

**Grundejerforeningen
Ørestad City
Cvr.nr. 28827873
Årsrapport for 2011**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2011 - 31.12.2011	8
Balance pr. 31.12.2011	9
Noter	10

Foreningsoplysninger

Forening

Grundejerforeningen Ørestad City
Cvr-nr. 28 82 78 73
Hjemstedskommune København
Foreningen er stiftet den 13.12.2002

Bestyrelse

Mikala Berg Dueholm, E/F Bjerget (formand)
Søren Risager-Hansen, Klø (næstformand)
Anne Frederikke Aage, By og Havn
Niels Walentin Jensen, Wing House
Henrik Hynkemejer, E/F City Husene

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Administration

Grundejerforeningssekretariatet i Ørestad

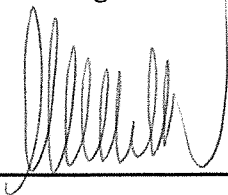
Regnskab

DATEA A/S

Samlet byggeret i grundejerforeningens område	694.000 etm.
Solgte grunde pr. 31.12.11	<u>575.639 etm.</u>
Uсолgte grunde	118.361 etm.

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 17. april 2012

Dirigent



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 01.01.2011 - 31.12.2011 for Grundejerforeningen Ørestad City.

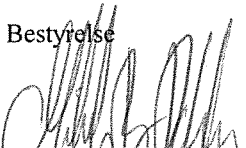
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

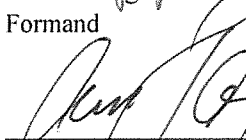
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 17. april 2012

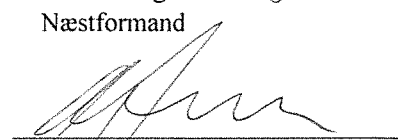
Bestyrelse


Mikala Berg Dueholm
Formand


Anne Frederikke Aage


Henrik Hynkemejer


Søren Risager-Hansen
Næstformand


Niels Walentin Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Ørestad City

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Ørestad City for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

De anførte budgettal er ikke revideret.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 revisionen 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 grundejerforeningens 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 grundejerforeningens 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 Grundejerforeningen Ørestad Citys aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af Grundejerforeningen Ørestad Citys aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 17. april 2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



John Menå

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Foreningen er stiftet med henblik på at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretning indenfor grundejerforeningens område.

Foreningen har endvidere til formål at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder at repræsentere medlemmerne overfor offentligheden, såvel i som udenfor Ørestad i sager, som angår grundejerforeningen.

Formålet med at forestå driften og varetage medlemmernes interesser er, at medvirke til at sikre en høj bygningsmæssig kvalitet og sikre rekreative værdier i området, herunder i henseende til æstetik og arkitektur.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet omfatter perioden 01.01.2011 - 31.12.2011

I periodens løb er der solgt arealer i et omfang, der indebærer, at det solgte areal der kan bebygges overstiger 80% af det antal etm² som der maksimalt er mulighed for at bebygge på grundejerforeningens område. Dette betyder, den "midlertidig administrationsordning" jf. vedtægternes § 13 ikke længere er gældende. By og Havn I/S indtræder derfor som bidragsbetaler for de usolgte grunde.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når foreningen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Medlemsbidrag

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.

Andel af Vandlaugsudgifter

Grundejerforeningens andel af vandlaugsudgifterne er fordelt, i.h.t. § 9 og 10 i "Vedtægter for vandlauget i Ørestad". Heraf fremgår det, at grundejerforeningernes andel af vandlaugsudgifterne 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 Ørestadens grundejerforeningers områder.

Anvendt regnskabspraksis

Andel af udgifter i Vestamager Pumpedigelag

Til fordeling af pumpedigelagsudgifter benyttes samme fordelingsnøgle som nævnt under vandlaugsudgifter. Vandlauget er forpligtet til at opkræve bidrag fra de grundejerforeninger, som er tilknyttet pumpedigelaget. Dette er i 2008 gældende for alle grundejerforeninger etableret syd for Vejlands Allé.

Administrationsudgifter

Regnskabsposten omfatter generelle administrationsudgifter, samt udgifter til juridisk assistance, regnskabsmæssig assistance og revision.

Arealvedligeholdelsesudgifter

Udgifter til vedligeholdelse af grundejerforeningens arealer, såvel parkanlæg som gangstier, vandløb og kanaler. Disse udgifter kan relateres direkte til den enkelte ejerforening.

Balancen

Anlæg Byparken

Anlæg Byparken måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid:

Byparken	20 år
----------	-------

Tilgodehavender

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

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

REGNSKAB FOR PERIODEN 01.01.2011 TIL 31.12.2011

Budget 2011		Note	2011 kr.	2010 kr.
	Indtægter			
7.770.874	A conto bidrag		7.770.874	6.551.184
<u>262.000</u>	By og Havn I/S - bidrag til drift og anlæg byparken jf. bilag		<u>257.946</u>	<u>334.169</u>
<u>8.032.874</u>	Indtægter i alt		<u>8.028.820</u>	<u>6.885.353</u>
	Driftsomkostninger			
-1.100.000	Andel af Vandlaugsudgifter		(1.015.781)	(301.083)
-48.000	Andel af udgifter i Vestamager Pumpedigelag		(48.000)	(48.000)
-2.200.000	Arealren- og vedligeholdelse		(1.916.047)	(1.941.738)
-780.000	Teknisk, administrativ og regnskabsmæssig assistance	I	(735.483)	(394.833)
-2.675.000	Særlige tiltag		(571.489)	(2.075.245)
-40.000	Bestyrelseshonorar		(40.000)	(40.000)
<u>-20.000</u>	Diverse		<u>(40.099)</u>	<u>(16.904)</u>
<u>-6.863.000</u>	Driftsomkostninger i alt		<u>(4.366.900)</u>	<u>(4.817.803)</u>
	Finansielle poster			
	Renteindtægt		1	66
<u>-480.000</u>	Renteudgift		<u>(486.516)</u>	<u>(498.454)</u>
	Finansielle poster i alt		<u>(486.515)</u>	<u>(498.388)</u>
	Afskrivninger			
<u>-595.000</u>	Afskrivning Byparken		<u>(594.700)</u>	<u>(594.700)</u>
	Afskrivninger i alt		<u>(594.700)</u>	<u>(594.700)</u>
<u>94.874</u>	ÅRETS RESULTAT		<u>2.580.705</u>	<u>974.462</u>
	Der disponeres således:			
	Overført til 2012		2.580.705	
	I alt		<u>2.580.705</u>	

	<u>Note</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>	<u>2010</u> <u>kr.</u>
AKTIVER			
<u>Anlægsaktiver</u>			
Anlæg byparken	3	9.773.481	10.368.181
Anlægsaktiver i alt		<u>9.773.481</u>	<u>10.368.181</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavende moms		206.635	305.887
Tilgodehavender hos medlemmer	4	185.122	0
Tilgodehavende By og Havn I/S		420.500	771.670
Tilgodehavende andre		5.454	12.338
Indestående Handelsbanken		1.536.122	0
Indestående Danske bank		1.644	921
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.355.477</u>	<u>1.090.816</u>
AKTIVER I ALT		<u>12.128.958</u>	<u>11.458.997</u>
PASSIVER			
<u>Egenkapital</u>			
Overført fra tidligere år		974.462	974.462
Årets resultat		2.580.705	0
Egenkapital i alt		<u>3.555.167</u>	<u>974.462</u>
<u>Gældsforpligtelser</u>			
Handelsbanken - kassekredit		0	95.115
Handelsbanken - lån		8.021.886	8.287.478
Gæld til Datea		31.250	18.426
Forudfakturerede tilskud		0	350.000
Forudbetalt bidrag		86.245	99.405
Kreditorer		306.118	291.290
Andre skyldige omkostninger		0	7.977
Skyldige omkostninger	5	128.292	1.334.844
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.573.791</u>	<u>10.484.535</u>
PASSIVER I ALT		<u>12.128.958</u>	<u>11.458.997</u>

NOTER

1 Administrationsomkostninger

	2011 kr.	2010 kr.
Rådgivning Rambøll	49.897	42.978
Administration Datea A/S	57.050	56.100
Revision	18.000	18.000
Advokat	38.333	25.248
Rådgivning Nord	2.739	0
Grundejerforeningsekretariatet	569.464	252.507
	<u>735.483</u>	<u>394.833</u>

2 Mellemregning medlemmer

Udgifter til fordeling	<u>-5.190.169</u>	<u>-5.576.722</u>
------------------------	-------------------	-------------------

			periode	Byggeret	Ejerandel 2011	Andel af udgifter 2011	Opkrævet aconto 2011	Regulering
Medlemmer								
1	Copenhagen Golfpark ApS	Golfparken I	12 mdr.	16.836	16.836	146.182	218.868	72.686
3	Copenhagen Golfpark ApS	Golfparken II matr. 383	12 mdr.	14.723	14.723	127.836	191.399	63.563
4	Ejendomsselskabet	E/F Parkhusene 1	12 mdr.	5.562	5.562	48.293	72.306	24.013
5	Ejendomsselskabet	E/F Parkhusene 2	12 mdr.	5.047	5.047	43.822	65.611	21.789
6	Ejendomsselskabet	E/F Parkhusene 3	12 mdr.	4.512	4.512	39.176	58.656	19.480
7	PensionDanmark Ejendomme	Horisonten I	12 mdr.	17.773	17.773	154.318	231.049	76.731
8	PensionDanmark Ejendomme	Horisonten II	12 mdr.	8.229	8.229	71.450	106.977	35.527
9	Lejerbo, Københavns Afd.	Signalhuset	12 mdr.	8.271	8.271	71.815	107.523	35.708
10	E/F City Husene	City Husene	12 mdr.	12.850	12.850	111.573	167.050	55.477
11	E/F Porthuset	Porthuset	12 mdr.	14.124	14.124	122.635	183.612	60.977
12	E/F V-HUSET	V-Huset	12 mdr.	13.784	13.784	119.682	179.192	59.510
13	E/F M-HUSET	M-huset	12 mdr.	13.283	13.283	115.332	172.679	57.347
14	KLP Ørestad 5H A/S	Byggefelt 5H	12 mdr.	29.703	29.703	257.900	386.135	128.235
15	KLP Ørestad 5G A/S	Byggefelt 5G	12 mdr.	26.765	26.765	232.389	347.940	115.551
16	Aberdeen Property investors	Company Park	12 mdr.	5.310	5.310	46.105	69.030	22.925
17	Ørestad Gymnasium	Gymnasium	12 mdr.	10.000	10.000	86.827	130.000	43.173
18	PFA Ejendomme A/S	KE Domicil	12 mdr.	13.548	13.548	117.633	176.124	58.491
19	Norporten Ørestad /AS	Ferring	12 mdr.	14.917	14.917	129.520	193.921	64.401
20	Københavns E	Transformatorstation	12 mdr.	1.025	1.025	8.900	13.325	4.425
21	By og Havn I/S	Parkeringshuset v/ETV	12 mdr.	19.972	19.972	173.411	259.636	86.225
22	Ceraco Development A/S	Kobberhuset	12 mdr.	10.000	10.000	86.827	130.000	43.173
23	E/F Ørestadshuset	Ørestadshuset	12 mdr.	12.595	12.595	109.359	163.735	54.376
24	Ejendomsselskabet Bella Hus	Bella hus	12 mdr.	6.005	6.005	52.140	78.065	25.925
25	KAB 4 C	Brøhuset	12 mdr.	12.000	12.000	104.193	156.000	51.807
26	KAB 5 B	Sejlhuset	12 mdr.	12.000	12.000	104.193	156.000	51.807
27	E/F Det Flexible Hus	Det flexible hus	12 mdr.	12.284	12.284	106.658	159.692	53.034
28	Københavns kommune -	Skole	12 mdr.	11.000	11.000	95.510	143.000	47.490
29	Norporten Ørestad A/S	Ferring II	12 mdr.	12.965	12.965	112.571	168.545	55.974
30	Bjerget	Bjerget	12 mdr.	10.170	10.170	88.303	132.210	43.907
31	AAB	Byggefelt 5E	12 mdr.	9.000	9.000	78.144	117.000	38.856
32	Field's - Copenhagen I/S	option 2	12 mdr.	32.000	32.000	277.847	416.000	138.153
33	Københavns kommune -	bibliotek	12 mdr.	2.400	2.400	20.839	31.200	10.361
34	By og Havn I/S	Parkering Bjerget	12 mdr.	14.343	14.343	124.536	186.459	61.923
35	Cab Inn Holding a/s	Hotel	12 mdr.	12.600	12.600	109.402	163.800	54.398
36	KLP Ejendomme A/S	Byggefelt 3 A	12 mdr.	50.201	50.201	435.881	652.613	216.732
37	Dades	Wing House	12 mdr.	12.666	12.666	109.975	164.658	54.683
39	NCC		12 mdr.	25.000	25.000	217.068	325.000	107.932
40	Sjælsø Ørestad A/S		12 mdr.	21.000	21.000	182.337	273.000	90.663
41	Copenhagen Golfpark ApS	Golfparken II matr. 341	12 mdr.	5.564	5.564	48.311	72.332	24.021
42	E/F Copenhagen Golfpark Sunset	Golfparken II matr. 341	12 mdr.	9.613	9.613	83.467	124.969	41.502
43	Ørestad Development ApS		4 mdr.	26000	8.667	75.250	112.667	37.417
						0		
	By og Havn - usolgte byggeretter		4 mdr.	118361	39453	342.559	512.896	170.337
				<u>694.000</u>	<u>597.759</u>	<u>5.190.169</u>	<u>7.770.874</u>	<u>2.580.705</u>

NOTER

	<u>2011</u> kr.	
3 <u>Anlæg Byparken</u>		
Kostpris 01.01.2011	11.876.406	
Tilgang/afgang	0	
Kostpris 31.12.2011	<u>11.876.406</u>	
Af- og nedskrivninger 01.01.2011	1.508.225	
Årets afskrivninger	594.700	
Af- og nedskrivninger 31.12.2011	<u>2.102.925</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2011	<u><u>9.773.481</u></u>	
	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
4 <u>Mellemregning medlemmer</u>		
Universitets og bygningsstyrelsen	44.289	-
Ørestad Development ApS	140.834	-
	<u>185.122</u>	<u>0</u>
5 <u>Skyldige omkostninger</u>	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
By og Havn I/S	110.292	252.507
Skelskør anlægsgartner	-	952.047
Advokat	-	13.345
Nordic Greenteeth	-	63.500
Fermob	-	35.445
Afsat revision	18.000	18.000
	<u>128.292</u>	<u>1.334.844</u>