

**Grundejerforeningen
Ørestad City
Cvr.nr. 28827873
Årsrapport for 2018**

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2018 - 31.12.2018	9
Balance pr. 31.12.2018	10
Noter	11-13

Foreningsoplysninger

Forening

Grundejerforeningen Ørestad City
Cvr-nr. 28 82 78 73
Hjemstedskommune København
Foreningen er stiftet den 13.12.2002

Bestyrelse

Mia Ellgaard, E/F Golfparken (formand)
Søren Risager-Hansen, Klp (næstformand)
Niels Walentin Jensen, Winghouse
David Friderichsen, Sejlhuset
Christian Dehn, E/F Bjerget

Revision

BDO Revisionsaktieselskab

Administration

Grundejerforeningssekretariatet i Ørestad

Regnskab

Newsec Datea A/S

Samlet byggeret i grundejerforeningens område	694.000	etm.
Solgte grunde pr. 31.12.18	602.480	etm.
Uсолgte grunde	91.520	etm.

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

Dirigent

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 01.01.2018 - 31.12.2018 for Grundejerforeningen Ørestad City.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

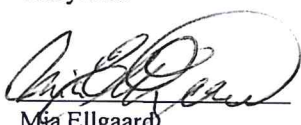
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af grundforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende opgørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2019

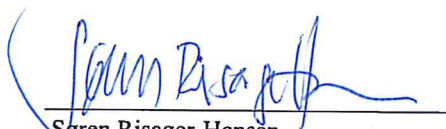
Bestyrelse



Mia Ellgaard
Formand



Niels Walentin Jensen



Søren Risager-Hansen
Næstformand



David Friderichsen

Christian Dehn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Ørestad City

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for grundejerforeningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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

Grundejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 samt foreningens vedtægter. 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 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 ledelsen 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. Fejlinformationer 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 ejerforeningens 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 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen 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 ledelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

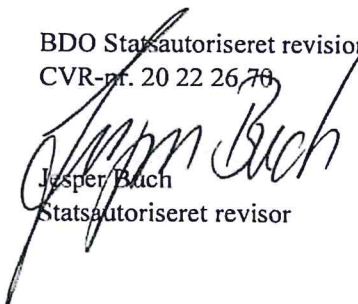
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

København, den 8. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70



Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Grundejerforeningen er stiftet med henblik på at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretning indenfor grundejerforeningens område.

Grundejerforeningen 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

Regnskabet omfatter perioden 01.01.2018 - 31.12.2018

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det 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 aflægges, 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 vandlaugsudgifterne er fordelt, i.h.t. § 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.

Andel af udgifter i Vestamager Pumpedigelag

Til fordeling af pumpedigelagsudgifter benyttes samme fordelingsnøgle som nævnt under vandlaugsudgifter. Vandlauget er forpligtet til at opkræve bidrag fra de grundejerforeninger, som er tilknyttet pumpedigelaget. Dette er i 2008 gældende for alle grundejerforeninger etableret syd for Vejlands Allé.

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. Disse udgifter kan relateres direkte til den enkelte ejerforening.

Skat

Årets skat består af årets aktuelle skat, og indregnes i resultatopgørelsen, samt i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

Balancen

Materiale 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid:

Byparken	20 år
----------	-------

Anlæg af Byparken er finansieret af eksterne lån og afskrives over lånets afviklingsperiode. Da det eksterne lån er knyttet investeringen i anlægget af byparken vurderes anlægget at have en økonomisk værdi for foreningen.

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.

REGNSKAB FOR PERIODEN 01.01.2018 TIL 31.12.2018

	Note	Budget 2018 kr.	Real. 2018 kr.	Real. 2017 kr.
Indtægter				
A conto bidrag	1	9.022.000	9.022.004	9.022.004
Øvrige indtægter		160.000	160.936	244.466
Indtægter i alt		<u>9.182.000</u>	<u>9.182.940</u>	<u>9.266.470</u>
Driftsomkostninger				
Andel af Vandlaugsudgifter		-1.203.689	-1.213.728	-999.533
Andel af udgifter i Vestamager Pumpedigelag		-72.000	-72.000	-72.000
Arealren- og vedligeholdelse		-4.250.000	-4.188.896	-3.617.457
Teknisk, administrativ og regnskabsmæssig ass.	2	-965.000	-884.304	-914.128
Særlige tiltag	3	-3.097.930	-1.127.196	-3.565.156
Bestyrelseshonorar		-40.000	-40.000	-40.000
Diverse		-30.000	-23.942	-18.912
Særlige drift og vedligeholdelses tiltag	4	-450.000	-51.840	-412.909
Driftsomkostninger i alt		<u>-10.108.619</u>	<u>-7.601.906</u>	<u>-9.640.095</u>
Finansielle poster				
Renteudgift og finansielle omkostninger		-365.000	-360.692	-365.576
Finansielle poster i alt		<u>-365.000</u>	<u>-360.692</u>	<u>-365.576</u>
Afskrivninger				
Afskrivning Byparken		-595.000	-594.700	-594.700
Afskrivninger i alt		<u>-595.000</u>	<u>-594.700</u>	<u>-594.700</u>
Årets resultat før skat		-1.886.619	625.642	-1.333.901
Beregnet skat af erhvervsmæssig udlejning af arealer			-32.005	-47.696
ÅRETS RESULTAT EFTER SKAT			<u>593.637</u>	<u>-1.381.597</u>
Der disponeres således:				
Overført til egenkapitalen			158.386	
Henlægges til særlig D&V tiltag (ubrugte midler 2017 og 2018)			435.251	
Disponeret			<u>593.637</u>	

	Note	2018 kr.	2017 kr.
AKTIVER			
<u>Materialle anlægsaktiver</u>			
Byparken	5	5.610.581	6.205.281
<u>Tilgodehavender</u>			
Tilgodehavende moms		357.640	357.068
Andre tilgodehavender	6	216.207	4.589
<u>Likvide midler</u>			
Indestående Handelsbanken		5.882.708	5.842.758
Omsætningsaktiver		6.456.555	6.204.415
AKTIVER I ALT		12.067.136	12.409.696
PASSIVER			
<u>Egenkapital</u>			
Overført fra tidligere år		3.585.817	4.967.414
Årets resultat		158.386	-1.381.597
Egenkapital		3.744.203	3.585.817
<u>Henlæggelser</u>			
Henlæggelser til senere drift		900.000	900.000
Årets henlæggelser		435.251	-
		1.335.251	900.000
<u>Gældsforpligtelser</u>			
Handelsbanken - lån		5.659.305	6.058.362
Depositum byggepladser		460.000	460.000
Kreditorer		794.777	1.265.211
Skyldig A-skat		18.288	-
Skyldige omkostninger	7	31.307	94.600
Skyldig selskabsskat		24.005	45.706
Gældsforpligtelser		6.987.682	7.923.879
PASSIVER I ALT		12.067.136	12.409.696
Grunde	8		

NOTER

1 Medlemsbidrag

Medlemmer			Byggeret 31.12.2018	Bidrag 2018
1	E/F Copenhagen Golfpark	Golfparken I	16.836	218.868
3	E/F Copenhagen Golfpark	Golfparken II matr. 383	14.723	191.399
4	Ejendomsselskabet	E/F Parkhusene 1	5.562	72.306
5	Ejendomsselskabet	E/F Parkhusene 2	5.047	65.611
6	Ejendomsselskabet	E/F Parkhusene 3	4.512	58.656
7	PensionDanmark Ejendomme	Horisonten I	17.773	231.049
8	PensionDanmark Ejendomme	Horisonten II	8.229	106.977
9	Lejerbo, Københavns Afd.	Signalhuset	8.271	107.523
10	E/F City Husene	City Husene	12.850	167.050
11	E/F Porthuset	Porthuset	14.124	183.612
12	E/F V-HUSET	V-Huset	12.631	168.961
13	E/F M-HUSET	M-huset	12.997	164.203
14	KLP Ørestad 5H A/S	Byggefelt 5H	29.703	386.135
15	KLP Ørestad 5G A/S	Byggefelt 5G	26.765	347.940
16	Aberdeen Property Investors	Company Park	5.310	69.030
17	Ørestad Gymnasium	Gymnasium	10.000	130.000
18	PFA Ejendomme A/S	KE Domicil	13.548	176.124
19	Castellum A/S	Ferring	14.917	193.921
20	Københavns E	Transformatorstation	1.025	13.325
21	By og Havn I/S	Parkeringshuset v/ETV	24.991	324.883
22	Ceraco Development A/S	Pulshuset	10.613	137.969
23	E/F Ørestadshuset	Ørestadshuset	12.595	163.735
24	Ejendomsselskabt Bella Hus	Bella hus	6.005	78.065
25	KAB 4 C	Brohuset	12.000	156.000
26	KAB 5 B	Sejlhuset	12.000	156.000
27	E/F Det Flexible Hus	Det flexible hus	12.284	159.692
28	Københavns kommune -	Skole	11.000	143.000
29	Castellum A/S	Neroport	12.965	168.545
30	Bjerget	Bjerget	10.170	132.210
31	AAB	AAB afd. 92	9.176	119.288
32	Field's - Copenhagen I/S	option 2	32.000	416.000
33	Københavns kommune -	bibliotek	2.400	31.200
34	By og Havn I/S	Parkering Bjerget	14.343	186.459
35	Cab Inn Holding a/s	Hotel - tilgang i året 6000 etm	31.061	410.007
36	KLP Ejendomme A/S	Byggefelt 3 A	50.201	652.613
37	Dades	Wing House	12.666	164.658
39	NCC		12.539	156.793
40	AP Pension		21.000	273.000
41	Copenhagen Golfpark II ApS	Ci Golfpark II, City	5.564	72.332
42	E/F Copenhagen Golfpark	Sunset Golfpark, Sunset	9.613	124.969
43	Skanska A/S		26.000	338.000
44	By og Havn I/S	Parkering Gymnasiet	4.972	64.636
	Skanska A/S	overtaget 1.10.16	11.500	149.500
	Solgt pr. 31.12.16		602.480	
	By og Havn - usolgte byggeretter		91.520	1.189.760
			694.000	9.022.004

NOTER

2 Teknisk, administrativ og regnskabsmæssig assistance

	2018 kr.	2017 kr.
Administration Newsec A/S	64.580	79.800
Revision	20.000	22.230
Advokat	6.500	28.874
Grundejerforeningsekretariatet	793.224	783.224
	<u>884.304</u>	<u>914.128</u>

3 Særlige tiltag

	2018 kr.	2017 kr.
Løvtaget Byparken	23.124	3.565.156
Byrumsskiltning	645	
Diverse projekter	584.956	
Kunstprojekt	83.950	
Julebelysning	210.568	
Strategiproces	86.060	
Hundegård	112.206	
Byparkens helhedsplan	25.687	
	<u>1.127.196</u>	<u>3.565.156</u>

4 Særligt drifts- og vedligeholdelsestiltag

	2018 kr.	2017 kr.
TV- inspektion brøndbrud CFM vej	26.370	412.908
Opretning af stier	25.470	
	<u>51.840</u>	<u>412.908</u>

5 Byparken

	2018
Kostpris 01.01.2018	11.876.406
Tilgang/afgang	-
Kostpris 31.12.2018	<u>11.876.406</u>
Af- og nedskrivninger 01.01.2018	5.671.125
Årets afskrivninger	594.700
Af- og nedskrivninger 31.12.2018	<u>6.265.825</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018	<u>5.610.581</u>

NOTER

6 Andre tilgodehavender

	2018	2017
	kr.	kr.
Forudbetalt forsikring	13.523	-
Mellemregning NEWSEC	1.263	-
Øvrige tilgodehavender	6.421	4.589
KAB bidrag 2018	195.000	-
	216.207	4.589

7 Skyldige omkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
SLA - bistand sept - dec.	11.307	-
Hensat til opsætning af leverede spot	-	58.000
Hensat til montering af leverede skilte	-	17.000
Afsat revision	20.000	19.600
	31.307	94.600

8 Grunde

	Kostpris
	Kr.
Eksercerpladsen, 2300 København S - Matrikel 0304	0
Eksercerpladsen, 2300 København S - Matrikel 0305c	0
Eksercerpladsen, 2300 København S - Matrikel 0305a	0
Eksercerpladsen, 2300 København S - Matrikel 0306	0
Eksercerpladsen, 2300 København S - Matrikel 0307	0
Eksercerpladsen, 2300 København S - Matrikel 0308	0
Eksercerpladsen, 2300 København S - Matrikel 0309	0
Eksercerpladsen, 2300 København S - Matrikel 0310	0

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