

**Grundejerforeningen
Ørestad Syd**

**Årsrapport for 2019
(13. regnskabsår)**

This document has esignatur Agreement-ID: 55aa2a08Qgx217275521

Administrator:
Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby
Telefon 70 22 22 15

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 13
Nøgletal	14

Foreningsoplysninger

Grundejerforening	Grundejerforeningen Ørestad Syd 2300 København S
	CVR nr. 29 87 68 19
	Matr. nr.: 996 mfl., Sundby Overdrev
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Medlemmer: 29
	Samlet byggeret 646.020 etagemeter
	Solgte 457.481 etagemeter
	Usolgte 188.539 etagemeter
Bestyrelse	Steen Jürs (formand)
	Louise Fogh Black (næstformand)
	Anne Aage
	Marianne Sejerbo
	Alexander Barlow
Administrator	Cobblestone A/S Gl. Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby Telefon 70 22 22 15
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
Bankforbindelser	Danske Bank

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrators påtegning:

Årsrapport for 2019 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2020

Cobblestone A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 for Grundejerforeningen Ørestad Syd.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder 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.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

I periodens løb er der ikke solgt arealer i et omfang, som indebærer, at det solgte areal, der kan bebygges, overstiger 80% af det antal etm², der maksimalt er mulighed for at bygge på grundejerforeningens område. Dette betyder, at grundejerforeningens medlemmers bidrag skal fordeles efter reglerne i vedtægternes §13 benævnt: "Midlertidig administrationsordning".

Ordningen indebærer, at det alene er grundejere af de solgte arealer, der bærer en forholdsmæssig andel af de udgifter, som vedrører arealer indenfor grundejerforeningens område.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2020

Louise Fogh Black
Domea

Steen Jürs
E/F Stævnen

Anne Aage
By & Havn

Marianne Sejerbo
Arkitektgruppen

Alexander Barlow
Balder 1-5 ApS og
Balder Lavetten ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Ørestad Syd

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Ørestad Syd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven 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 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse 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 har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse 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 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 enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 bestyrelses 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 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 1. maj 2020
Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Omkostninger:

Udgiftsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Andel af vandlaugsudgifter:

Grundejerforeningens andel af vandlaugsudgifter er fordelt, jf. §9 og §10 i "Vedtægter for vandlauget i Ørestad". Heraf fremgår det, at grundejerforeningens andel af vandlaugsudgifter fordeles ud fra en fordelingsnøgle, som svarer til det totale antal etm², der kan opføres inden for grundejerforeningens område (dette tal reguleres, hvert år den 1. januar i henhold til vedtægterne) i forhold til det samlede totale antal etm², der kan opføres inden for alle Ørestads grundejerforeningers områder.

Medlemsbidrag:

Indtægtsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

Medlemsbidragene er udregnet i henhold til den fordelingsnøgle, der er anført i §11 i grundejerforeningens vedtægter, hvorfor fordelingsnøglen er det til enhver tid værende maksimale antal etm², der kan opføres på den enkelte medlems ejendom, set i forhold til det samlede maksimale antal etm², der kan opføres indenfor grundejerforeningens område.

Skat:

Grundejerforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til den udlejede byggeplads og parkeringskontrol. Skat udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Materiale anlægsaktiver:

Grunde måles til kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldige omkostninger:

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2019 Budget (ej revideret)		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		INDTÆGTER:		
1	5.513.876	Opkrævet medlemsbidrag kr. 12,00 pr. etm ²	5.312.843	5.006.715
	205.397	Byggepladsleje	200.388	296.818
	0	P-kontrol	134.355	76.733
	0	Rente indtægter	76	0
	<u>5.719.273</u>	Indtægter i alt	<u>5.647.662</u>	<u>5.380.266</u>
		OMKOSTNINGER:		
	15.000	Renteudgifter	25.751	15.652
2	1.201.816	Andel af vandlaugsudgifter	1.180.220	1.201.816
	40.000	Honorar til formand	40.000	40.000
3	2.150.000	Drift og vedligehold af fælles arealer	1.751.902	1.827.077
	175.000	Særlig drift og vedligeholdelse	0	30.025
4	1.165.957	Særlig tiltag	1.268.360	1.203.890
5	804.260	Administrationsomkostninger	786.033	636.984
	<u>5.552.033</u>	Omkostninger i alt	<u>5.052.266</u>	<u>4.955.444</u>
	<u>167.240</u>	Årets resultat før skat	<u>595.396</u>	<u>424.822</u>
		SELSKABSSKAT:		
	51.349	Skat af byggepladsleje og P-kontrol	64.429	72.397
	51.349	Selskabsskat i alt	64.429	72.397
	<u>115.891</u>	Årets resultat	<u>530.967</u>	<u>352.425</u>
		Resultatdisponering:		
	215.000	Henlæggelse til grundfond	215.000	352.425
	-99.109	Overført resultat	315.967	0
	<u>115.891</u>	Disponeret i alt	<u>530.967</u>	<u>352.425</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		kr.	kr.
6	Grunde:	0	0
	Ejendommens værdi	0	0
	Anlægsaktiver i alt	0	0
	Tilgodehavende medlemsbidrag m.v.	267.625	120.538
	Tilgodehavende moms	368.928	116.869
	Tilgodehavende Ørestad Vandlaug	56.613	0
	Tilgodehavender	693.166	237.407
	Danske Bank, driftskonto	3.456.608	3.663.220
	Likvide beholdninger	3.456.608	3.663.220
	Omsætningsaktiver i alt	4.149.774	3.900.627
	Aktiver i alt	4.149.774	3.900.627

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2019 kr.	2018 kr.
	Saldo 1. januar	1.630.933	1.630.933
	Årets resultat	315.967	0
	Egenkapital (mellemværende med ejerne)	1.946.900	1.630.933
	Saldo 1. januar	700.018	347.593
	Årets henlæggelse	215.000	352.425
	Grundfond	915.018	700.018
	Forudbetalt medlemsbidrag	109.409	13.500
	Deposita	150.000	150.000
	Skyldig selskabsskat	56.854	56.270
7	Skyldige omkostninger	971.593	1.349.906
	Gældsforpligtelser	1.287.856	1.569.676
	Passiver i alt	4.149.774	3.900.627
8	Ejernes sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Nøgletal		

Noter

Note 1 - Medlemsbidrag: (pt. 12 kr. pr. etm².):

Nr.	Ejer	Etm ²	A conto bidrag i året
01-2	Balder Lavetten ApS	21.000	252.000
02-2	E/F Skovhuset	3.389	40.668
03-4	Topdanmark Ejendomme A/S	20.000	240.000
04-2	Balder Ørestad 5 ApS	15.000	180.000
05-2	E/F Asger Jorns Allé 5	10.491	125.892
06-2	Balder Ørestad 1,2,3 og 4 c/o	18.200	218.400
07-2	E/F 8-tallet	60.045	720.540
08-2	E/F Stævnen	15.992	191.904
09-2	Copenhagen Hotel Invest	17.300	207.600
14-2	NREP CPH Residential Fund	9.498	113.976
15-2	AP Pension	7.917	95.004
16-2	Københavns kommune	2.000	2.067
17-2	Ejd. kommanditselskabet Ørestad Syd	5.122	61.464
18-2	E/F Stepperne	3.765	45.180
19-2	AAB, afdeling 100-F1100	8.291	99.492
20-2	By & Havn	20.408	244.896
21-2	Domea Afd. 3530	4.750	57.000
22-2	Lejerbo København afd. 899	4.951	59.412
29-2	Byggeselskabet ØS9	7.144	85.728
31-2	Obel-LFI	21.158	252.000
32-2	BF 4 ØS ApS Bygning B	12.399	148.788
33-2	ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS	25.000	300.000
34-2	Partnerskabet Ørestad Syd	9.100	109.200
35-2	PFA Byggefelt 1,3	7.600	91.200
36-2	PFA Byggefelt 1,4	8.600	103.200
37-2	Balder Ørstad 7 ApS	21.000	252.000
38-2	Ørstad Syd 2015 A/S P-hus, Hesteskoen	8.523	102.276
39-2	AG-NREP Udlejningsboliger BF 1.5 ApS	3.390	40.680
40-2	AG-NREP Udlejningsboliger BF 1.1 ApS	9.148	109.776
41-2	AG-NREP Udlejningsboliger BF 3.1.2 ApS	14.000	168.000
42-2	København Ejendomme og Indkøb	1.800	21.600
43-2	København Ejendomme og Indkøb	1.800	21.600
44-2	Balder Bastionen ApS	21.000	252.000
45-2	COBO VIII Kommanditselskab Ejendomme Byggefelt 1.9	8.100	97.200
46-2	Boligforeningen AAB Byggeri, afdeling 117	14.000	63.000
47-2	Bonava ApS Fasanrækkerne Aps	9.100	100.100
48-2	AG BF 1.14. ØS ApS	6.500	39.000
		<u>457.481</u>	<u>5.312.843</u>

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
Note 2 - Andel af vandlaugsudgifter:		
Ørestad Vandlaug	1.108.220	1.129.816
Vestamagers pumpedigelaug	72.000	72.000
	<u>1.180.220</u>	<u>1.201.816</u>
Note 3 - Drift og vedligehold af fælles arealer:		
Faste pleje- og driftsomkostninger	554.350	704.068
Variable pleje- og driftsomkostninger	1.091.060	1.110.834
Rådgivning	106.492	12.175
	<u>1.751.902</u>	<u>1.827.077</u>
Note 4 - Særlig tiltag:		
Julebelysning	24.320	64.296
Arrangementsstøtte, herunder kulturdage, fastelavn m.v.	72.648	63.325
Projekter inkl. udskiftning af rubinetræer	23.460	48.487
Udvikling af helhedsplan, inkl. arkitekter, anlægsgartnere m.v.	1.147.932	1.027.782
	<u>1.268.360</u>	<u>1.203.890</u>
Note 5 - Administrationsomkostninger:		
Administration	64.113	56.144
Advokatbistand	28.938	0
Forsikring	3.248	3.202
Grundejerforeningssekretariat	650.452	540.879
Projektledelse byggepladsaftaler	0	15.000
Møder, gebyrer, annoncer m.v.	25.082	7.759
Revision	14.200	14.000
	<u>786.033</u>	<u>636.984</u>
Note 6 - Grunde:		
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0966b		
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0981		
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0980c		
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0980b		

Ovenstående grunde er overdraget fra By & Havn til kr. 0. Foreningen er forpligtet til at drive og vedligeholde grundene.

Noter

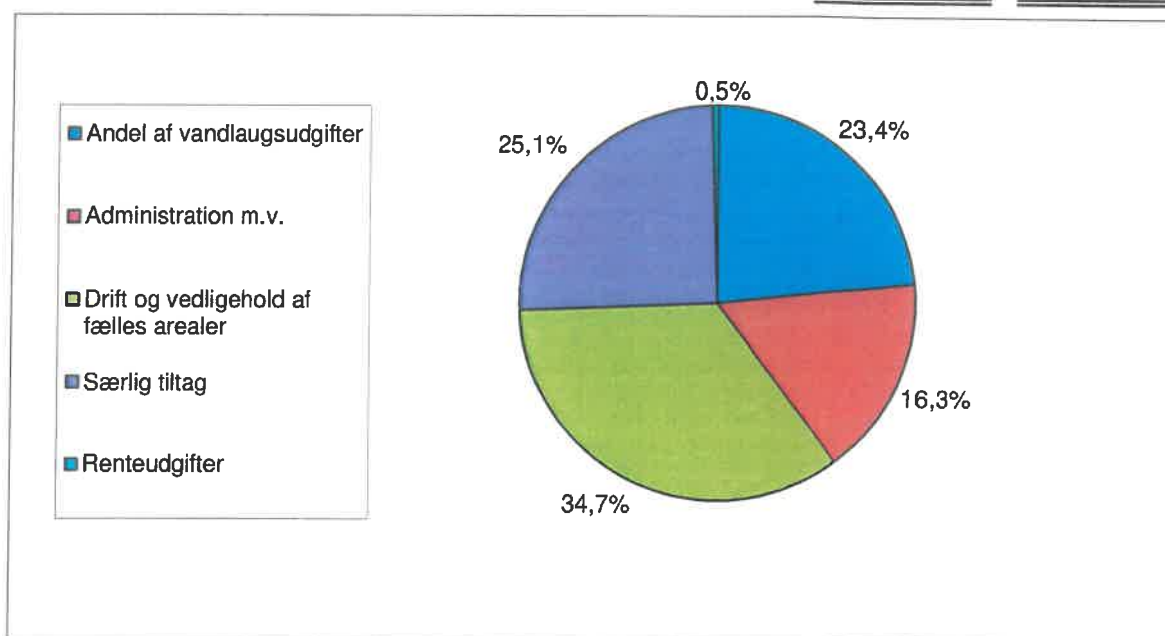
	2019 kr.	2018 kr.
Note 7 - Skyldige omkostninger:		
Anders Matthiessen, anlægsgartnerfirma	0	1.047.228
Bang & Linnet	93.750	71.875
Eviteq teknik112.dk	12.587	0
Gravmanden	29.325	0
Grundejerforeningens sekretariatet Ørstad	491.657	19.329
Grøn Vækst Anlægsgartnerfirma	260.885	188.414
PJ Sport	57.500	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	17.750	17.500
Seri Q Sign A/S	0	838
Willis Towers Watson	3.639	0
Ørestad Kor	4.500	4.500
Ørsted, el	0	222
	<u>971.593</u>	<u>1.349.906</u>

Note 8 - Ejernes sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Jfr. vedtægternes § 27 stk. 3: "Til sikkerhed for grundejerforeningens krav overfor de enkelte medlemmer, der ejer bidragspligtige ejendomme, samt til sikkerhed for vandlauget Ørestads krav overfor Grundejerforeningen begæres nærværende vedtægter tillige tinglyst pantstiftende i alle bidragspligtige ejendomme i Grundejerforeningens område, jf. punkt 12.1, med 1. prioritets panteret forud for al anden pantegæld for et beløb svarende til kr. 15,00 med tillæg af moms pr. etm², i alt kr. 18,75 pr. etm², der maksimalt kan opføres på hver bidragspligtig ejendom indenfor grundejerforeningens område, jf. punkt 11.2. Pantsætning sker ved tinglysning af disse vedtægter på bidragspligtige ejendomme inden for Grundejerforeningens område, jf. bilag 1."

Noter

Note 9 - Nøgletal:	2019	2018
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Andel af vandlaugsudgifter	23,36	24,25
Administration m.v.	16,35	13,66
Drift og vedligehold af fælles arealer	34,68	37,48
Særlig tiltag	25,10	24,29
Renteudgifter	0,51	0,32
Udgifter i alt:	100,00	100,00



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.

Steen Bertil Jürs

Som Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-731632147970

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2020 kl.: 19:18:11

Underskrevet med NemID

NEM ID

Marianne Sejerbo Riis

Som Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-773629369762

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2020 kl.: 18:11:40

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 55aa2a08Gpx217275521

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

The document is linked for each signatory with cryptographic signature certificates are attached to this PDF. The signatures therefore comply with all public regulations 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.