

**Grundejerforeningen
Ørestad Syd
cvr.nr. 29876819
Årsrapport for 2011**

5. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3-4
Ledelsesberetning	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2011 - 31.12.2011	9
Balance pr. 31.12.2011	10
Noter	11

Foreningsoplysninger

Forening

Grundejerforeningen Ørestad Syd
Cvr. Nr. 29876819
Hjemstedskommune København
Foreningen er stiftet den 01.01.2006

Bestyrelse

Anne Frederikke Aage, By og Havn I/S
Tony Christup, Arkitektgruppen
Lars Jacobsen, Sjælsø
Per Østergaard, Ejd. Sels.St. Frederikslund A/S
Helle Stigaard, E/F Stævnen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Administration

Datea A/S

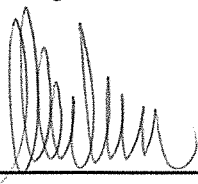
Samlet byggeret i grundejerforeningens område	850.000 etm.
Solgte pr. 31.12.2011	<u>244.128 etm</u>
	<u>605.872 etm.</u>

svarende til 28,72 %

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

10/5/12

Dirigent



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 01.01.2011 - 31.12.2011 for Grundejerforeningen Ørestad Syd.

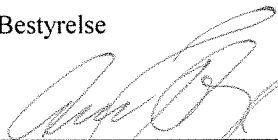
Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

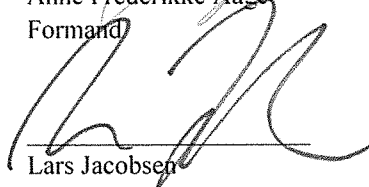
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. maj 2012

Bestyrelse

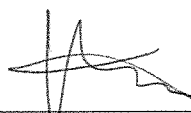


Anne Frederikke Aage
Formand

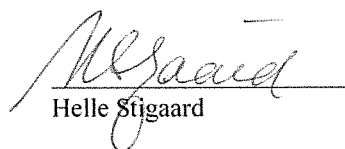


Lars Jacobsen

Tony Christrup



Per Østergaard



Helle Stigaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Ørestad Syd

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Ørestad Syd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for grundejerforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, 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 grundejerforeningens 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 årsregnskabet.

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 Grundejerforeningen Ørestad Syds aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af Grundejerforeningen Ørestad Syds aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 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 årsregnskabet.

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

København, den 10. maj 2012

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


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

Der har ikke været solgt byggeretter i foreningens område i 2011.

Der er dog fortsat byggeaktivitet i foreningens området. Sjølsø Stævnen A/S har i 2011/2012 færdiggjort byggeriet af 49 almene familieboliger for Lejerbo, som er blevet lejet ud med stor succes.

Boligselskabet AKBs 110 plejeboliger på det sydøstlige hjørne af Rober Jacobsens Vej og Asger Jorns Allé forventes færdige i maj 2012. Ejendomskommanditselskabet Ørestad Syd har påbegyndt opførelse af 120 kollegieboliger syd for plejeboligerne, som forventes færdige i efteråret 2012. Ørestad Syd A/S' rækkehuse er også blevet opført og det sidste blev solgt i 2012.

8tallet har fortsat gang i salget af lejligheder, og der er solgt knap 400 lejligheder, og samtidig er også en række virksomheder flyttet ind i erhvervslokalerne. Alt i alt er der flyttet mange nye beboere til Ørestad Syd og flere er på vej.

Der er fortsat byggeret i to konkursboer, som endnu ikke er afviklet. Bidragene til foreningen fra konkursboerne er indkrævet gennem By & Havn, der fortsat står som adkomsthaver, og på hvem den tinglyste pant i henhold til vedtægterne således hviler. Foreningen har således ikke udeståender på kontingentindbetalingen for 2011.

Udviklingsselskabet By & Havn har i 2011 færdiggjort indretningen af Parkrummet syd for Asger Jorns Allé. Kanalrummet og Parkrummet samt passagen igennem Stævnen og 8tallet er i 2011 blevet overdraget til grundejerforeningens eje og drift.

Grundejerforeningen igangsatte i den forbindelse et udbud af driften af disse områder og har indgået aftale med Skælskør Anlægsgartnere. I 2011 indgik grundejerforeningen endvidere en aftale på prøve med Grundejerforeningssekretariatet i Ørestad. Aftalen gik ud på, at grundejerforeningssekretariatet fører opsyn med grundejerforeningens områder og følger op på evt. problemer. Bestyrelsen finder, at ordningen har været en succes og har indgået en aftale også for 2012.

I 2011 har By & Havn endvidere færdiggjort Asger Jorns Allé samt påbegyndt etableringen af Skovrummet syd for Asger Jorns Allé. Skovrummet færdiggøres i 2012 og overdrages herefter til grundejerforeningen.

Der har fortsat været problemer med ulovlig parkering i området, men dog i mindre omfang end tidligere. Et af problemerne har været, at skiltningen i området ikke har været godkendt, hvorfor Center for Parkering ikke har kunnet uddele afgifter. Dette arbejdes der på at få på plads.

By & Havn har i 2011 etableret terrænparkeringspladser nord og vest for 8tallet.

By & Havn forventer at påbegynde opførelse af p-hus nord for Stævnen II i maj 2012, og har i den forbindelse lukket terrænparkeringspladsen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincipper som 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.

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

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 01.01.2010 TIL 31.12.2010

	Note	2011 kr.	2010 kr.
Indtægter			
Opkrævet medlemsbidrag kr. 10,00 pr. etm.		2.390.060	2.444.600
Overskud 2008 udgået byggeret (Essex)		-	50.833
		<u>2.390.060</u>	<u>2.495.433</u>
Indtægter i alt			
Driftsomkostninger			
Andel af Vandlaugsudgifter	1	1.304.112	428.762
Drift og vedligehold af fælles arealer	2	70.915	31.086
Administrationsomkostninger	3	144.678	51.609
		<u>1.519.705</u>	<u>511.457</u>
Omkosninger i alt			
		<u>870.355</u>	<u>1.983.976</u>
Årets overskud			
		<u>870.355</u>	<u>1.983.976</u>
Der disponeres således:			
Overført til næste år		-	500.000
Udbetaling til medlemmerne		870.355	1.483.976
		<u>870.355</u>	<u>1.983.976</u>

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
AKTIVER			
Tilgodehavende moms		39.140	3.349
Mellemregning med Datea		1.616.927	2.144.876
Tilgodehavender		1.656.067	2.148.225
AKTIVER I ALT		1.656.067	2.148.225
PASSIVER			
Overskud til disposition		600.000	100.000
Overskud overført		0	500.000
Overført overskud i alt		600.000	600.000
Mellemregning med medlemmer	4	870.355	1.483.976
Forudbetaling medlemmer		7.476	0
Kreditorer		133.549	54.249
Skyldig revision		15.000	10.000
Øvrige skyldige omkostninger	5	29.687	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.056.067	1.548.225
PASSIVER I ALT		1.656.067	2.148.225

NOTER

1 Vandlaugsudgifter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ørestadens vandlaug (incl. regl. For tidligere år)	1.244.112	368.762
Vestamagers pumpedigelaug	60.000	60.000
Vandlaugsudgifter i alt	<u><u>1.304.112</u></u>	<u><u>428.762</u></u>

2 Drift- og vedligeholdelse

Opsyn Grundejerforeningssekretariatet	30.000	-
Oprydning på arealer	40.915	31.086
Drift- og vedligeholdelse i alt	<u><u>70.915</u></u>	<u><u>31.086</u></u>

3 Administrationsomkostninger

Advokat	22.525	-
Forsikring	8.848	7.609
Administration	37.625	34.000
Teknisk bistand	60.000	-
Møder	680	-
Revision	15.000	10.000
Administrationsomkostninger i alt	<u><u>144.678</u></u>	<u><u>51.609</u></u>

	Ejerandele etm ²	Fordelingsn øgle %	Andel af drift 2011	a 2011	Regulering 2011
Medlemmer					
JM Danmark A/S	16.500	6,76	102.713	165.000	-62.287
EA/S Ørestad Syd u.k.	20.000	8,19	124.501	200.000	-75.499
Jord Aps	15.000	6,14	93.376	150.000	-56.624
KAB	12.000	4,92	74.700	120.000	-45.300
Ørestad Syd Aps, Lake City	32.000	13,11	199.201	320.000	-120.799
E/F 8tallet	60.368	24,73	375.793	603.680	-227.887
E/F Stævnen	15.992	6,55	99.551	159.920	-60.369
Holistic house Ørestad A/S	17.300	7,09	107.693	173.000	-65.307
Københavns kommune	8.000	3,28	49.800	80.000	-30.200
Københavns kommune	4.700	1,93	29.258	47.000	-17.742
K/S Hannemanns Allé	9.000	3,69	56.025	90.000	-33.975
Øresyd 1 ApS (Cargill)	15.178	6,22	94.484	151.780	-57.296
Sjælsø Ørestad A/S	7.917	3,24	49.284	79.170	-29.886
Sjælsø Ørestad A/S	5.051	2,07	31.443	50.510	-19.067
K/S Ørestad Syd, kollegie	5.122	2,10	31.885	0	31.885
	<u><u>244.128</u></u>	<u><u>100,00</u></u>	<u><u>1.519.705</u></u>	<u><u>2.390.060</u></u>	<u><u>-870.355</u></u>

5 Skuldige omkostninger

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cowi - slutafregning	18.750	-
Datea A/S	10.937	-
	<u><u>29.687</u></u>	<u><u>-</u></u>