

**Grundejerforeningen  
Ørestad Syd**

**Årsrapport for 2020  
(14. regnskabsår)**

**Denne årsrapport erstatter tidligere årsrapport dateret 29. marts 2020**

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

Godkendt på generalforsamling, den

---

Dirigent

## 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

---

**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: 29

Samlet byggeret 646.020 etagemeter  
Solgte 472.940 etagemeter  
Usolgte 173.080 etagemeter

**Bestyrelse**

Steen Jürs (formand)  
Anne Aage (næstformand)  
Annemarie Brink Olsen  
Marianne Sejerbo  
Alexander Barlow

**Administrator**

Cobblestone 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

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapport for 2020 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. april 2021

---

Cobblestone A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 23. april 2021

---

Anne Aage  
By & Havn

---

Steen Jürs  
E/F Stævnen

---

Annemarie Brink Olsen  
E/F 8tallet

---

Marianne Sejerbo  
KAB

---

Alexander Barlow  
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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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. Budget i resultatopgørelsen 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 23. april 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2020 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.

#### Skat:

Grundejerforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til den udlejede byggeplads og parkeringskontrol. Skat udgiftsføres i resultatopgørelsen.

#### Balancen:

#### Materiale 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.

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

Note	2020 Budget (ej revideret)		2020 Regnskab	2019 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	5.983.577	Opkrævet medlemsbidrag kr. 13,00 pr. etm <sup>2</sup>	6.019.923	5.312.843
	0	Byggepladsleje	0	200.388
	100.000	P-kontrol	108.888	134.355
	750.000	Reetablering af fællesareal	1.572.879	0
	0	Rente indtægter	0	76
	<u>6.833.577</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>7.701.690</u>	<u>5.647.662</u>
		<b>OMKOSTNINGER:</b>		
	26.000	Renteudgifter	31.286	25.751
1	1.180.220	Andel af vandlaugsudgifter	1.172.367	1.180.220
	0	Honorar til formand	40.000	40.000
2	2.570.000	Drift og vedligehold af fælles arealer	2.134.260	1.751.902
3	2.287.000	Særlig tiltag	1.987.000	1.268.360
4	839.000	Administrationsomkostninger	807.953	786.033
	<u>6.902.220</u>	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>6.172.866</u>	<u>5.052.266</u>
	<u>-68.643</u>	<b>Årets resultat før skat</b>	<u>1.528.824</u>	<u>595.396</u>
		<b>SELSKABSSKAT:</b>		
	<u>0</u>	Skat P-kontrol	<u>23.026</u>	<u>64.429</u>
	<u>0</u>	<b>Selskabsskat i alt</b>	<u>23.026</u>	<u>64.429</u>
	<u>-68.643</u>	<b>Årets resultat</b>	<u>1.505.798</u>	<u>530.967</u>
		<b>Resultatdisponering:</b>		
	300.000	Henlæggelse til grundfond	300.000	215.000
	<u>-368.643</u>	Overført resultat	<u>1.205.798</u>	<u>315.967</u>
	<u>-68.643</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>1.505.798</u>	<u>530.967</u>



## Balance pr. 31. december

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		kr.	kr.
5	Grunde	0	0
	<b>Ejendommens værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavende Apcoa parkering	24.960	0
	Tilgodehavende By og Havn	2.169.874	0
	Tilgodehavende medlemsbidrag m.v.	0	267.625
	Tilgodehavende moms	-97.832	368.928
	Tilgodehavende Radius Elnet	32.250	0
	Tilgodehavende Ørestad Vandlaug	0	56.613
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.129.252</b>	<b>693.166</b>
	Danske Bank, driftskonto	4.543.890	3.456.608
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.543.890</b>	<b>3.456.608</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.673.142</b>	<b>4.149.774</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.673.142</b>	<b>4.149.774</b>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		2020 kr.	2019 kr.
	Saldo 1. januar	1.946.900	1.630.933
	Årets resultat	<u>1.205.798</u>	<u>315.967</u>
	<b>Egenkapital</b> (mellemværende med ejerne)	<u>3.152.698</u>	<u>1.946.900</u>
	Saldo 1. januar	915.018	700.018
	Årets henlæggelse	<u>300.000</u>	<u>215.000</u>
	<b>Grundfond</b>	<u>1.215.018</u>	<u>915.018</u>
	Forudbetalt medlemsbidrag	42.010	109.409
	Deposita	0	150.000
	Skyldig selskabsskat	58.067	56.854
6	Skyldige omkostninger	<u>2.205.349</u>	<u>971.593</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	<u>2.305.426</u>	<u>1.287.856</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>6.673.142</u></u>	<u><u>4.149.774</u></u>
7	Ejernes sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Nøgletal		

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>Note 1 - Andel af vandlaugsudgifter:</b>		
Ørestad Vandlaug	1.100.367	1.108.220
Vestamagers pumpedigelaug	72.000	72.000
	<u>1.172.367</u>	<u>1.180.220</u>
<b>Note 2 - Drift og vedligehold af fælles arealer:</b>		
Faste pleje- og driftsomkostninger	990.486	554.350
Variable pleje- og driftsomkostninger	1.056.516	1.091.060
Rådgivning	87.258	106.492
	<u>2.134.260</u>	<u>1.751.902</u>
<b>Note 3 - Særlig tiltag:</b>		
Julebelysning	99.219	24.320
Arrangementsstøtte, herunder kulturdage, fastelavn m.v.	6.293	72.648
Projekter inkl. udskiftning af rubinetræer	55.161	23.460
Udvikling af helhedsplan, inkl. arkitekter, anlægsgartnere m.v.	1.826.327	1.147.932
	<u>1.987.000</u>	<u>1.268.360</u>
<b>Note 4 - Administrationsomkostninger:</b>		
Administration	69.999	64.113
Advokatbistand	0	28.938
Forsikring	3.279	3.248
Grundejerforeningssekretariat	692.767	650.452
Møder, gebyrer, annoncer m.v.	10.809	25.082
Revision	14.400	14.200
Tomgang byggepladsleje	16.699	0
	<u>807.953</u>	<u>786.033</u>

**Note 5 - Grunde:**

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.

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>Note 6 - Skyldige omkostninger:</b>		
A-skat og AM-bidrag	16.816	0
Bang & Linnet	31.250	93.750
CTM	125.000	0
DBE Kloakservice	3.234	0
D.T. Brolægning	16.912	0
Eviteq teknik112.dk	29.618	12.587
Gravmanden	0	29.325
Grundejerforeningens sekretariatet Ørstad	105.882	491.657
Grøn Vækst Anlægsgartnerfirma	479.803	260.885
Hovedstadens kopicenter	2.626	0
Intrum Justitia	749	0
PJ Sport	0	57.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.000	17.750
Vandlauget i Ørestaden	1.375.459	0
Willis Towers Watson	0	3.639
Ørestad Kor	0	4.500
	<u>2.205.349</u>	<u>971.593</u>

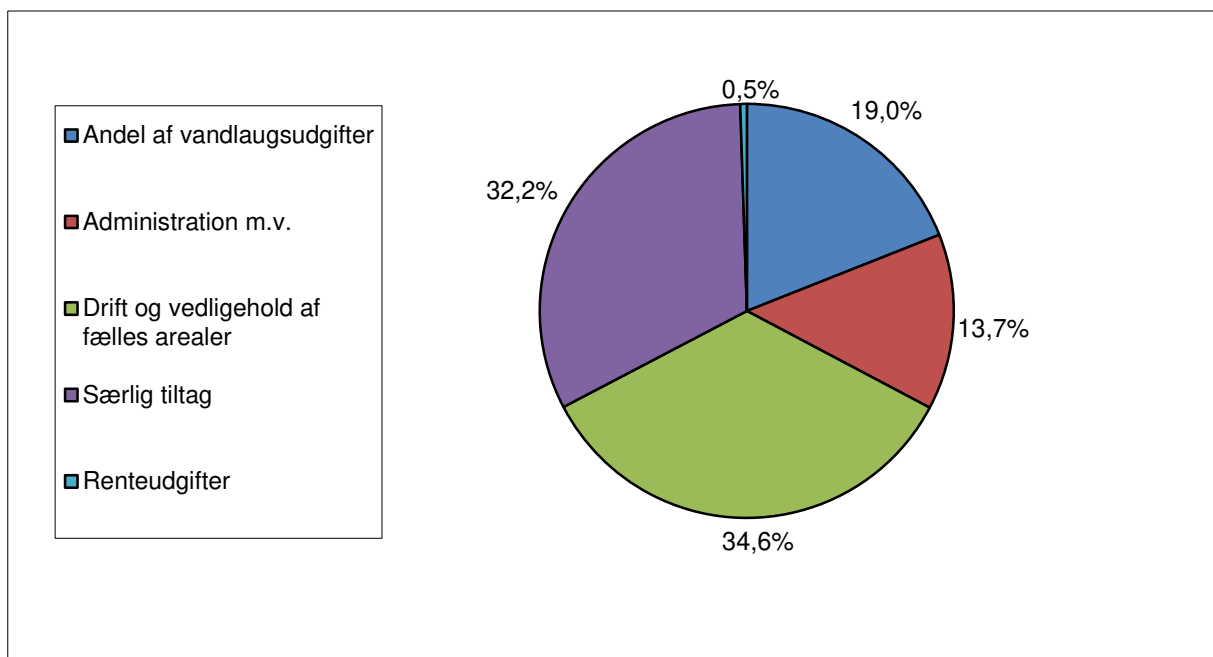
### Note 7 - Ejernes sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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."

Der er ikke tinglyst gæld eller andre hæftelser.

## Noter

<b>Note 8 - Nøgletal:</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Andel af vandlaugsudgifter	18,99	23,36
Administration m.v.	13,74	16,35
Drift og vedligehold af fælles arealer	34,57	34,68
Særlig tiltag	32,19	25,10
Renteudgifter	<u>0,51</u>	<u>0,51</u>
Udgifter i alt:	<u><u>100,00</u></u>	<u><u>100,00</u></u>



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Steen Bertil Jürs

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-731632147970  
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2021 kl.: 19:41:02  
Underskrevet med NemID

## Allan Toft

Som Dirigent NEM ID  
RID: 1264775164135  
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2021 kl.: 17:12:29  
Underskrevet med NemID

## Allan Toft

Som Administrator NEM ID  
RID: 1264775164135  
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2021 kl.: 17:12:29  
Underskrevet med NemID

## Alexander Poul Barlow

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-519924335751  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2021 kl.: 09:32:01  
Underskrevet med NemID

## Marianne Sejerbo Riis

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-773629369762  
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2021 kl.: 14:32:15  
Underskrevet med NemID

## Anne Frederikke Aage

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9802-2002-2-321627235394  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2021 kl.: 09:43:18  
Underskrevet med NemID

## Annemarie Brink Olsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-242045799546  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2021 kl.: 12:38:01  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUc242187110