

**Grundejerforeningen  
Ørestad City Syd  
CVRnr. 29870233  
Årsrapport for 2017**

**11. regnskabsår**

## **Grundejerforeningen Ørestad City Syd**

---

### **Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 01.01.2017 - 31.12.2017	8
Balance pr. 31.12.2017	9
Noter	10-11

**Foreningsoplysninger**

**Forening**

Grundejerforeningen Ørestad City Syd

Cvr. Nr. 29870233

Hjemstedskommune København

Foreningen er stiftet den 1.1. 2006.

**Bestyrelse**

Palle Sort, Solstra

Anne Frederikke Aage, By og Havn I/S

Thomas Engstrøm, SEB Ejendomme

Sven Gunge Pedersen, E/F Fælledhusene

**Revision**

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Samlet byggeret jf. vedtægterne	608.742 etm.
Solgte byggeretter pr. 31.12.2017	355.248 etm.
Usolgte byggeretter pr. 31.12. 2017	<u>253.494 etm.</u>

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den 23. maj 2018

Dirigent



### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 01.01.2017 - 31.12.2017 for Grundejerforeningen

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2018

Bestyrelse



Palle Sort  
Formand



Anne Frederikke Aage



Thomas Engstrøm



Svend Gunge Pedersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til medlemmerne i Grundejerforeningen Ørestad City Syd**

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Ørestad City Syd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 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.

### **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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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 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.

### 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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

København, den 23. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
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.

Grundejerforeningens grænser er ændret pr. 1. januar 2016 og som følge heraf er opgørelsen af de samlede byggeretter ændret med virkning fra den 1. januar 2016.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabet omfatter perioden 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Anvendt regnskabspraksis**

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincip som 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 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**

Medlemsbidraget beregnes i henhold til den fordelingsnøgle, der er anført i § 11 i grundejerforeningens vedtægter, hvorefter fordelingsnøglen er det til enhver tid værende maksimale antal etm<sup>2</sup>, der kan opgøres på det enkelte medlems ejendom set i forhold til det samlede maksimale antal etm<sup>2</sup> der kan opføres inden for grundejerforeningens område.

#### **Vandlauget**

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 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 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 01.01.2017 TIL 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Indtægter</b>			
Indbetalt medlemsbidrag	1	2.914.244	2.275.392
Regl. Til tidligere år		-30.466	357
<b>Indtægter i alt</b>		<b>2.883.778</b>	<b>2.275.749</b>
<b>Driftsomkostninger</b>			
Vedligeholdelse af arealer		-1.148.452	-505.132
Andel af Vandlaugsudgifter	2	-939.740	-936.035
Særlige tiltag	3	-115.063	-28.450
Administrationsomkostninger	4	-537.887	-370.288
<b>Omkosninger i alt</b>		<b>-2.741.142</b>	<b>-1.839.905</b>
<b>Finansielle udgifter</b>			
Renter netto		-1.875	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>140.761</b>	<b>435.844</b>
Bestyrelsen foreslår at overskuddet overføres til næste år		<b>140.761</b>	

	<u>Note</u>	<u>31.12.17</u>	<u>31.12.16</u>
<b>AKTIVER</b>			
Forudbetalt forsikring		5.987	-
Tilgodehavende kontingent		2.017	209.180
Tilgodehavende udlæg		6.247	181.853
Tilgodehavende moms		484.096	4.098
<b>Tilgodehavender</b>		<b>498.347</b>	<b>395.131</b>
Likvide midler		1.416.692	639.066
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.915.039</b>	<b>1.034.197</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Overført fra tidligere år		784.432	348.588
Årets resultat		140.761	435.844
		<b>925.193</b>	<b>784.432</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Kreditorer		489.833	233.765
Mellemregning Newsec Datea		482.013	-
Skyldige omkostninger	5	18.000	16.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>989.846</b>	<b>249.765</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>989.846</b>	<b>249.765</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.915.039</b>	<b>1.034.197</b>

## NOTER

1 Medlemsbidrag

	ETM 2	overtaget	Bidrag 2017
1	Telia	1.924	16.354
3	SEB Pension / Rambøll	40.000	340.000
6	WTCC III P/S	38.394	326.349
7	Copenhagen Towers II P/S og ApS	61.606	523.651
8	WTCC III P/S	29.200	248.200
9	Royal Arena (By og Havn)	37.943	322.516
10	Daginstitution - Lille Arena	1.900	16.150
11	Fælledudsigten og Fælledhusene	18.775	159.588
12	Kubehusene	8.160	69.360
13	Skøjtehal	5.484	46.614
14	E/F Tårnhusene 1	2.408	20.468
15	E/F Byhusene I	2.906	24.701
16	AKB Boliger	6.361	54.069
17	AKB Plejeboliger	10.145	86.233
18	AKB Boliger	5.718	48.603
19	AKB Boliger	5.163	43.886
20	Skovkvarteret	5.661	48.119
21	Skole og idrætshal	12.700	107.950
22	E/F Tårnhusene 2	2.408	20.468
23	E/F Tårnhusene 3	2.408	20.468
24	E/F Byhusene II	3.145	26.733
25	E/F Byhusene III	3.320	28.220
26	Skovkvarteret etape 2	2.541	21.599
27	Skovkvarteret	3.120	26.520
28	P-hus - By og Havn	20.170	171.445
29	Etagehusene 1 ApS	1.901	01.04.2017 12.119
30	Etagehusene 2 ApS	1.903	01.04.2017 12.132
31	Skovkvarteret ApS	5.133	01.04.2017 32.723
32	Skovkvarteret ApS	1.266	01.04.2017 8.071
33	Skovkvarteret ApS	1.609	01.08.2017 5.698
34	Skovkvarteret II ApS	11.876	01.10.2017 25.237
	<b>355.248</b>		<b>2.914.244</b>

<b>2 Vandlaugsudgifter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ørestad Vandlaug	876.740	873.035
Vestamagers Pumpedigelag	63.000	63.000
	<b>939.740</b>	<b>936.035</b>
<b>3 Særlige tiltag</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ørestad avis	22.100	15.000
Beboerarrangementer	20.191	7.500
Ørestad Kulturdag - tilskud	25.000	-
Juleudsmykning	18.241	-
Digitaliseringsprojekt	23.375	-
Kommunikation	6.156	5.950
	<b>115.063</b>	<b>28.450</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Forsikring	8.252	5.320
Administration	61.750	48.100
Grundejerforeningssekretariatet	445.707	298.465
Revision	18.000	16.000
Diverse, gebyrer m.v.	4.178	2.403
	<b>537.887</b>	<b>370.288</b>
<b>5 Skyldige omkostninger</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
BDO revision	18.000	16.000
	<b>18.000</b>	<b>16.000</b>