | 0 | 7.981 | 0 |
| Varmeanlæg..... | 12.774 | 12.498 | 0 |
| EL-installationer..... | 9.187 | 1.694 | 0 |
| Elevator og esscalatorer..... | 170.654 | 44.113 | 0 |
| VVS Haneudskiftning..... | 276.039 | 0 | 225.000 |
| Ilmo bånd, udskiftning af østvendte..... | 2.076 | 0 | 50.000 |
| Afløbsinstallationer og sanitet..... | 8.019 | 4.989 | 0 |
| Bygning invendig diverse..... | 221 | 5.044 | 0 |
| Skilte m.v..... | 500 | 0 | 0 |
| Selvrisiko, forsikringskader..... | 0 | 6.028 | 0 |
| Diverse vedl. Til budgettering..... | 0 | 0 | 100.000 |
| Vedligeholdelsesplan..... | 0 | 0 | 25.140 |
| Vedligeholdelse i alt | <u>742.329</u> | <u>140.525</u> | <u>520.140</u> |
| | | | |
| 3. Diverse administrationsudgifter | | | |
| Repræsentation..... | 185 | 291 | 0 |
| PBS gebyrer..... | 9.183 | 8.397 | 8.000 |
| Generalforsamling..... | 6.741 | 3.740 | 7.500 |
| Internet..... | 13.125 | 0 | 0 |
| Mødeudgifter..... | 9.484 | 2.804 | 5.000 |
| Diverse administrationsudgifter i alt | <u>38.718</u> | <u>15.232</u> | <u>20.500</u> |

Noter

| 4. Forudbetalte omkostninger | 31/12-22 | 31/12-21 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Periodeafgrænsningsposter..... | <u>56.053</u> | <u>54.413</u> |
| Forudbetalte omkostninger i alt | <u><u>56.053</u></u> | <u><u>54.413</u></u> |
| | | |
| 5. Varmeregnskab | | |
| Fjernvarmeudgifter | 374.170 | 393.416 |
| Betalt aconto | -400.062 | -395.833 |
| Afregning varmeregskab..... | <u>3.180</u> | <u>0</u> |
| Varmeregnskab i alt | <u><u>-22.712</u></u> | <u><u>-2.417</u></u> |
| | | |
| 6. Vandregnskab | | |
| Forbrugsudgifter vand..... | 123.214 | 130.586 |
| Betalt aconto | -166.501 | -164.367 |
| Afregnet vandregnskab..... | <u>1.247</u> | <u>2.746</u> |
| Vandregnskab i alt | <u><u>-42.040</u></u> | <u><u>-31.035</u></u> |
| | | |
| 7. Skyldige omkostninger | | |
| Revisor..... | 12.000 | 9.500 |
| Alarm | 0 | 7.438 |
| Afsat december 2022..... | 2.608 | 0 |
| Hovedstadens elevator service..... | 0 | 63.785 |
| Sundby Rengøring | 0 | 250 |
| Greentel c/o Mobilvalue ApS..... | <u>0</u> | <u>163</u> |
| Skyldige omkostninger i alt | <u><u>14.608</u></u> | <u><u>81.136</u></u> |