

**Grundejerforeningen
Ørestad Universitetskvarter
Cvr. Nr. 28 82 79 03
Årsrapport for 2016**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2016 - 31.12.2016	10
Balance pr. 31.12.2016	11
Noter	12 - 13

Foreningsoplysninger

Forening

Grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarter
Cvr-nr. 28 82 79 03
Hjemstedskommune København
Foreningen er stiftet den 13.12.2002

Bestyrelse

Poul Holt Pedersen, DR
Inge Rasmussen, Arbejdernes Andelsboligforening AAB 87
Gertrud Birke, A/B Karen Blixen Parken
Louise Bidstrup Larsen, A/B Universitetshaven
Bente Stamp, Nordea

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Administration

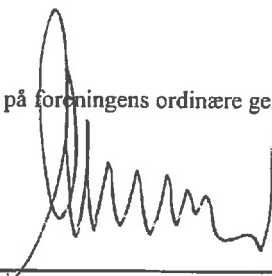
Grundejerforeningssekretariatet Ørestad

Regnskab

DATEA A/S

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 17. maj 2016

Dirigent



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 01.01.2016 - 31.12.2016 for Grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarteret.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

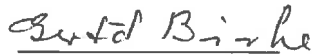
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. maj 2017

Bestyrelse



Poul Holt Pedersen
Formand



Gertrud Birke



Inge Rasmussen



Louise Bidstrup Larsen

Bente Stamp

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Universitetskvarteret

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for grundejerforeningen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af grundejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af grundejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1 januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 grundejerforeningen 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 vedrørende forståelse af revisionen

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at der som sammenligningstal i resultatopgørelsen er medtaget budgettal. Budgettal har, som det fremgår af årsrapporten, ikke været underlagt revision.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere grundejerforeningens 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 grundejerforeningen, 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.

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 grundejerforeningens 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 fortsa 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 grundejerforeningens 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 de revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at grundejerforeningen 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

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

København, den 17. maj 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Mogens Henriksen
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING G/F ØRESTAD UNIVERSITETSKVARTER 2016**Hovedaktivitet**

Grundejerforeningen er stiftet med henblik på at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesområder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretning på grundejerforeningens områder. Foreningen har endvidere til formål at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder at repræsentere medlemmer overfor offentligheden i sager, som angår foreningen, samt at forestå og støtte op om initiativer til fremmelse og udvikling af kvarterets byliv.

Strategiske indsatsområder

Bestyrelsen har i 2016, i henhold til Strategi- og Handleplanen 2012-2022, arbejdet med følgende primære indsatsområder: 'Orientering, Byrum og Kommunikation', 'Den landskabelige kanal og Grønningen' og 'Traditioner'. Dette er bl.a. realiseret via to projekter: udviklingen af Grønningen og trafikdæmpning af Tom Kristensens Vej samt gennem tilbagevendende begivenheder som Sankt Hans-fejring, vinterbelysning og julearrangement.

Udvikling af Grønningen

I henhold til strategiplanen, og på baggrund af ønsker fra borgerne i Ørestad Nord, har grundejerforeningen i 2016 udført en række nye tiltag i bydelens centrale park, Grønningen. Forud for udviklingen er beboerne blevet inddraget ved en workshop. De fremmødte ønskede mere beplantning, ændrede stiforløb og mulighed for flere aktiviteter. Der blev nedsat en arbejdsgruppe, der arbejdede videre med de indkomne ønsker. Opland Landskabsarkitekter konkretiserede herefter forslagene og Optimus Anlæg stod for selve udførelsen.

Grønningen har fået nye planter og et nyt vådområde i parkens midterste del til naturlig regnvandsopsamling. Her blev også foretaget stiarbejde og anlæg af en ny cykelsti. Små bakker har ændret parkens udtryk, og hængekøjer samt et trædæk ned til kanalen i den nordlige del af parken skal invitere til mere ophold. Det samme gælder den nye opholdsplads ved bedet og kanalen over mod DR Koncerthuset. Ved legepladsen og boldbanen er der opsat en boldvæg og en klatrevæg, og endeligt er der opsat flere lysmaster forskellige steder i parken.

Trafikdæmpning af Tom Kristensens Vej

På baggrund af ønsker fra områdets beboere har grundejerforeningen arbejdet på at få godkendt et projekt med trafikdæmpning og begrønning af Tom Kristensens Vej. I december 2016 godkendte Københavns Kommune projektet og det fortsætter dermed i 2017. Der bliver etableret fartdæmpende elementer i forbindelse med, at vejen bliver en 30 km/t zone, og der bliver anlagt plantebede med høj og lav bevoksning.

Driftsmæssige forhold

Udover den sædvanlige drift af grundejerforeningens arealer var der i 2016 fortsat fokus på at føre tilsyn med slid og skader på byrumsinventar og fællesarealer. Al grøn pleje og vintertjeneste foregår fortsat under opsyn af GF Sekretariatet.

Derudover blev hundegården nord for kunstgræsbanen udvidet efter en dialog med hundeejerne fra bydelen.

Traditioner, tilbagevendende begivenheder og andre arrangementer

Grundejerforeningen fortsatte i 2016 traditionen med Sankt Hans-arrangement for bydelens beboere og brugere. Arrangementet blev indledt med det tilbagevendende beboerarrangement med skattejagt for de mindste og koncert med Peder & Nanna. Grundejerforeningen gav cava til de fremmødte voksne og desserter til børnene.

Årets Ørestad Kulturdag 2016 havde temaet "Ørestad I Farver" med ca. 3000 deltagere til 40 arrangementer i og omkring Ørestad City. Grundejerforeningen bidrog med finansiering sammen med Ørestads øvrige grundejerforeninger, By & Havn, Amager Vest Lokaludvalg samt Øens Ejendomsadministration & Advokatfirma.

Som noget nyt er Ørestad Kulturdage lagt sammen til Ørestad Kulturdag, som koncentrerer aktiviteterne på en enkelt festivaldag. Samtidig besluttede styregruppen med opbakning fra alle Ørestads grundejerforeninger og vandlaug at koncentrere aktiviteterne i én bydel ad gangen. I 2016 blev det Ørestad City, i 2017 bliver det Ørestad Syd og i 2018 kommer festlighederne til Ørestad Nord.

Grundejerforeningen gennemførte igen i 2016 jule- og vinterbelysning, konstrueret af lyskunstner Mads Vegas, på Grønningen og på Emil Holms Kanal. I forbindelse med lystændingen inviterede grundejerforeningen til

julearrangement i Tietgenkollegiets festsal, hvor der var kreativ juleworkshop, sang med Ørestad Kor og julelækkerier til store og små.

Udover Grundejerforeningens egne arrangementer støttes der op om andre initiativer i bydelen. I 2016 støttede Grundejerforeningen Campus Cup for studerende på Universitetskanalen arrangeret af ITU.

Kommende indsatsområder

I 2017 vil bestyrelsen, ud over de faste drifts- og administrationsopgaver samt arbejdet med trafikdæmpningen af Tom Kristensens Vej, arbejde videre med de særlige indsatsområder, som er prioriteret i Strategi- og Handleplanen. For 2017 gælder det området 'Revurdering af traditioner og kulturtilbud' samt 'Kunst, lys og udstillinger'. Grundejerforeningen vil revurdere de eksisterende kulturtilbud med henblik på at gøre dem endnu bedre og fastholde og styrke de allerede gode traditioner. Bestyrelsen indstiller til, at der afsættes midler til at støtte op om kunst- og lysprojekter.

I 2017 sættes flere buske og træer på Grønningen. Der arbejdes fortsat på at skabe nye stisystemer, og parkeringsafgrænsningerne får et kunstnerisk løft ved fx Tom Kristensens Vej og Ørestads Boulevard. Grundejerforeningen arbejder ligeledes videre med kommunikations- og orienteringsdelen i år, hvorfor der også er fokus på kreativ byrumsskiltning. Grundejerforeningen fastholder også sit fokus på udfordringerne omkring cykelparkering, og der lægges op til at etablere flere parkeringsmuligheder i årets løb.

Der er allerede nu nedsat en arbejdsgruppe for cykelparkering og en arbejdsgruppe for de kreative projekter. Kontakt Arendse Noes Jørgensen på anj@orestad.net, hvis du ønsker at deltage i eller høre mere om en af grupperne.

Yderligere info om Grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarter kan findes på www.facebook.com/gfsOrestad og www.orestad.net. Grundejerforeningen administreres af det fælles sekretariat, GFS Ørestad.

Bestyrelsen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med de tilpasninger, der følger af foreningens særlige karakter af grundejerforening.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når der 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., jf. i øvrigt afsnittet om hensættelser nedenfor.

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

Grundejerforeningen andel af vandlaugsudgifter er fordelt, jf. § 9 og 10 i "Vedtægter for vandlauget i Ørestad". Heraf fremgår det, at grundejerforeningens 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 Ørestads 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anlæg 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

Grunde måles til kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

Fremtidige investeringer i anlæg som fremmed finansieres, aktiveres og afskrives over lånets afviklingsperiode.

Investeringer der finansieres direkte af medlemsbidrag, udgiftsføres i det år hvor udgiften afholdes, idet denne type investering ikke repræsenterer en økonomisk værdi for foreningen, da foreningens formål er at drive og vedligeholde offentligt tilgængelige fællesarealer.

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.

Hensættelser

Dispositioner vedtaget af bestyrelsen hensættes i balancen på beslutningstidspunktet.

Regnskab for perioden 01.01.2016 til 31.12. 2016

	Note	Budget 2016 (ikke revideret) kr.	Regnskab 2016 kr.	Regnskab 2015 kr.
Indtægter				
Medlemsbidrag a conto	1	4.974.358	4.974.361	4.926.980
Renteindtægter		35.000	-	16.555
Indtægter i alt		5.009.358	4.974.361	4.943.535
Driftsomkostninger				
Andel af Vandlaugsudgifter		-679.432	-679.432	-668.776
Administrationsomkostninger	2	-217.000	-109.328	-87.090
Arealren- og vedligeholdelse, el m.v.	3	-2.475.000	-2.058.689	-2.698.027
Grundejerforeningssekretariatet		-545.000	-548.115	-539.177
Juleudsmykning		-150.000	-156.000	-154.500
Diverse udgifter		-60.000	-36.168	-8.885
Udviklingsomkostninger				
Ramme for udviklingsprojekter	4	-4.280.000	-3.014.363	-1.533.701
Omkostninger i alt		-8.406.432	-6.602.095	-5.690.156
Resultat		-3.397.074	-1.627.734	-746.621
Disponering af resultat:				
Overført overskud tidligere år			-1.890.414	
Hensat til fremtidig drift			300.000	
Anvendt af hensættelse til fremtidig drift			-37.320	
Disponeret			-1.627.734	

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
AKTIVER			
Tilgodehavende diverse		0	62.500
Tilgodehavende moms		194.154	659.586
Tilgodehavender		<u>194.154</u>	<u>722.086</u>
Indestående Danske bank		<u>6.852.336</u>	<u>8.326.202</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>7.046.490</u></u>	<u><u>9.048.288</u></u>
PASSIVER			
Overskud tidligere år		4.910.518	4.910.518
Overført fra disponering af årets underskud		-1.890.414	-
Egenkapital i alt		<u>3.020.104</u>	<u>4.910.518</u>
Henlæggelse til fornyelser jf. driftsplan		3.494.312	3.494.312
Årets henlæggelser		300.000	-
Anvendt i året		-37.320	-
Henlæggelser i alt		<u>3.756.992</u>	<u>3.494.312</u>
Skyldig moms		-	0
Kreditorer		245.894	379.718
Skyldige omkostninger	5	23.500	263.740
Gældsforpligtelser		<u>269.394</u>	<u>643.458</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>7.046.490</u></u>	<u><u>9.048.288</u></u>

NOTER

2 Administrationsomkostninger

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Datea - administration	46.544	41.298
Revision	21.000	21.500
Advokat	30.000	15.500
Gebyrer bank m.v.	1.465	1.091
Grundejerforsikring	10.319	7.701
	<u>109.328</u>	<u>87.090</u>

3 Areal ren- og vedligeholdelse

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Faste pleje og driftsomkostninger	961.744	1.079.051
Variable pleje- og driftsomkostninger	900.842	857.269
Rådgivningsydelse	21.760	47.040
Forbrugsudgifter	30.745	20.284
Anvendt af hensættelse til fremtidig drift	37.320	539.383
Driftsrelaterede projekter (kunstgræsbanen)	106.278	155.000
	<u>2.058.689</u>	<u>2.698.027</u>

4 Udviklingsomkostninger

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kommunikationsstrategi	28.902	
Øvrige projekter	226.063	
Udvikling Grønningen	2.636.103	1.533.701
Tom Kristensens Vej	123.295	
	<u>3.014.363</u>	<u>1.533.701</u>

5 Skyldige omkostninger

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
GF Ørestad City (regning betalt i sept.)	-	241.376
Deloitte	21.000	20.000
Vandafregning - AAB	2.500	2.364
	<u>23.500</u>	<u>263.740</u>