

**Grundejerforeningen  
Ørestad City Syd  
CVRnr. 29870233  
Årsrapport for 2016**

**10. regnskabsår**

## **Grundejerforeningen Ørestad City Syd**

---

### **Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2016 - 31.12.2016	8
Balance pr. 31.12.2016	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

**Revision**

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Samlet byggeret jf. vedtægterne	608.742 etm
Solgte byggeretter pr. 31.12.2016	328.617 etm
Uсолgte byggeretter pr. 31.12. 2016	<u>280.125 etm.</u>

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 23. maj 2017

Dirigent



### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 01.01.2016 - 31.12.2016 for Grundejerforeningen Ørestad City Syd

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 9. maj 2016

Bestyrelse



Palle Sort  
Formand



Anne Frederikke Aage



Thomas Engstrøm

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Ørestad City Syd

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Ørestad City Syd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 ejerforeningen 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen, 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 regnskabsbrugere 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 ejerforeningens 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 9. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

  
Bent Christensen  
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 01.01.2016 - 31.12.2016

### **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.

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 etm<sup>2</sup>, der kan opgøres på det enkelte medlems ejendom set i forhold til det samlede maksimale antal etm<sup>2</sup> 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 etm<sup>2</sup>, 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 etm<sup>2</sup>, 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 01.01.2016 TIL 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Indtægter</b>			
Indbetalt medlemsbidrag	1	2.275.392	766.842
Bonus Trygruppen		357	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>2.275.749</b>	<b>766.842</b>
<b>Driftsomkostninger</b>			
Vedligeholdelse af arealer		-505.132	-109.804
Andel af Vandlaugsudgifter	2	-936.035	-615.844
Særlige tiltag	3	-28.450	
Administrationsomkostninger	4	-370.288	-60.179
<b>Omkosninger i alt</b>		<b>-1.839.905</b>	<b>-785.827</b>
<b>Finansielle udgifter</b>			
Renter netto		0	-12
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>435.844</b>	<b>-18.997</b>
Bestyrelsen foreslår at overskuddet overføres til næste år		<b>435.844</b>	

	<u>Note</u>	<u>31.12.16</u>	<u>31.12.15</u>
<b>AKTIVER</b>			
Tilgodehavende kontingent		209.180	21.262
Tilgodehavende Ørestad City		181.853	-
Tilgodehavende moms		4.098	111.962
<b>Tilgodehavender</b>		<b>395.131</b>	<b>133.224</b>
Likvide midler		639.066	298.523
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.034.197</b>	<b>431.747</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Overført fra tidligere år		348.588	367.585
Årets resultat		435.844	(18.997)
		<b>784.432</b>	<b>348.588</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Kreditorer		233.765	34.967
Skyldige omkostninger	5	16.000	48.192
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>249.765</b>	<b>83.159</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>249.765</b>	<b>83.159</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.034.197</b>	<b>431.747</b>

## NOTER

1 Medlemsbidrag

	ETM 2	overtaget	Bidrag 2016
Telia	1.924		14.430
SEB Pension / Rambøll	40.000		300.000
Hanemann Ejendomme P/S	38.394		287.955
Copenhagen Towers	61.606		462.045
Hanemann Ejendomme P/S	29.200		219.000
Royal Arena	35.000		262.500
Døginstitution - Lille Arena	1.900		14.211
Fælledudsigten og Fælledhusene	18.775		140.813
Kubehusene	8.160		61.200
Skøjtehal	5.484		41.130
Parkkvarteret tårn A	2.408		18.060
Parkkvarteret rækkehuse etape 1	2.906		21.795
AKB Boliger	6.361		47.708
AKB Plejeboliger	10.145		76.088
AKB Boliger	5.718		42.885
AKB Boliger	5.163		38.723
Skovkvarteret	5.661		42.458
Skole og idrætshal	12.700		95.250
Parkkvarteret tårn H	2.408	01.02.2016	16.555
Parkkvarteret tårn C	2.408	01.04.2016	13.545
Parkkvarteret Rækkehuse etape 2	3.145	18.01.2016	21.623
Parkkvarteret Rækkehuse etape 3	3.320	01.09.2016	8.300
Skovkvarteret etape 2	2.541	01.06.2016	11.117
Skovkvarteret	3.120	01.07.2016	11.700
P-hus - By og Havn	20.170	15.12.2016	6.303
	<b>328.617</b>		<b>2.275.392</b>

<b><u>2 Vandlaugsudgifter</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Ørestaden Vandlaug	873.035	585.844
Vestamagers Pumpedigelag	63.000	30.000
	<b><u>936.035</u></b>	<b><u>615.844</u></b>
<b><u>3 Særlige tiltag</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Webside Ørestad net	15.000	-
Beboerarrangementer	7.500	-
Kommunikation	5.950	-
	<b><u>28.450</u></b>	
<b><u>4 Administrationsomkostninger</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Forsikring	5.320	5.309
Administration	48.100	25.900
Grundejerforeningssekretariatet	298.465	12.000
Revision	16.000	16.000
Diverse, gebyrer m.v.	2.403	970
	<b><u>370.288</u></b>	<b><u>60.179</u></b>
<b><u>5 Skyldige omkostninger</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Datea A/S	-	25.900
Forenede rengøring	-	6.292
BDO revision	16.000	16.000
	<b><u>16.000</u></b>	<b><u>48.192</u></b>