

**Grundejerforeningen
Ørestad Syd**

**Årsrapport for 2021
(15. regnskabsår)**

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

Godkendt på generalforsamling, den

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'Søren'.

Dirigent

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

Samlet byggeret 646.020 etagemeter
Solgte 549.852 etagemeter
Usolgte 96.168 etagemeter

Bestyrelse

Steen Jürs (formand)
Anne Aage (næstformand)
Udo Neu
Marianne Sejerbo
Ole Rensbo

Administrator

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

Revision

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

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Grundejerforeningen Ørestad Syd.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.


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.

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 25. april 2022


 Anne Aage
 By & Havn


 Steen Jürs
 E/F Stævnen


 Udo Neu
 E/F Stepperne

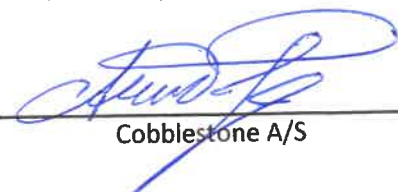

 Marianne Sejerbo
 Ørestad Plejecenter


 Ole Rensbo
 AAB, afd. 100

Administrators påtegning:

Som administrator i Grundejerforeningen Ørestad Syd skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

København, den 25. april 2022


 Cobblestone A/S

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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. Budgetet 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 årsregnskabslovens bestemmelser og 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 25. april 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2021 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 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 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 etm², der kan opføres på den enkelte medlems ejendom, set i forhold til det samlede maksimale antal etm², 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

<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>Budget</u> <small>(ej revideret)</small>		<u>2021</u> <u>Regnskab</u>	<u>2020</u> <u>Regnskab</u>
		INDTÆGTER:		
	8.398.260	Opkrævet medlemsbidrag kr. 13,00 pr. etm ²	8.480.038	6.019.923
	100.000	P-kontrol	405.132	108.888
	<u>0</u>	Reetablering af fællesareal	<u>0</u>	<u>1.572.879</u>
	<u>8.498.260</u>	Indtægter i alt	<u>8.885.170</u>	<u>7.701.690</u>
		OMKOSTNINGER:		
	35.000	Renteudgifter	43.459	31.286
1	1.180.220	Andel af vandlaugsudgifter	1.146.854	1.172.367
	0	Honorar til formand	40.000	40.000
2	3.047.500	Drift og vedligehold af fælles arealer	3.085.846	2.134.260
3	3.833.246	Særlig tiltag	773.453	1.987.000
4	1.023.294	Administrationsomkostninger	1.070.386	807.953
	<u>24.000</u>	Skat P-kontrol	<u>78.193</u>	<u>23.026</u>
	<u>9.143.260</u>	Omkostninger i alt	<u>6.238.191</u>	<u>6.195.892</u>
	<u>-645.000</u>	Driftsresultat	<u>2.646.979</u>	<u>1.505.798</u>
		Resultatdisponering:		
	105.000	Henlagt til grundfond	105.000	300.000
	<u>-750.000</u>	Overført resultat	<u>2.541.979</u>	<u>1.205.798</u>
	<u>-645.000</u>	Disponeret i alt	<u>2.646.979</u>	<u>1.505.798</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5	Grunde	0	0
	Ejendommens værdi	0	0
	Anlægsaktiver i alt	0	0
	Tilgodehavende Apcoa parkering	79.885	24.960
	Tilgodehavende Europark	54.860	0
	Tilgodehavende By og Havn	0	2.169.874
	Tilgodehavende Radius Elnet	0	32.250
	Tilgodehavende Balder	5.791	0
	Forudbetalte omkostninger	1.835	0
	Tilgodehavender	142.371	2.227.084
	Danske Bank, driftskonto	8.067.744	4.543.890
	Likvide beholdninger	8.067.744	4.543.890
	Omsætningsaktiver i alt	8.210.115	6.770.974
	Aktiver i alt	8.210.115	6.770.974

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
	Saldo 1. januar	3.152.698	1.946.900
	Årets overførte resultat	2.541.979	1.205.798
	Egenkapital (mellemværende med ejerne)	<u>5.694.677</u>	<u>3.152.698</u>
	Saldo 1. januar	1.215.018	915.018
	Henlagt til grundfond	105.000	300.000
	Anvendt i året	-241.400	0
	Grundfond	<u>1.078.618</u>	<u>1.215.018</u>
	Egenkapital inkl. henlæggelser	<u>6.773.295</u>	<u>4.367.716</u>
	Forudbetalt medlemsbidrag	37.830	42.010
	Anden gæld	582.361	114.648
	Skyldig selskabsskat	51.990	58.067
6	Skyldige omkostninger	764.639	2.188.533
	Gældsforpligtelser	<u>1.436.820</u>	<u>2.403.258</u>
	Passiver i alt	<u><u>8.210.115</u></u>	<u><u>6.770.974</u></u>
7	Ejernes sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Nøgletal		

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
Note 1 - Andel af vandlaugsudgifter:		
Ørestad Vandlaug	1.074.854	1.100.367
Vestamagers pumpedigelaug	72.000	72.000
	<u>1.146.854</u>	<u>1.172.367</u>
Note 2 - Drift og vedligehold af fælles arealer:		
Biodiversitet	35.323	0
Faste pleje- og driftsomkostninger	1.692.462	990.486
Variable pleje- og driftsomkostninger	1.335.421	1.056.516
Digital drift	22.640	87.258
	<u>3.085.846</u>	<u>2.134.260</u>
Note 3 - Særlig tiltag:		
Julebelysning	162.229	99.219
Arrangementsstøtte, herunder kulturdage m.v.	71.808	6.293
Projekter	54.009	55.161
Infrastruktur og trafiksanering	36.000	0
Udvikling af helhedsplan, inkl. arkitekter, anlægsgartnere m.v.	449.407	1.826.327
	<u>773.453</u>	<u>1.987.000</u>
Note 4 - Administrationsomkostninger:		
Administration	73.337	69.999
Administration af p-kontrol	90.311	0
Advokatbistand	17.264	0
DriftWEB abonnement	19.957	0
Forsikring	3.431	3.279
Grundejerforeningssekretariat	839.294	692.767
Møder, gebyrer, annoncer m.v.	11.792	10.809
Revision	15.000	14.400
Tomgang byggepladsleje	0	16.699
	<u>1.070.386</u>	<u>807.953</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

	2021 kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:	
All About A	3.750
Eviteq teknik112.dk	167.550
Grundejerforeningens sekretariatet Ørstad	35.228
Grøn Vækst Anlægsgartnerfirma	388.876
Høchendorff ApS	6.610
Klar Advokater ApS	11.581
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.750
TM Montage	3.125
Vandlauget i Ørestaden	90.000
Valentin Trafikplanlægning ApS	37.500
Zenegy	29
Willis Towers Watson	1.640
	764.639

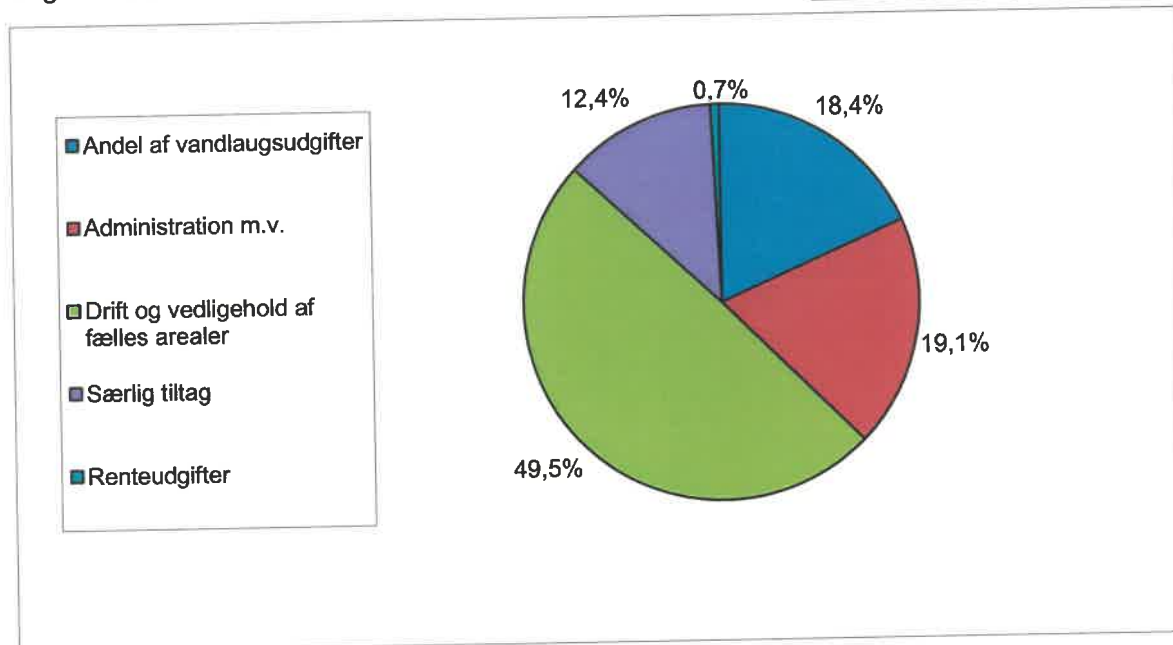
Note 7 - Ejernes sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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. etm², i alt kr. 18,75 pr. etm², 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

Note 8 - Nøgletal:	2021	2020
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Andel af vandlaugsudgifter	18,38	18,92
Administration m.v.	19,05	14,06
Drift og vedligehold af fælles arealer	49,47	34,45
Særlig tiltag	12,40	32,07
Renteudgifter	0,70	0,50
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>



**Grundejerforeningen
Ørestad Syd**

**Revisionsprotokollat af 25. april 2022
vedr. årsregnskabet for 2021**

Revisionsprotokollat af 25. april 2022

Grundejerforeningen Ørestad Syd

1. Revision af årsregnskabet for 2021

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisor har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for 2021.

2. Konklusion på den udførte revision

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 2.646.979, har vi forsynet med påtegning uden forbehold.

3. Revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse

Vi har tidligere i vores aftalebrev redegjort for revisionens formål. I tilknytning hertil er endvidere redegjort for ansvarsfordelingen mellem bestyrelsen og os. Revisionen af årsregnskabet for 2021 er udført i overensstemmelse hermed.

Revisionen af årsregnskabet er tilrettelagt og udført i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder fejl vedrørende foretagne regnskabsmæssige skøn.

Vi har udarbejdet en strategi for revisionen med henblik på at målrette vores arbejde mod risikofyldte områder. Vi har vurderet at der ikke er nogen særligt risikofyldte områder.

Der er ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i årets løb. Foreningens bogholderi er ikke omfattende og vi gennemgår en stor del af bevægelserne og posteringerne. Vi har analyseret bevægelserne på foreningens bankkonti for væsentlige indskud og hævnings, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger. Vi har endvidere kontrolleret og fået bekræftet, at den vedtagne forretningsgang på likvidområdet er efterlevet. Efter vores opfattelse vil et uanmeldt beholdningseftersyn ikke bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

Idet foreningen kun har begrænsede interne kontroller foreligger der en risiko for at der opstår tilsigtede eller utilsigtede fejl i foreningens administration, og der derved kan opstå tab. Administrator har tilrettelagt forretningsgange og interne kontroller til at imødegå risikoen for, at tilsigtede eller utilsigtede fejl opstår. Der vil dog altid være en risiko for, at fejl opstår. Denne risiko minimeres i takt med bestyrelsens overvågning og kontrol af driften, bogføringen og regnskabsaflæggelsen. Vores revision kan ikke afsløre disse fejl med sikkerhed.

4. Øvrige arbejdsopgaver

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi bistået foreningen med udarbejdelse af årsregnskabet.

Vi har assisteret med opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Revisionsprotokollat af 25. april 2022

5. Øvrige oplysninger

Vi har gennemgået referat(er) fra generalforsamling(er).

Vi har ikke kendskab til ikke korrigerede fejl af væsentlig betydning for regnskabet.

Bestyrelsen bekræfter ved underskrift på nærværende revisionsprotokollat:

- sit ansvar for udformning, implementering og vedligeholdelse af interne kontrolsystemer med henblik på at forebygge og opdage besvigelser og fejl, og

- at den ikke har kendskab til eller formodning om besvigelser i foreningen.

- at den er bevidst om sit ansvar for at påse, at intern kontrol vedrørende bogføring og formueforvaltning er tilrettelagt på en efter foreningens forhold tilfredsstillende måde, herunder identifikation af og reaktion på risiciene for besvigelser i foreningen samt de interne kontroller, som bestyrelsen har etableret for at imødegå disse risici.

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet.

6. Kommentarer til årsregnskabet

Der er ikke yderligere kommentarer til årsregnskabet.

7. Underskrifter

København, den 25. april 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Forelagt bestyrelsen



Anne Aage
By & Havn



Steen Jürs
E/F Stævnen



Udo Neu
E/F Stepperne



Ole Rensbo
AAB, afd. 100

Marianne Sejerbo
Ørestad Plejecenter