

**Grundejerforeningen
Ørestad City
Cvr.nr. 28827873
Årsrapport for 2010**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2010 - 31.12.2010	8
Balance pr. 31.12.2010	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, Klp (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

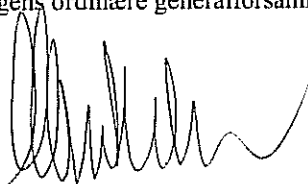
DATEA A/S

Samlet byggeret i grundejerforeningens område	694.000 etm
Solgte grunde pr. 31.12.10	<u>549.639 etm</u>
Usolgte grunde	144.361 etm

svarende til 20,80 %

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 11/4 11

Dirigent



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 01.01.2010 - 31.12.2010 for Grundejerforeningen Ørestad City.

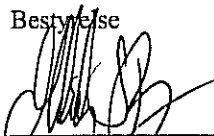
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

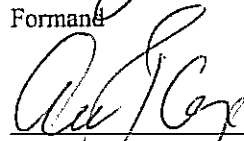
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

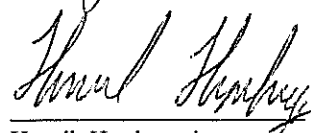
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

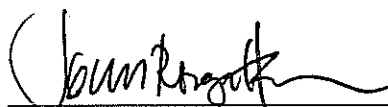
København, den 11. april 2011

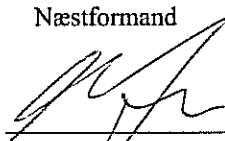
Bestyrelse


Mikala Berg Dueholm
Formand


Anne Frederikke Aage


Henrik Hynkemejer


Søren Risager- Hansen
Næstformand


Niels Valentin Jensen

Den uafhængige revisors påtegning Til medlemmerne i Grundejerforeningen Ørestad City

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Ørestad City for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010 omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for grundejerforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af grundejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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 grundejerforeningens aktiviteter, aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af grundejerforeningens aktiviteter for perioden 1. januar 2010 - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

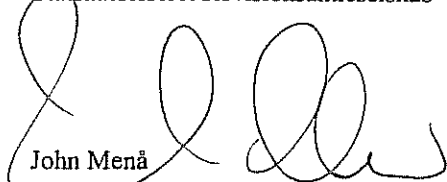
Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 11. april 2011

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



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 01.01.2010 - 31.12.2010

I periodens løb er der ikke solgt arealer i et omfang, der indebærer, at der er solgt arealer, hvorpå der kan bygges, overstiger 80% af det antal etm² som 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 for de solgt arealer, der bærer, en forholdsmæssig andel af de udgifter, som vedrører arealer i grundejerforeningens område.

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

Grundejerforeningen administreres af By og Havn I/S, indtil der er solgt arealer, hvorpå der kan opføres 80% af det antal etm², som der maksimalt er mulighed for at bygge indenfor grundejerforeningens område. Udgifter i grundejerforeningens område pålignes de solgte ejendomme på baggrund af en fordelingsnøgle mellem de solgte ejendomme, opgjort på baggrund af det antal etm², der maksimalt kan opføres på det enkelte medlems ejendom, dog maksimalt 15,00 pr. etm², hvilket beløb indeksreguleres i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset, jf. i øvrigt § 13 i vedtægter for Grundejerforeningen Ørestad City. Ved køb af areal i løbet af regnskabsåret er der korrigeret herfor i den opgjorte fordelingsnøgle.

Grundejerforeningen overgår til selvstændig administration, når mere end 80% af det samlede antal etm², der kan opføres indenfor grundejerforeningens område, er solgt. Medlemsbidragene beregnes herefter i henhold til den fordelingsnøgle, der er anført i § 11 i grundejerforeningens vedtægter, hvorefter fordelingsnøglen er det til enhver tid værende maksimale antal etm², der kan opføres på det enkelte medlems ejendom set i forhold til det samlede maksimale antal etm², der kan opføres indenfor grundejerforeningens område.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 01.01.2010 TIL 31.12.2010

Budget 2010		Note	2010 kr.	2009 kr.
	Indtægter			
6.578.000	Opkrævet hos medlemmerne		6.551.184	8.849.063
400.000	By og Havn I/S - bidrag til drift og anlæg byparken jf. bilag		334.169	391.103
<u>6.978.000</u>	Indtægter i alt		<u>6.885.353</u>	<u>9.240.166</u>
	Driftsomkostninger			
-1.190.000	Andel af Vandlaugsudgifter		(301.083)	(1.299.679)
-48.000	Andel af udgifter i Vestamager Pumpedigelag		(48.000)	(48.000)
-2.000.000	Arealren- og vedligeholdelse		(1.941.738)	(1.604.506)
-435.000	Teknisk, administrativ og regnskabsmæssig assistance	1	(394.833)	(388.124)
-2.150.000	Særlige tiltag		(2.075.245)	(1.856.893)
-40.000	Bestyrelseshonorar		(40.000)	-
-20.000	Diverse		(16.904)	-21.665
<u>-5.883.000</u>	Driftsomkostninger i alt		<u>(4.817.803)</u>	<u>(5.218.867)</u>
	Finansielle poster			
	Renteindtægt		66	7.019
-500.000	Renteudgift		(498.454)	(469.677)
	Finansielle poster i alt		<u>(498.388)</u>	<u>(462.658)</u>
	Afskrivninger			
-595.000	Afskrivning Byparken		(594.700)	(594.700)
	Afskrivninger i alt		<u>(594.700)</u>	<u>(594.700)</u>
<u>0</u>	ÅRETS RESULTAT		<u>974.462</u>	<u>2.963.941</u>

Der disponeres således:

Udbetalt til medlemmerne	-	2.963.941
Overført til særlige tiltag 2011 (anlæg af stier)	400.000	-
Overført til 2011 til styrkelse af likviditeten	574.462	-
I alt	<u>974.462</u>	<u>2.963.941</u>

	Note	2010 kr.	2009 kr.
AKTIVER			
Anlæg byparken	3	10.368.181	10.980.805
Tilgodehavende moms		305.887	370.250
Tilgodehavender hos medlemmer	4	0	1.540
Tilgodehavende By og Havn I/S		771.670	391.103
Tilgodehavende andre		12.338	393.750
Indestående Handelsbanken		0	2.713.598
Indestående Danske bank		921	96.390
		<u>11.458.997</u>	<u>14.947.436</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.458.997</u>	<u>14.947.436</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>11.458.997</u></u>	<u><u>14.947.436</u></u>
PASSIVER			
Overført til særlige tiltag 2011	2	400.000	0
Overført til nyt år	2	574.462	0
Overført resultat		<u>974.462</u>	<u>0</u>
Gæld til medlemmerne		0	2.963.941
Handelsbanken - kassekredit		95.115	0
Handelsbanken - lån		8.287.478	8.538.113
Gæld til Datea		18.426	0
Forudfakturerede tilskud		350.000	0
Forudbetalt bidrag		99.405	0
Kreditorer		291.290	806.208
Andre skyldige omkostninger		7.977	18.017
Skyldige omkostninger	5	1.334.844	2.621.157
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.484.535</u>	<u>14.947.436</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.458.997</u>	<u>14.947.436</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>11.458.997</u></u>	<u><u>14.947.436</u></u>

NOTER

1 Administrationsomkostninger

	2010	2009
	kr.	kr.
Rådgivning Rambøll	42.978	64.190
Administration Dataa A/S	56.100	54.116
Revision	18.000	17.500
Advokat	25.248	33.525
Grundejerforeningsekretariatet	252.507	218.793
	<u>394.833</u>	<u>388.124</u>

2 Mellemregning medlemmer

Udgifter til fordeling	<u>-5.576.722</u>	<u>-5.885.122</u>
------------------------	-------------------	-------------------

			periode	Ejerandel	Andel af udgifter	Opkrævet aconto 2010	Regulering
Medlemmer							
1	Copenhagen Golfpark ApS	Golfparken I	12 mdr.	16.836	170.821	192.000	21.179
3	Copenhagen Golfpark ApS	Golfparken II matr. 383	12 mdr.	14.723	149.382	176.676	27.294
4	Ejendomsselskabet	Parkhusene etape I	12 mdr.	5.562	56.433	66.744	10.311
5	Ejendomsselskabet	Parkhusene etape II	12 mdr.	5.047	51.208	60.564	9.356
6	Ejendomsselskabet	Parkhusene etape 3	12 mdr.	4.512	45.779	54.144	8.365
7	PensionDanmark Ejendomme	Horisonten I	12 mdr.	17.773	180.328	214.908	34.580
8	PensionDanmark Ejendomme	Horisonten II	12 mdr.	8.229	83.493	98.748	15.255
9	Løjerbo, Københavns Afd.	Signallhuset	12 mdr.	8.271	83.919	99.252	15.333
10	E/F City Husene	City Husene	12 mdr.	12.850	130.378	154.200	23.822
11	E/F Porthuset	Porthuset	12 mdr.	14.124	143.304	169.488	26.184
12	E/F V-HUSET	V-Huset	12 mdr.	13.784	139.855	165.408	25.553
13	E/F M-HUSET	M-huset	12 mdr.	13.283	134.771	159.396	24.625
14	KLP Ørestad 5H A/S	Byggefelt 5H	12 mdr.	29.703	301.368	349.788	48.420
15	KLP Ørestad 5G A/S	Byggefelt 5G	12 mdr.	26.765	271.558	303.732	32.174
16	Aberdeen Property Investors	Company Park	12 mdr.	5.310	53.876	63.720	9.844
17	Ørestad Gymnasium	Gymnasium	12 mdr.	10.000	101.462	120.000	18.538
18	PFA Ejendomme A/S	KE Domicil	12 mdr.	13.548	137.460	162.576	25.116
19	Norrporten Ørestad /AS	Ferring	12 mdr.	14.917	151.350	179.004	27.654
20	Københavns E	Transformatorstation	12 mdr.	1.025	10.400	12.300	1.900
21	By og Havn I/S	Parkeringshuset w/ETV	12 mdr.	19.972	202.639	239.664	37.025
22	Ceraco Development A/S	Kobberhuset	12 mdr.	10.000	101.462	120.000	18.538
23	E/F Ørestadshuset	Ørestadshuset	12 mdr.	12.595	127.791	151.140	23.349
24	Ejendomsselskabet Bella Hus	Bella hus	12 mdr.	6.005	60.928	72.060	11.132
25	KAB 4 C	Brohuset	12 mdr.	12.000	121.754	144.000	22.246
26	KAB 5 B	Sejlhuset	12 mdr.	12.000	121.754	144.000	22.246
27	E/F Det Flexible Hus	Det flexible hus	12 mdr.	12.284	124.635	147.408	22.773
28	Københavns kommune -	Skole	12 mdr.	11.000	111.608	120.000	8.392
29	Norrporten Ørestad A/S	Ferring II	12 mdr.	12.965	131.545	155.580	24.035
30	Bjerget	Bjerget	12 mdr.	10.170	103.186	122.040	18.854
31	AAB	Byggefelt 5E	12 mdr.	9.000	91.315	108.000	16.685
32	Field's - Copenhagen I/S	option 2	12 mdr.	32.000	324.677	384.000	59.323
33	Københavns kommune -	bibliotek	12 mdr.	2.400	24.351	28.800	4.449
34	By og Havn I/S	Parkering Bjerget	12 mdr.	14.343	145.526	172.116	26.590
35	Cab Inn Holding a/s	Hotel	12 mdr.	12.600	127.842	151.200	23.358
36	KLP Ejendomme A/S	Byggefelt 3 A	12 mdr.	50.201	509.347	602.412	93.065
37	Dades	Wing House	12 mdr.	12.666	128.511	151.992	23.481
39	NCC		12 mdr.	25.000	253.654	300.000	46.346
40	Sjælsø Ørestad A/S		12 mdr.	21.000	213.069	252.000	38.931
41	Copenhagen Golfpark ApS	Golfparken II matr. 341	12 mdr.	9.613	97.535	115.356	17.821
42	Copenhagen Golfpark ApS	Golfparken II matr. 341	12 mdr.	5.564	56.453	66.768	10.315
	Afrundingsdifference				-3		3
				<u>549.639</u>	<u>5.576.722</u>	<u>6.551.184</u>	<u>974.462</u>

NOTER

	<u>2010</u> kr.	
3 <u>Anlæg Byparken</u>		
Kostpris 01.01.2010	11.894.330	
Tilgang/afgang	-17.924	
Kostpris 31.12.2010	<u>11.876.406</u>	
Af- og nedskrivninger 01.01.2010	913.525	
Årets afskrivninger	594.700	
Af- og nedskrivninger 31.12.2010	<u>1.508.225</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2010	<u><u>10.368.181</u></u>	
	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
4 <u>Mellemregning medlemmer</u>		
Kbh. kommune	0	1.540
	<u>0</u>	<u>1.540</u>
5 <u>Skyldige omkostninger</u>	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
Afsat byparken - byggesagsgebyr	0	100.000
Vestamagers pumpedigelaug	0	48.000
By og Havn I/S -(grundejerforeningssekretariatet)	252.507	937.227
Datea	0	22.825
TDC	0	1.645
Skelskør anlægsgartner	952.047	1.451.813
House of Lawson	0	42.147
Advokat	13.345	0
Nordic Greenteeth	63.500	0
Fermob	35.445	0
Afsat revision	<u>18.000</u>	<u>17.500</u>
	<u><u>1.334.844</u></u>	<u><u>2.621.157</u></u>