



**Grundejerforeningen
Ørestad City Syd
CVRnr. 29870233
Årsrapport for 2018**

12. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2018 - 31.12.2018	8
Balance pr. 31.12.2018	9
Noter	10-11

Foreningsoplysninger

Forening

Grundejerforeningen Ørestad City Syd

Cvr. Nr. 29870233

Hjemstedskommune København

Foreningen er stiftet den 1.1. 2006.

Bestyrelse

Palle Sort, Solstra

Anne Frederikke Aage, By og Havn I/S

Thomas Engstrøm, SEB Ejendomme

Sven Gunge Pedersen, E/F Fælledhusene

Susanne Ingstrup Meedom, E/F Tårnhusene III

Revision

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Samlet byggeret jf. vedtægterne	608.742 etm.
Solgte byggeretter pr. 31.12.2018	373.648 etm.
Uсолgte byggeretter pr. 31.12. 2018	<u>235.094 etm.</u>

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

Dirigent



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 01.01.2018 - 31.12.2018 for Grundejerforeningen

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2019

Bestyrelse



Palle Sort
Formand



Anne Frederikke Aage



Thomas Engstrøm



Svend Gunge Pedersen



Susanne Ingstrup Meedom

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Ørestad City Syd

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Ørestad City Syd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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. Fejlinformationer 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

København, den 26. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70


Jesper Buch
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.

Grundejerforeningens grænser er ændret pr. 1. januar 2016 og som følge heraf er opgørelsen af de samlede byggeretter ændret med virkning fra den 1. januar 2016.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet omfatter perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincip som 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 af lægges, 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

Medlemsbidraget beregnes 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 opgøres på det enkelte medlems ejendom set i forhold til det samlede maksimale antal etm² der kan opføres inden for grundejerforeningens område.

Vandlauget

Grundejerforeningens andel af vandlaugsudgifter er fordelt, jf. § 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

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, idet omfang at grundejerforeningen er pålagt disse udgifter og de kan relateres direkte til grundejerforeningen.

Balancen

Tilgodehavender

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

Andre finansielle forpligtelser

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

REGNSKAB FOR PERIODEN 01.01.2018 TIL 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Indtægter			
Indbetalt medlemsbidrag	1	3.176.015	2.914.244
Andre driftsindtægter		2.000	
Regl. Til tidligere år		0	-30.466
Indtægter i alt		3.178.015	2.883.778
Driftsomkostninger			
Vedligeholdelse af arealer		-1.560.725	-1.148.452
Andel af Vandlaugsudgifter	2	-1.127.621	-939.740
Særlige tiltag	3	-121.464	-115.063
Administrationsomkostninger	4	-563.734	-537.887
Omkosninger i alt		-3.373.544	-2.741.142
Finansielle udgifter			
Renter netto		-5.715	-1.875
ÅRETS RESULTAT		-201.244	140.761
Bestyrelsen foreslår at underskuddet overføres til næste år		-201.244	

	Note	31.12.18	31.12.17
AKTIVER			
Forudbetalt forsikring		-	5.987
Tilgodehavende kontingent		59.106	2.017
Tilgodehavende udlæg		-	6.247
Tilgodehavende moms		330.419	484.096
Tilgodehavender		389.525	498.347
Likvide midler		741.293	1.416.692
AKTIVER I ALT		1.130.818	1.915.039
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført fra tidligere år		925.193	784.432
Årets resultat		-201.244	140.761
		723.949	925.193
Gældsforpligtelser			
Depositum		2.000	-
Kreditorer		381.729	489.833
Mellemregning Newsec Datea		3.719	482.013
Skyldige omkostninger	5	19.421	18.000
Kortfristede gældsforpligtelser		406.869	989.846
Gældsforpligtelser		406.869	989.846
PASSIVER I ALT		1.130.818	1.915.039

NOTER

1 Medlemsbidrag

	ETM 2	overtaget	Bidrag 2018
1 Telia	1.924		16.354
3 SEB Pension / Rambøll	40.000		340.000
4 Fællesudsigten II ApS	7.215		61.328
5 E/F Fælledhusene	6.943		59.016
6 WTCC III P/S	38.394		326.349
7 Copenhagen Towers II P/S og ApS	61.606		523.651
8 WTCC III P/S	29.200		248.200
9 Royal Arena (By og Havn)	37.943		322.516
10 Daginstitution - Lille Arena	1.900		16.150
11 Fælledudsigten I	4.617		39.245
12 E/F Kubehusene	8.160		69.360
13 Skøjtehal	5.484		46.614
14 E/F Tårnhusene 1	2.408		20.468
15 E/F Byhusene I	2.906		24.701
16 AKB Boliger	6.361		54.069
17 AKB Plejeboliger	10.145		86.233
18 AKB Boliger	5.718		48.603
19 AKB Boliger	5.163		43.886
20 Skovkvarteret	5.661		48.119
21 Skole og idrætshal	12.700		107.950
22 E/F Tårnhusene 2	2.408		20.468
23 E/F Tårnhusene 3	2.408		20.468
24 E/F Byhusene II	3.145		26.733
25 E/F Byhusene III	3.320		28.220
26 Skovkvarteret etape 2	2.541		21.599
27 Skovkvarteret	3.120		26.520
28 P-hus - By og Havn	20.170		171.445
29 Etagehusene 1 ApS	1.901		16.159
30 Etagehusene 2 ApS	1.903		16.176
31 Skovkvarteret ApS	5.133		43.631
32 Skovkvarteret ApS	1.266		10.761
33 Skovkvarteret ApS	1.609		13.677
34 Skovkvarteret II ApS	11.876		100.946
35 Københavns kommune	900		7.650
36 Københavns kommune	17.500		148.750
	373.648		3.176.015

2 Vandlaugsudgifter	2018	2017
Ørestad Vandlaug	1.064.621	876.740
Vestamagers Pumpediglag	63.000	63.000
	1.127.621	939.740

3 Særlige tiltag	2018	2017
Ørestad avis	20.350	
Beboerarrangementer	4.500	
Ørestad Kulturdag - tilskud	25.000	115.063
Juleudsmykning	49.186	
Byggeplads - gøglerstik	16.800	
Projektledeelse /kommunikation	5.628	
	121.464	115.063

4 Administrationsomkostninger	2018	2017
Forsikring	5.160	8.252
Administration	48.500	61.750
Grundejerforeningssekretariatet	485.742	445.707
Revision	19.000	18.000
Diverse, gebyrer m.v.	5.332	4.178
	563.734	537.887

5 Skyldige omkostninger	2018	2017
Udlæg City	421	
BDO revision	19.000	18.000
	19.421	18.000