

**Grundejerforeningen  
Ørestad Universitetskvarter  
Cvr. Nr. 28 82 79 03  
Årsrapport for 2012**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2012 - 31.12.2012	7
Balance pr. 31.12.2012	8
Noter	9 - 10

## Foreningsoplysninger

### Forening

Grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarter

Cvr-nr. 28 82 79 03

Hjemstedskommune København

Foreningen er stiftet den 13.12.2002

### Bestyrelse

Bettina Lange, C.W. Obel Ejendomme

Gertrud Birke, A/B Karen Blixen Parken

Inge Rasmussen, AAB 87

Kasper Dahl, A/B Universitetshaven

Poul Holt Pedersen, DR

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

### Administration

Grundejerforeningssekretariatet Ørestad

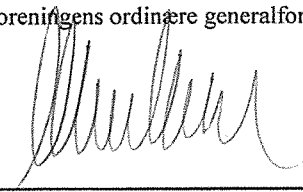
### Regnskab

DATEA A/S

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

21/5 13

Dirigent



**Ledelsespåtegning**

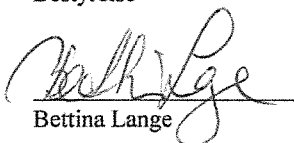
Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 01.01.2012 - 31.12.2012 for Grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarteret.

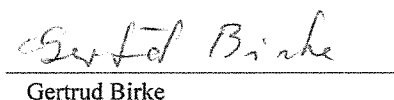
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

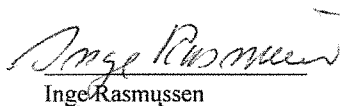
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

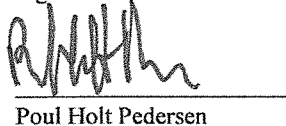
Bestyrelse

  
Bettina Lange

  
Gertrud Birke

  
Inge Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Kasper Dahl

  
Poul Holt Pedersen

## Til medlemmerne i Grundejerforening Ørestad Universitetskvarter

### Påtegning på årsrapporten

Vi har revideret årsrapporten for Grundejerforening Ørestad Universitetskvarter for regnskabsåret 01.01.2012 – 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af en årsrapport, 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 en årsrapport uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten 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 årsrapporten er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsrapporten. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af en årsrapport, 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 virksomhedens 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 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 årsrapporten giver et retvisende billede af Grundejerforening i Ørestad Universitetskvarters aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af Grundejerforening i Ørestad Universitetskvarters aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 – 31.12.2012 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 årsrapporten.

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

København, den 21. maj 2013

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
John Mená  
statsautoriseret revisor

---

**Ledelsesberetning 2012****Hovedaktivitet**

Grundejerforeningen er stiftet med henblik på at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesområder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretning indenfor grundejerforeningens område. Foreningen har endvidere til formål at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder at repræsentere medlemmer for offentligheden i sager som angår foreningen. 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.

**Ny strategi og tilhørende økonomi**

I 2012 har bestyrelsen udarbejdet en strategi for grundejerforeningens fremtidige arbejde. Strategien har udmøntet sig i et strategidokument med tilhørende handleplan. I handleplanen er taget højde for spredning af aktiviteter afmålt i forhold til ressourcer. Arbejdet har inkluderet udarbejdelse af en D&V-plan inkl. en hensættelsespulje, der skal sikre, at der løbende afsættes midler til sikre en høj vedligeholdelse og fornødne fornyelser for at opretholde pæne og sikre bydelsarealer. Strategien blev færdig i efteråret og vil være udgangspunktet for Grundejerforeningens indsatser over den næste årrække.

**Ekstraordinære forhold**

Medio 2012 blev den siddende bestyrelse opmærksom på, at der aldrig er sket tilskødning af grundejerforeningens arealer fra By og Havn til Grundejerforeningen, selvom Grundejerforeningen overtog en del af driften af disse i 2007. Samtidig blev det klart, at der var væsentlige mangler i forbindelse med den fysiske overdragelsesforretning – herunder manglende dokumentation for de udførte arbejder på Grønningen. Der var over sommeren samtidig fokus på evt. fysiske mangler, som også er blevet påpeget overfor By og Havn. Grundejerforeningen har antaget Advokatfirmaet Gorrissen & Federspiel til at varetage dialogen med By og Havn mhp. berigtigelse af ovennævnte forhold. Omkostningen hertil er medtaget i regnskabet for 2012 samt i budgettet for 2013.

**Driftsmæssige forhold**

Grundejerforeningens vigtigste opgave er at sikre pæne og velholdte arealer i Ørestad Nord. I 2012 blev der indgået en ny driftsaftale om pleje af foreningens arealer. Den nye entreprenør Grøn Vækst, der fik plejen efter en udbudsproces, hvor der blev lagt stor vægt på kvalitet, har udført et flot stykke arbejde i den første periode. Aftalen løber frem til april 2015 med mulighed for forlængelse.

**Udviklingsaktiviteter**

I det forløbne år har grundejerforeningen etableret lys på den populære kunstgræsbane på Grønningen, så endnu flere kan benytte banen. Der er blevet opsat en række cykelstativer omkring krydset Emil Holms Kanal/Kaj Munks Vej for at modvirke det cykelkaos, som gør sig gældende i det område. Der har desuden været fokus på parkeringsmulighederne i bydelen. I efteråret blev der afholdt informationsmøde om problemerne samt et møde med Københavns Kommune vedr. mulige indsatser for at forbedre områdets parkering. Grundejerforeningssekretariatet følger problemstillingen i 2013.

**Tilbagevendende begivenheder**

Grundejerforeningen fortsatte i 2012 traditionen med Sankt Hans for bydelens brugere. Denne gang i samarbejde med DR. Den traditionsrige julebelysning i Ørestad Nord blev i 2012 udvidet til også at dække Grønningen. Begge initiativer vil blive videreført i fremtiden.

I 2013 vil bestyrelsen arbejde videre med to af de punkter, som fremhæves i den nye strategi: Videreudvikling af Emil Holms Kanal samt udvikling af en kommunikationsstrategi.

Yderligere info om Grundejerforeningen Ørestad Universitetskvarter kan findes på [www.ørestad.net](http://www.ørestad.net).

## 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 etm<sup>2</sup>, der kan opføres på den enkelte medlems ejendom, set i forhold til det samlede maksimale antal etm<sup>2</sup>, 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 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 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

### 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 01.01.2012 til 31.12. 2012

Regnskab 2011 kr.		Note	Regnskab 2012 kr.	Budget 2012 kr.
<b>Indtægter</b>				
5.361.138	Medlemsbidrag a conto 2012	1	5.359.937	5.361.138
48.000	Overskud Ørestad Nord Gruppen		156.801	-
58.457	Renteindtægter		33.149	40.000
<u>5.467.595</u>	<b>Indtægter i alt</b>		<u>5.549.887</u>	<u>5.401.138</u>
<b>Driftsomkostninger</b>				
(647.083)	Andel af Vandlaugsudgifter		(487.501)	(700.000)
(181.085)	Administrationsomkostninger	2	(225.599)	(350.000)
(2.192.083)	Arealren- og vedligeholdelse, el m.v.		(2.062.010)	(2.200.000)
(536.113)	Grundejerforeningssekretariatet		(394.721)	(450.000)
(155.263)	Juleudsmykning		(120.000)	(150.000)
(1.399)	Årlig pulje til beboeraktiviteter		-	(50.000)
(4.415)	Drift af bokse m.v		-	-
(24.059)	Diverse udgifter		(41.326)	(50.000)
<b>Udviklingsomkostninger</b>				
(370.098)	Ramme for udviklingsprojekter	2	(929.768)	(1.870.000)
<u>(4.111.598)</u>	<b>Omkostninger i alt</b>		<u>(4.260.925)</u>	<u>(5.820.000)</u>
<u>1.355.997</u>	<b>Resultat</b>		<u>1.288.962</u>	<u>(418.862)</u>
<b>Disponering af resultat:</b>				
7.579.247	Overført overskud tidligere år			
1.355.997	Årets resultat		1.288.962	
<u>8.935.244</u>	Overskud til disposition		<u>1.288.962</u>	
- der disponeres således:				
	Overført til næste år		1.288.962	
			<u>1.288.962</u>	

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>AKTIVER</b>			
Tilgodehavender hos medlemmer		-	225.000
Tilgodehavende diverse		-	60.000
Tilgodehavende moms		<u>243.443</u>	<u>242.701</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>243.443</u>	<u>527.701</u>
<b>Indestående Danske bank</b>		<u>10.445.061</u>	<u>8.785.876</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>10.688.504</u>	<u>9.313.577</u>
<b>PASSIVER</b>			
Overskud til disposition		8.935.244	7.579.247
Overskud overført		<u>1.288.962</u>	<u>1.355.997</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>10.224.206</u>	<u>8.935.244</u>
Forudbetalt kontingent		0	-
Deposita		-	0
Kreditorer		444.298	361.833
Skyldige omkostninger	4	<u>20.000</u>	<u>16.500</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>464.298</u>	<u>378.333</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>10.688.504</u>	<u>9.313.577</u>

1 Medlemsbidrag

2012

				Ejerandel etagemeter	Opkrævet a conto 2012
<b>Medlemmer</b>					
1 - 2	PensionDanmark	Metropolen	hele året	9.533,0	114.396
2 - 2	Bygningsstyrelsen	Optionsareal	hele året	15.000,0	180.000
3 - 2	E/F Universitetshaven	Vest	hele året	5.181,0	62.172
4 - 2	E/F Universitetshaven	Øst	hele året	9.163,4	109.961
5 - 2	A/B Universitetshaven	A/B	hele året	4.606,5	55.278
6 - 2	FSBbolig	Fælledhaven	hele året	12.892,0	154.704
7 - 2	Kollegiefonden Bikuben	Kollegiet	hele året	6.823,0	81.876
8 - 2	Tietgenkollegiet	Tietgenkollegiet	hele året	25.000,0	300.000
9 - 2	AAB Afdeling 87	Karen Blixen Parken	hele året	3.200,5	38.406
10 - 2	AAB Afdeling 115	Karen Blixen Parken	hele året	3.200,5	38.406
11 - 2	AB Karen Blixen Parken	Karen Blixen Parken	hele året	6.339,0	76.068
12 - 2	Magistrenes Pensionskasse	Karen Blixen Parken	hele året	4.176,3	50.116
13 - 2	Magistrenes Pensionskasse	Karen Blixen Parken	hele året	3.740,2	44.882
14 - 2	By og Havn I/S	Rigsarkivgrunden	hele året	90.000,0	1.080.000
15 - 2	DR	DR	hele året	112.000,0	1.344.000
16 - 2	DR optionsareal	DR option	hele året	24.000,0	288.000
17 - 2	Bygningsstyrelsen	KUA	hele året	40.000,0	480.000
18 - 2	By og Havn I/S	Forskerpark	hele året	10.000,0	120.000
19 - 2	Bygningsstyrelsen	IT Universitetet	hele året	19.000,0	228.000
20 - 2	Bygningsstyrelsen	IT options areal	hele året	11.000,0	132.000
21 - 2	By og Havn I/S	Idrætsgrunden	hele året	10.306,0	156.000
	By og Havn I/S	Radiorækkerne I	8 mdr.	2.694,0	0
22 - 2	C.W. Obel Ejendomme A/S	Mikado House	hele året	18.806,0	225.672
23 - 2	Tetrep Radiorækkerne K/S	Radiorækkerne I	4 mdr.	2.694,0	0
					449.355
					5.359.937

## NOTER

**2 Administrationsomkostninger**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Teknisk rådgivning	-	30.218
Datea - administration	42.083	38.471
Datea - inspektøraftale	-	37.869
Revision	17.000	16.500
Advokat	151.195	49.892
Gebyrer bank m.v.	500	533
Grundejerforsikring	14.821	7.602
	<u>225.599</u>	<u>181.085</u>

**3 Udviklingsomkostninger**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Udviklingsstrategi m.v.	318.768	-
Arrangementer	96.901	-
Belysning kunstgræsbanen	276.000	-
Bede/Træer Emil Holms Kanal	0	-
Cykelstativer Emil Holms Kanal	233.099	-
Pulje til øvrige projekter	5.000	370.098
	<u>929.768</u>	<u>370.098</u>

**4 Skyldige omkostninger**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Datea A/S	3.000	-
Revision	17.000	16.500
	<u>20.000</u>	<u>16.500</u>