

**Grundejerforeningen  
Ørestad Syd**

**Årsrapport for 2016  
(10. regnskabsår)**

**Administrator:**

Administrationshuset A/S  
Gl. Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Telefon 70 22 22 15

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 11
Nøgletal	12

## Foreningsoplysninger

---

**Grundejerforening**

Grundejerforeningen Ørestad Syd  
2300 København S

CVR nr. 29 87 68 19  
Matr. nr.: 996 mfl., Sundby Overdrev  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Medlemmer: 20

Samlet byggeret 646.020 etagemeter  
Solgte 271.763 etagemeter  
Uсолgte 374.257 etagemeter

**Bestyrelse**

Klaus Hansen  
Steen Jürs  
Anne Frederikke Aage  
Marianne Sejerbo  
Morten G. Fossum

**Administrator**

Administrationshuset A/S  
Gl. Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Telefon 70 22 22 15

**Revision**

Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Telefon 39 16 36 36

**Bankforbindelser**

Danske Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

### Administrators påtegning:

Årsrapport for 2016 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2017



Administrationshuset A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for Grundejerforeningen Ørestad Syd.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

I periodens løb er der ikke solgt arealer i et omfang, som indebærer, at det solgte areal, der kan bebygges, overstiger 80% af det antal etm<sup>2</sup>, der maksimalt er mulighed for at bygge på grundejerforeningens område. Dette betyder, at grundejerforeningens medlemmers bidrag skal fordeles efter reglerne i vedtægternes §13 benævnt: "Midlertidig administrationsordning".

Ordningen indebærer, at det alene er grundejere af de solgte arealer, der bærer en forholdsmæssig andel af de udgifter, som vedrører arealer indenfor grundejerforeningens område.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2017



Steen Jürs  
E/F Stævnen




Klaus Hansen  
E/F 8-tallet



Anne Frederikke Aage  
By & Havn



Marianne Sejerbo  
Arkitektgruppen



Morten G. Fossum  
Balder 1-5 ApS og  
Balder Lavetten ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Ørestad Syd

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Ørestad Syd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2016 samt af resultatet af foreningens 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 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.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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.

København, den 9. maj 2017  
Redmark  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 29 44 27 89

  
\_\_\_\_\_  
Jørn Munch  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### Resultatopgørelsen:

#### Moms:

Alle resultatposter er ekskl. moms.

#### Omkostninger:

Udgiftsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

#### Andel af vandlaugsudgifter:

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

#### Medlemsbidrag:

Indtægtsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet.

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.

#### Balancen:

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

##### Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

**Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Skyldige omkostninger:**

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.

**Skat:**

Ejerforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til den udlejede byggeplads. Eventuel skat udgiftsføres i resultatopgørelsen.



**Resultatopgørelse for perioden**  
**1. januar - 31. december**

Note	2016 Budget (ej revideret)		2016 Regnskab	2015 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
1	3.009.156	Opkrævet medlemsbidrag kr. 12,00 pr. etm <sup>2</sup>	3.083.720	3.374.206
	45.000	Byggepladsleje	30.014	187.742
	5.000	Renteindtægter	0	-1.632
	<u>3.059.156</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>3.113.734</u>	<u>3.560.316</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
2	998.498	Andel af vandlaugsudgifter	998.498	1.259.922
	40.000	Honorar til formand	40.000	40.000
3	1.400.000	Drift og vedligehold af fælles arealer	1.129.082	1.102.761
4	664.500	Særlig tiltag	753.215	180.332
5	446.496	Administrationsomkostninger	419.434	491.900
	<u>3.549.494</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>3.340.229</u>	<u>3.074.915</u>
	<u>-490.338</u>	<b>Årets resultat før skat</b>	<u>-226.495</u>	<u>485.401</u>
	15.000	Beregnet skat af byggepladsleje	5.698	42.425
	<u><u>-505.338</u></u>	<b>Årets resultat</b>	<u><u>-232.193</u></u>	<u><u>442.976</u></u>

## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6	Grunde, (kostpris):	0	0
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavende medlemsbidrag m.v.	93.205	186.672
	Andre tilgodehavender	<u>125.425</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>218.630</u>	<u>186.672</u>
	Danske Bank, driftskonto	<u>2.485.773</u>	<u>3.272.668</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.485.773</u>	<u>3.272.668</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.704.403</u>	<u>3.459.340</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>2.704.403</u></u>	<u><u>3.459.340</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2016 kr.	2015 kr.
	Saldo 1. januar	1.983.779	1.540.803
	Årets resultat	-232.193	442.976
	<b>Egenkapital (mellemværende med ejerne)</b>	<b>1.751.586</b>	<b>1.983.779</b>
	Saldo 1. januar	47.593	47.593
	<b>Grundfond</b>	<b>47.593</b>	<b>47.593</b>
	Deposita	185.000	479.100
	Skyldig moms	463.213	351.767
	Skyldig selskabsskat, tidligere år	136	40.842
	Skyldig selskabsskat	5.698	0
7	Skyldige omkostninger	251.177	556.259
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>905.224</b>	<b>1.427.968</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.704.403</b>	<b>3.459.340</b>
8	Ejernes sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Panthæftelse		
10	Nøgletal		

## Noter

		kr.	
<b>Note 1 - Medlemsbidrag: (pt. 12 kr. pr. etm<sup>2</sup>.)</b>			
Nr.	Ejer	Etm <sup>2</sup>	A contobidrag i året
01-2	Balder Lavetten ApS	16.500	198.000
02-2	E/F Skovhuset	3.389	40.668
03-4	Topdanmark Ejendomme A/S	20.000	240.000
04-2	Balder Ørestad 5 ApS	15.000	180.000
05-2	E/F Asger Jorns Allé 5	10.491	125.892
06-2	Balder Ørestad 1,2,3 og 4 c/o	18.200	218.400
07-2	E/F 8-tallet	60.045	720.540
08-2	E/F Stævnen	15.992	191.904
09-2	Copenhagen Hotel Invest	17.300	207.600
14-2	NREP CPH Residential Fund	9.498	113.976
15-2	AP Pension	7.917	95.004
16-2	Københavns kommune	2.000	24.000
17-2	Ejd. kommanditselskabet Ørestad Syd	5.122	61.464
18-2	E/F Stepperne	3.765	45.180
19-2	AAB, afdeling 100-F1100	8.291	99.492
20-2	By & Havn	20.408	244.896
21-2	Domea Afd. 3530	4.750	57.000
22-2	Lejerbo København afd. 899	4.951	59.412
29-2	Bygeselskabet ØS9	7.144	85.728
31-2	Obel-LFI	21.000	74.564
		<b>271.763</b>	<b>3.083.720</b>
		2016	2015
		kr.	kr.
<b>Note 2 - Andel af vandlaugsudgifter:</b>			
Ørestad Vandlaug		926.498	1.199.922
Vestamagers pumpedigelaug		72.000	60.000
		<b>998.498</b>	<b>1.259.922</b>
<b>Note 3 - Drift og vedligehold af fælles arealer</b>			
Faste pleje <sup>a</sup> og driftsomkostninger		503.819	548.742
Variable pleje- og driftsomkostninger		583.118	494.791
Rådgivning		42.145	59.228
		<b>1.129.082</b>	<b>1.102.761</b>
<b>Note 4 - Særlig tiltag:</b>			
Gangsti		0	15.723
Julebelysning		30.000	24.593
Arrangementer		0	5.375
Arrangementsstøtte, herunder kulturdage, fastelavn mv		33.351	49.600
Projekter inkl. annoncer, køb af redningskranse m.v.		48.828	85.041
Udvikling af helhedsplan, inkl. arkitekter, anlægsgartnere m.v.		641.036	0
		<b>753.215</b>	<b>180.332</b>

## Noter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Note 5 - Administrationsomkostninger:</b>		
Advokat	8.000	24.000
Forsikring	3.254	3.342
Administration	39.292	57.400
Kontraktindgåelse og revision af låneaftale	8.000	0
Møder, gebyrer m.v.	8.534	9.619
Revision	12.000	19.000
Regnskab- og skattemæssige assistance	6.400	13.000
Grundejerforeningssekretariat	333.954	365.539
	<u>419.434</u>	<u>491.900</u>

**Note 6 - Grunde: (kostpris)**

Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0966b	0	0
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0981	0	0
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0980c	0	0
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0980b	0	0

Ovenstående grunde er overdraget til 0 kr. fra By & Havn. Foreningen er forpligtet til at drive og vedligeholde grundene.

**Note 7 - Skyldige omkostninger:**

A-skat mv	16.816	0
Amager Skovhjælpere	41.250	0
Diverse	0	1.209
Grøn Vækst Anlægsgartnerfirma	153.095	0
Honorar formand	0	40.000
Høchendorff ApS	24.626	0
Kreditorer	0	338.864
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.000	32.000
Salt- og snerydning	0	34.181
Skyldigt overskud 2013, 16-6 Københavns Kommune	0	35.120
Skyldigt overskud 2013, 06-2, Balder	0	74.885
Traktørstedet Vestamager ApS	390	0
	<u>251.177</u>	<u>556.259</u>

**Note 8 - Ejernes sikkerhedsstillelse:**

Jfr. vedtægternes § 27 stk. 3: "Til sikkerhed for grundejerforeningens krav overfor de enkelte medlemmer, der ejer bidragspligtige ejendomme, samt til sikkerhed for vandlauget Ørestads krav overfor Grundejerforeningen begæres nærværende vedtægter tillige tinglyst pantstiftende i alle bidragspligtige ejendomme i Grundejerforeningens område, jf. punkt 12.1, med 1. prioritets panteret forud for al anden pantegæld for et beløb svarende til kr. 15,00 med tillæg af moms pr. etm<sup>2</sup>, i alt kr. 18,75 pr. etm<sup>2</sup>, der maksimalt kan opføres på hver bidragspligtig ejendom indenfor grundejerforeningens område, jf. punkt 11.2. Pantsætning sker ved tinglysning af disse vedtægter på bidragspligtige ejendomme inden for Grundejerforeningens område, jf. bilag 1."

**Note 9 - Panthæftelse:**

Der er ikke tinglyst pantebrev eller gæld udover anden hæftelse på kr. 9.144.171.

## Noter

	2016	2015
<b>Note 10 - Nøgletal:</b>		
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Andel af vandlaugsudgifter	29,89	40,97
Administration m.v.	13,75	17,30
Drift og vedligehold af fælles arealer	33,80	35,86
Særlig tiltag	22,55	5,86
Udgifter i alt:	100,00	100,00

