

**Grundejerforeningen
Ørestad Syd**

**Årsrapport for 2022
(16. regnskabsår)**

Administrator:

Cobblestone A/S

Gl. Køge Landevej 57, 3.

2500 Valby

Telefon 70 22 22 15

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)
Cristina Puig Petersen
Sisse Veje
Per Østergaard

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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 16. marts 2023

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Grundejerforeningen Ørestad Syd skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. 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 2022.

København, den 16. marts 2023

Dette dokument underskrives digitalt

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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. 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 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 16. marts 2023
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2022 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>2022</u> Regnskab	<u>2022</u> Budget (ej revideret)	<u>2021</u> Regnskab
INDTÆGTER:			
	8.398.260	8.398.260	8.480.038
	464.186	300.000	405.132
	12.500	0	0
	125.000	0	0
	<u>8.999.946</u>	<u>8.698.260</u>	<u>8.885.170</u>
OMKOSTNINGER:			
	58.208	35.000	43.459
1	1.130.304	1.172.000	1.146.854
	40.000	40.000	40.000
2	2.891.546	3.025.000	3.085.846
3	2.235.804	4.705.000	1.014.853
4	1.290.274	1.218.831	1.070.386
	89.025	80.000	78.193
	<u>7.735.161</u>	<u>10.275.831</u>	<u>6.479.591</u>
	<u>1.264.785</u>	<u>-1.577.571</u>	<u>2.405.579</u>
Resultatdisponering:			
	105.000	105.000	105.000
	-50.420	-295.000	-241.400
	1.210.205	-1.387.571	2.541.979
	<u>1.264.785</u>	<u>-1.577.571</u>	<u>2.405.579</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5	Grunde	0	0
	Ejendommens værdi	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavende Apcoa parkering	0	79.885
	Tilgodehavende Europark	0	54.860
	Tilgodehavende Balder	0	5.791
	Andre tilgodehavender	24.160	0
	Tilgodehavende moms	55.687	0
	Forudbetalte omkostninger	<u>0</u>	<u>1.835</u>
	Tilgodehavender	<u>79.847</u>	<u>142.371</u>
	Danske Bank, driftskonto	<u>9.772.961</u>	<u>8.067.744</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.772.961</u>	<u>8.067.744</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.852.808</u>	<u>8.210.115</u>
	Aktiver i alt	<u><u>9.852.808</u></u>	<u><u>8.210.115</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
	Saldo 1. januar	5.694.677	3.152.698
	Årets overførte resultat	<u>1.210.205</u>	<u>2.541.979</u>
	Egenkapital	<u>6.904.882</u>	<u>5.694.677</u>
	Saldo 1. januar	1.078.618	1.215.018
	Henlagt til grundfond	105.000	105.000
	Anvendt i året	<u>-50.420</u>	<u>-241.400</u>
	Grundfond	<u>1.133.198</u>	<u>1.078.618</u>
	Egenkapital inkl. henlæggelser	<u>8.038.080</u>	<u>6.773.295</u>
	Forudbetalt medlemsbidrag	137.334	37.830
	Anden gæld	0	582.361
	Skyldig selskabsskat	74.790	51.990
6	Skyldige omkostninger	<u>1.602.604</u>	<u>764.639</u>
	Gældsforpligtelser	<u>1.814.728</u>	<u>1.436.820</u>
	Passiver i alt	<u><u>9.852.808</u></u>	<u><u>8.210.115</u></u>
7	Ejernes sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Nøgletal		

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
Note 1 - Andel af vandlaugsudgifter:		
Ørestad Vandlaug	1.058.304	1.074.854
Vestamagers pumpedigelaug	72.000	72.000
	<u>1.130.304</u>	<u>1.146.854</u>
Note 2 - Drift og vedligehold af fælles arealer:		
Biodiversitet	10.914	35.323
Faste pleje- og driftsomkostninger	1.574.601	1.692.462
Variable pleje- og driftsomkostninger	1.300.325	1.335.421
Digital drift	5.706	22.640
	<u>2.891.546</u>	<u>3.085.846</u>
Note 3 - Særlige tiltag:		
Arrangementer, leje af telt m.v.	26.493	71.808
Infrastruktur og trafiksanering	65.700	36.000
Julebelysning	337.949	162.229
Kommunikation (skilte, annoncer m.v.)	21.431	54.009
Copenhagen Light Festival	13.000	0
Projektledelse vedr. butiksliv	23.400	0
Arkitekturår	18.000	0
Udvikling af helhedsplan, inkl. arkitekter, anlægsgartnere m.v.	1.679.411	449.407
Vedligeholdelse betalt af grundfond, granitbelægning m.v.	50.420	241.400
	<u>2.235.804</u>	<u>1.014.853</u>
Note 4 - Administrationsomkostninger:		
Administration	87.368	73.337
Administration af p-kontrol	46.419	90.311
Advokatbistand	50.957	17.264
DriftWEB abonnement	36.466	19.957
Forsikring	23.704	3.431
Grundejerforeningssekretariat	1.021.358	839.294
Møder, gebyrer m.v.	13.802	11.792
Revision inkl. for meget afsat tidligere år	10.200	15.000
	<u>1.290.274</u>	<u>1.070.386</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.

(Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 samlet kr. 0.)

Noter

	2022 kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:	
BF Anlæg ApS	81.250
Grundejerforeningens sekretariatet Ørstad	32.500
Grøn Vækst Anlægsgartnerfirma	1.299.610
Madkastellet	8.250
Revision og regnskabsudarbejdelse	16.500
Skyldig a-skat m.v.	28.906
Veg Tech A/S	115.211
Willis Towers Watson	20.348
Zenegy	29
	1.602.604

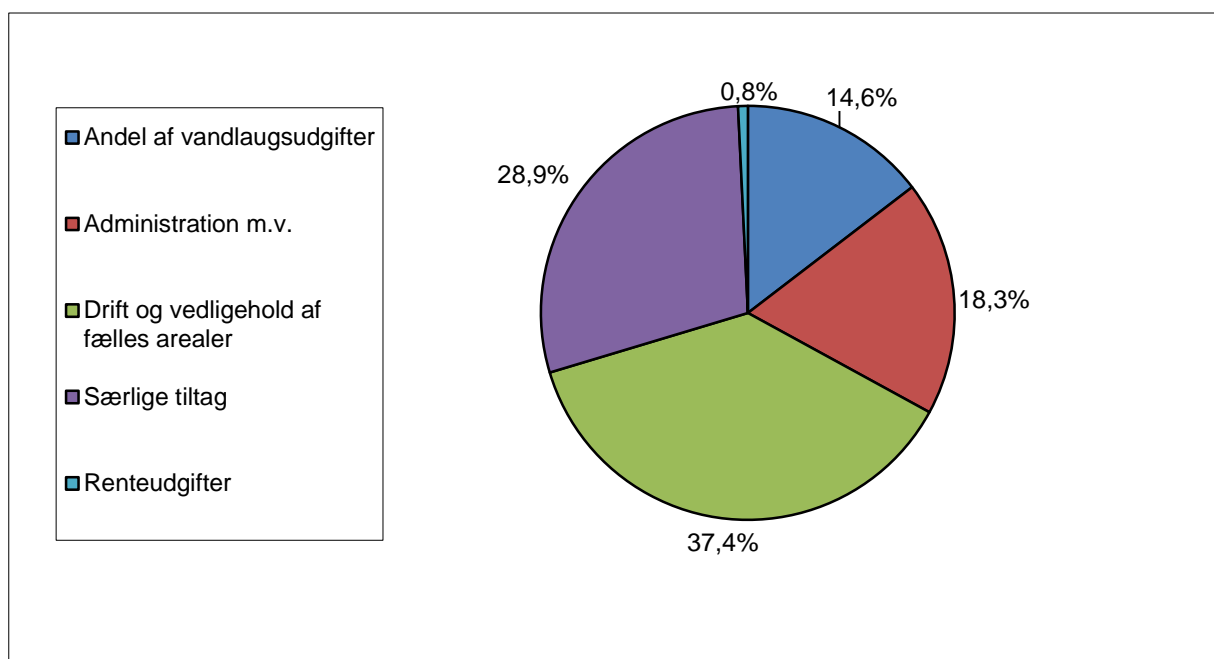
Note 7 - Ejernes sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Andel af vandlaugsudgifter	14,61	17,70
Administration m.v.	18,35	18,34
Drift og vedligehold af fælles arealer	37,38	47,62
Særlige tiltag	28,90	15,66
Renteudgifter	<u>0,75</u>	<u>0,67</u>
Udgifter i alt:	<u><u>100,00</u></u>	<u><u>100,00</u></u>



Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

  Anne Frederikke Aage 4a95c777-aa00-42c9-9af6-c08be9c02042 04-04-2023 09:53	  Allan Toft 3cd22795-c591-4c67-93e9-3fc42d398c7f 04-04-2023 10:27
  Steen Bertil Jürs e2501677-ff83-4538-88ee-b0d7552674bd 04-04-2023 10:40	  Concepcion Petersen 8650a454-f46b-45ef-bbe3-027e74b283ea 04-04-2023 10:50
  Per Ørskov Østergaard PID:9208-2002-2-956552693690 04-04-2023 14:49	  Jørn Munch RID:41834749 04-04-2023 16:13
  Sisse Veje 20f0d0b8-3391-4e47-b723-5465396e0b80 05-04-2023 10:45	

Dokumenter i transaktionen

2022 årsrapport Grundejerforeningen Ørestad Syd.pdf

Nærværende dokument

2022 bilag til selvangivelsen Grundejerforeningen Ørestad Syd.pdf



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.