

**Grundejerforeningen  
Ørestad Syd**

**Årsrapport for 2017  
(11. regnskabsår)**

**Administrator:**  
Cobblestone A/S  
Gl. Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Telefon 70 22 22 15

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12
Nøgletal	13

## Foreningsoplysninger

---

<b>Grundejerforening</b>	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: 29
	Samlet byggeret 646.020 etagemeter
	Solgte 395.023 etagemeter
	Usolgte 250.997 etagemeter
<b>Bestyrelse</b>	Steen Jürs Louise Fogh Black Anne Aage Marianne Sejerbo Morten G. Fossum
<b>Administrator</b>	Cobblestone A/S Gl. Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby Telefon 70 22 22 15
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36
<b>Bankforbindelser</b>	Danske Bank

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

### Administrators påtegning:

Årsrapport for 2017 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

---

Cobblestone A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 eventalforpligtelser, 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".

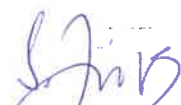
Ordningen indebærer, at det alene er grundejere af de solgte arealer, der bærer en forholdsmæssig andel af de udgifter, som vedrører arealer indenfor grundejerforeningens område.

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.



Louise Fogh Black  
Domea



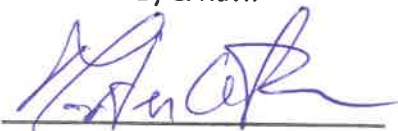
Steen Jürs  
E/F Stævnen



Anne 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2017 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:**

#### **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:**

Grunde måles til kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

#### **Tilgodehavender:**

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

#### **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	2017 Budget (ej revideret)		2017 Regnskab	2016 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
1	4.307.721	Opkrævet medlemsbidrag kr. 12,00 pr. etm <sup>2</sup>	4.408.490	3.083.720
	30.000	Byggepladsleje	81.548	30.014
	0	P-kontrol	64.545	0
	5.000	Renteindtægter	0	0
	<u>4.342.721</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>4.554.583</u>	<u>3.113.734</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	0	Renteudgifter	6.511	0
2	1.007.626	Andel af vandlaugsudgifter	1.002.429	998.498
	40.000	Honorar til formand	40.000	40.000
3	1.450.000	Drift og vedligehold af fælles arealer	1.588.919	1.129.082
4	957.005	Særlig tiltag	1.151.684	753.215
5	578.090	Administrationsomkostninger	557.520	419.434
	<u>4.032.721</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>4.347.063</u>	<u>3.340.229</u>
	<u>310.000</u>	<b>Årets resultat før skat</b>	<u>207.520</u>	<u>-226.495</u>
		<b>SELSKABSSKAT:</b>		
	0	Skat af byggepladsleje, rest tidl. år	57	0
	10.000	Skat af byggepladsleje, indeværende år	28.116	5.698
	<u>10.000</u>	<b>Selskabsskat i alt</b>	<u>28.173</u>	<u>5.698</u>
	<u>300.000</u>	<b>Årets resultat</b>	<u>179.347</u>	<u>-232.193</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	300.000	Henlæggelse til grundfond	300.000	0
	0	Overført resultat	-120.653	-232.193
	<u>300.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>179.347</u>	<u>-232.193</u>



## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	kr.
6	Grunde, (kostpris):	0	0
	<b>Ejendommens værdi</b>	0	0
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	0	0
	Tilgodehavende medlemsbidrag m.v.	0	93.205
	Tilgodehavende moms	456.416	-
	Andre tilgodehavender	40.180	125.425
	<b>Tilgodehavender</b>	496.596	218.630
	Danske Bank, driftskonto	3.163.471	2.485.773
	<b>Likvide beholdninger</b>	3.163.471	2.485.773
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	3.660.067	2.704.403
	<b>Aktiver i alt</b>	3.660.067	2.704.403

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2017 kr.	2016 kr.
	Saldo 1. januar	1.751.586	1.983.779
	Årets resultat	-120.653	-232.193
	<b>Egenkapital (mellemværende med ejerne)</b>	<b>1.630.933</b>	<b>1.751.586</b>
	Saldo 1. januar	47.593	47.593
	Årets henlæggelse	300.000	0
	<b>Grundfond</b>	<b>347.593</b>	<b>47.593</b>
	Deposita	335.000	185.000
	Skyldig moms	-	463.213
	Skyldig selskabsskat 2015, rest	0	136
	Skyldig selskabsskat 2016, modr. 24.000 kr. a conto	0	5.698
	Tilgodehavende selskabsskat 2017, modr. 24.000 kr. a conto	4.116	0
7	Skyldige omkostninger	1.342.425	251.177
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.681.541</b>	<b>905.224</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.660.067</b>	<b>2.704.403</b>
8	Ejernes sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Nøgletal		

## Noter

### Note 1 - Medlemsbidrag: (pt. 12 kr. pr. etm<sup>2</sup>):

Nr.	Ejer	Etm <sup>2</sup>	A contobidrag i året
01-2	Balder Lavetten ApS	21.000	220.500
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	Byggeselskabet ØS9	7.144	85.728
31-2	Obel-LFI	21.000	252.000
32-2	BF 4 ØS ApS Bygning B	12.399	136.138
33-2	ResiReal NSF Ørestad Syd II ApS	25.000	300.000
34-2	Partnerskabet Ørestad Syd	9.100	108.003
35-2	PFA Byggefelt 1,3	7.600	83.466
36-2	PFA Byggefelt 1,4	8.600	94.422
37-2	Balder Ørstad 7 ApS	21.000	221.622
38-2	Ørstad Syd 2015 A/S P-hus, Hesteskoen	8.523	136.461
39-2	AG-NREP Udlejningsboliger BF 1.5 ApS	3.390	17.052
40-2	AG-NREP Udlejningsboliger BF 1.1 ApS	9.148	27.670
41-2	AG-NREP Udlejningsboliger BF 3.1.2 ApS	14.000	0
		<u>395.023</u>	<u>4.408.490</u>
		2017	2016
		kr.	kr.
<b>Note 2 - Andel af vandlaugsudgifter:</b>			
Ørestad Vandlaug		930.429	926.498
Vestamagers pumpedigelaug		72.000	72.000
		<u>1.002.429</u>	<u>998.498</u>
<b>Note 3 - Drift og vedligehold af fælles arealer:</b>			
Faste pleje- og driftsomkostninger		658.981	503.819
Variable pleje- og driftsomkostninger		891.763	583.118
Rådgivning		38.175	42.145
		<u>1.588.919</u>	<u>1.129.082</u>

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Note 4 - Særlig tiltag:</b>		
Julebelysning	43.241	30.000
Arrangementsstøtte, herunder kulturdage, fastelavn mv	90.464	33.351
Projekter inkl. nedgravning af ledninger, flagstang m.v.	58.372	48.828
Udvikling af helhedsplan, inkl. arkitekter, anlægsgartnere m.v.	959.607	641.036
	<u>1.151.684</u>	<u>753.215</u>
<b>Note 5 - Administrationsomkostninger:</b>		
Administration	37.642	39.292
Advokat	0	8.000
Forsikring	3.168	3.254
Grundejerforeningssekretariat	482.753	333.954
Kontraktindgåelse og revision af låneaftale	15.000	8.000
Møder, gebyrer m.v.	6.557	8.534
Regnskab- og skattemæssige assistance	0	6.400
Revision	12.400	12.000
	<u>557.520</u>	<u>419.434</u>
<b>Note 6 - Grunde (kostpris):</b>		
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0966b		
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0981		
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0980c		
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0980b		
Ovenstående grunde er overdraget fra By & Havn til kr. 0. Foreningen er forpligtet til at drive og vedligeholde grundene.		
<b>Note 7 - Skyldige omkostninger:</b>		
Amager Skovhjælper	111.113	41.250
Anders Matthiessen ApS	848.794	0
A-skat m.v.	0	16.816
Bibiana	12.500	0
Eviteq teknik112.dk	22.801	0
Fyns Flagstang	9.936	0
Gothia A/S	351	0
Grundejerforeningssekretariatet Ørstad	29.718	0
Grøn Vækst Anlægsgartnerfirma	280.150	153.095
Høchendorff ApS	6.094	24.626
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.500	15.000
Traktørstedet Vestamager ApS	0	390
Ørestad Kor	4.500	0
Ørsted	968	0
	<u>1.342.425</u>	<u>251.177</u>

## Noter

### Note 8 - Ejernes sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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 - Nøgletal:

Fordeling af omkostninger mv. i %:

	2017	2016
Andel af vandlaugsudgifter	23,06	29,89
Administration m.v.	13,75	13,75
Drift og vedligehold af fælles arealer	36,55	33,80
Særlig tiltag	26,49	22,55
Renteudgifter	0,15	0,00
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

