

## **E/F Øresund Strandpark Etape 2**

c/o Newsec Property Asset Management Denmark A/S

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs Lyngby

Årsregnskab for 2025

## 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  
Østbanegade 123  
2100 København Ø

### **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 2025 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.

Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabrisici 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 2026.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2026

I bestyrelsen:

René Mølbach Olsen (Formand)

Annette Smith

Trine Anne Birte Ryberg Fromberg

Mette Vaaben Mortensen

Witold Skrzypinski

# 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 2025 – 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025 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 2025. 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 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 12. marts 2026

## Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Steffen Clausen  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr. 23492

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2025 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 2025.

#### 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 2025.

#### 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	2025	2024	Budget Ej revideret 2025
Ejerforeningsbidrag .....		2.357.260	2.167.596	2.357.261
Lejeindtægt.....		6.600	6.600	6.600
Skilte.....		1.000	0	0
Indtægter i alt .....		<u>2.364.860</u>	<u>2.174.196</u>	<u>2.363.861</u>
<b>OMKOSTNINGER:</b>				
Forsikringer ejendom.....		-74.265	-67.496	-70.000
El forbrug.....		-58.816	-59.540	-60.000
Renovation, skattebillet.....		-293.023	-263.693	-294.500
Renholdelse .....	1	-184.272	-195.720	-198.450
Vicevært.....		-35.235	-29.724	-33.600
Drift af ventilations og køleanlæg.....		-5.313	-5.313	-5.500
Drift af elevator.....		-58.815	-55.632	-57.000
Tag - serviceaftale.....		-10.613	0	-10.600
Administrationshonorar.....		-101.484	-100.341	-100.800
Varmeregnskabshonorar .....		-35.282	-31.235	-35.650
Revisorhonorar.....		-16.375	-17.375	-16.750
Konsulentbistand.....		-23.045	-42.640	-50.000
Vedligeholdelse .....	2	-844.964	-1.030.131	-1.182.687
Diverse administrationsudgifter.....	3	-34.390	-36.613	-25.000
Varmeanlæg, årligt serviceabonnement.....		0	0	-9.000
Brunata årlig serviceabonnement.....		-17.661	-17.661	-20.000
Bidrag til grundejerforening.....		-367.366	-213.997	-370.418
Afløbsledninger på tag.....		-16.796	0	0
Renteindægt, bank.....		250	2.146	0
Renteudgifter.....		0	0	0
Omkostninger i alt .....		<u>-2.177.464</u>	<u>-2.164.963</u>	<u>-2.539.955</u>
FÆLLESUDGIFTER I ALT .....		<u>-2.177.464</u>	<u>-2.164.963</u>	<u>-2.539.955</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>187.396</u>	<u>9.233</u>	<u>-176.094</u>

## Balance

### AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER	Note	31/12-25	31/12-24
Materielle anlægsaktiver			
Elevatorprojekt sag 200.....		<u>23.000</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		<u>23.000</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender:			
Huslejedebitorer, frivillige forlig.....		5.364	500
Varmeregnskab.....	5	27.827	67.666
Forudbetalte omkostninger.....	4	84.461	67.074
Tilgodehavender i alt.....		<u>117.652</u>	<u>135.240</u>
Likvide beholdning:			
Lån & Spar 0400 4023 184 473.....		1.137.312	741.746
Danske Bank 4260 3010 001986.....		0	434.877
Likvide beholdning i alt.....		<u>1.137.312</u>	<u>1.176.623</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>1.254.964</u>	<u>1.311.863</u>
AKTIVER I ALT .....		<u>1.277.964</u>	<u>1.311.863</u>

## Balance

### PASSIVER

EGENKAPITAL	Note	31/12-25	31/12-24
Saldo pr. 1. januar.....		779.939	770.706
Overført årets resultat .....		187.396	9.233
Egenkapital i alt .....		<u>967.335</u>	<u>779.939</u>
Hensættelser			
Saldo primo.....		133.809	133.809
Hensættelser i alt.....		<u>133.809</u>	<u>133.809</u>
EGENKAPITAL I ALT.....		<u>1.101.144</u>	<u>913.748</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kreditorer.....		104.836	334.614
Skyldige omkostninger.....	7	26.444	16.893
Vandregnskab.....	6	45.541	46.608
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....		<u>176.820</u>	<u>398.115</u>
Gældsforpligtelser i alt.....		<u>176.820</u>	<u>398.115</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>1.277.964</u>	<u>1.311.863</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

<b>1. Renholdelse</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Budget Ej revideret 2025</b>
Rengøring, indvendigt.....	142.930	164.843	166.000
Skadedyrsbekæmpelse.....	9.694	0	0
Vinduespolering.....	31.648	30.877	32.450
Renholdelse i alt .....	<u>184.272</u>	<u>195.720</u>	<u>198.450</u>
<b>2. Vedligeholdelse</b>			
Terræn, grund diverse.....	0	690	0
Vinduer og døre.....	97.866	33.874	100.000
Ventilationsanlæg.....	8.362	27.740	0
Vandinstallationer.....	5.209	7.518	10.000
EL-installationer.....	830	15.759	0
Elevator og esscalatorer.....	103.468	191.204	312.500
Drift af brandanlæg.....	0	30.686	30.687
Køb af redskaber under straksafskrivning.....	0	247	0
Dørtelefonanlæg.....	1.363	0	0
Brandalarm-og slukningsanlæg.....	3.341	0	0
Nøgler og kort.....	273	3.000	0
Spuling af udsatte faldstammer.....	0	0	12.500
Bygning indvendig diverse.....	0	681	0
Varmeanlæg.....	49.251	17.776	47.000
Tag.....	0	17.958	20.000
Skilte m.v.....	1.250	0	0
Sydfacaden.....	573.750	421.125	600.000
Rep. Røgventilationsvinduer.....	0	261.872	0
Diverse vedl. Til budgettering.....	0	0	50.000
Vedligeholdelse i alt .....	<u>844.964</u>	<u>1.030.131</u>	<u>1.182.687</u>
<b>3. Diverse administrationsudgifter</b>			
Repræsentation.....	193	266	10.000
PBS gebyrer.....	11.282	9.816	0
Generalforsamling.....	5.987	13.189	10.000
Telefon og porto.....	229	430	0
Diverse driftsomkostninger.....	0	4.795	0
Mødeudgifter.....	16.699	8.117	5.000
Diverse administrationsudgifter i alt .....	<u>34.390</u>	<u>36.613</u>	<u>25.000</u>

## Noter

	31/12-25	31/12-24
<b>4. Forudbetalte omkostninger</b>		
Periodeafgrænsningsposter.....	84.461	67.074
Forudbetalte omkostninger i alt .....	<u>84.461</u>	<u>67.074</u>
<b>5. Varmeregnskab</b>		
Fjernvarmeudgifter .....	448.926	479.386
Betalt aconto .....	-421.099	-411.720
Varme reguleringer.....	0	8.289
Afregning varmeregskab.....	0	-8.289
Varmeregnskab i alt .....	<u>27.827</u>	<u>67.666</u>
Afsat dec. Greentel.....		
<b>6. Vandregnskab</b>		
Forbrugsudgifter vand.....	130.552	121.500
Betalt aconto .....	-176.093	-170.996
Afregnet vandregnskab.....	0	2.888
Vandregnskab i alt .....	<u>-45.541</u>	<u>-46.608</u>
<b>7. Skyldige omkostninger</b>		
Skadedyrservice Nordkysten.....	9.694	0,00
Revisor.....	16.750	16.750
Afsat dec. Greentel.....	0	143
Skyldige omkostninger i alt .....	<u>26.444</u>	<u>16.893</u>

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

### René Mølbach Olsen

Navn returneret af MitID: René Mølbach Olsen  
Bestyrelsesformand  
ID: cf23b108-2a4f-46b5-94fc-4c0c908c350a  
IP-adresse: 195.191.109.183:53462:53462  
Dato for underskrift: 24-03-2026 12:24:48 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Annette Smith

Navn returneret af MitID: Annette Borregaard Smith  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d2630fdd-1a28-494a-92d0-2d4990b51723  
IP-adresse: 188.120.84.112:56834:56834  
Dato for underskrift: 24-03-2026 13:17:36 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Trine Anne Birte Ryberg Fromberg

Navn returneret af MitID: Trine Anne Birte Ryberg Fromberg  
Bestyrelsesmedlem  
ID: ef6a4062-5636-450b-9854-54a4f35d4039  
IP-adresse: 104.28.45.5:15732:15732  
Dato for underskrift: 30-03-2026 10:23:28 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Mette Vaaben Mortensen

Navn returneret af MitID: Mette Vaaben Mortensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 5bb5a06e-25fd-4739-9704-853b74ea1bcc  
IP-adresse: 176.23.24.29:52575:52575  
Dato for underskrift: 26-03-2026 18:36:03 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitID



### Witold Skrzypinski

Navn returneret af MitID: Witold Robert Skrzypinski  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d4770674-1b9b-419e-a2e5-f8ad6203f8b9  
IP-adresse: 188.120.84.112:54072:54072  
Dato for underskrift: 07-04-2026 06:09:06 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Peter Steffen Clausen

Navn returneret af MitID: Peter Steffen Schnedler Clausen  
Revisor  
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret  
Revisionsaktieselskab  
ID: 0f2575ca-be26-4503-a2fb-7d4d373d2528  
IP-adresse: 87.49.42.249:12120:12120  
Dato for underskrift: 07-04-2026 07:00:23 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID Erhverv



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: b64d0bX675390148260736