



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

GRUNDEJERFORENINGEN ØRESTAD NORD

ÅRSRAPPORT

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning.....	3
Administratorerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11

FORENINGSOPLYSNINGER

Forening	Grundejerforeningen Ørestad Nord CVR-nr.: 28 82 79 03 Stiftet: 13. december 2002 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Pernille Toft, Formand, DR Jørgen Ørbech, Næstformand, Universitetshaven Vest Helle Dahl, Nordea Merete Meisner, AAB afd. 87 Michael Povlsen, Radiorækkerne
Administrator	Grundejerforeningsekretariatet Ørestad Arne Jacobsens Allé 15 2300 København S
Regnskab	Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Grundejerforeningen Ørestad Nord.

Årsrapporten aflægges 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2023

Bestyrelse:

Pernille Toft
Formand, DR

Jørgen Ørbech
Næstformand, Universitetshaven
Vest

Helle Dahl
Nordea

Merete Meisner
Aab Afd. 87

Michael Povlsen
Radiorækkerne

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Grundejerforeningen Ørestad Nord 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.

Kgs. Lyngby, den 28. april 2023

Administrator:

Newsec Property Asset
Management Denmark A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Grundejerforeningen Ørestad Nord

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Ørestad Nord for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 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 revisoreres 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

Grundejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal, har som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, 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 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.

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 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.

København, den 28. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Grundejerforeningen Ørestad Nord for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, med de tilpasninger, der følger af foreningens særlige karakter af grundejerforening, samt foreningens vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincip som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede medlemsbidrag har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

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 etm², der kan opgøres på det enkelte medlems ejendom set i forhold til det samlede maksimale antal etm², der kan opføres inden for grundejerforeningens område.

Andel af vandlaugsudgifter

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 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.

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 relatere 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.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser

Dispositioner vedtaget af bestyrelsen hensættes i balancen på beslutningstidspunktet.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	(ej revideret) Budget 2022 kr.
Indbetalt medlemsbidrag.....		5.938.589	5.820.120	5.867.599
Udlejning af plads til el-løbbehjul.....		21.000	0	0
Andre indtægter, Fast4wd.....		429.000	0	0
INDTÆGTER I ALT.....		6.388.589	5.820.120	5.867.599
Driftsomkostninger				
Andel af Vandlaugsudgifter.....		-775.578	-788.685	-775.578
Arealren- og vedligeholdelse.....	2	-2.543.187	-2.840.895	-3.160.000
Administration og rådgivning.....	3	-1.219.996	-804.661	-910.439
Særlige tiltag.....	4	-1.135.238	-937.746	-1.649.000
Særlige drift og vedligeholdelses tiltag.....	5	0	0	-1.000.000
Diverse.....	6	-89.581	-6.659	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		-5.763.580	-5.378.646	-7.495.017
RESULTAT FØR RENTER.....		625.009	441.474	-1.627.418
Renter netto.....		-43.472	-37.378	-40.000
RESULTAT FØR SKAT.....		581.537	404.096	-1.667.418
Skat af årets resultat.....		-1.034	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		580.503	404.096	-1.667.418
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Hensat til fremtidig drift.....		300.000	0	300.000
Anvendt af hensættelse til fremtidig drift.....		0	0	-1.000.000
Overført resultat.....		280.503	404.096	-967.418
I ALT.....		580.503	404.096	-1.667.418

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Tilgodehavende medlemsbidrag		291	0
Medlemsbidrag 2022, efteropkrævet 2023		82.979	0
Andre tilgodehavender		435.749	26.060
Periodeafgrænsningsposter		0	14.826
Tilgodehavender		519.019	40.886
Likvider		5.699.286	5.796.263
Likvide beholdninger		5.699.286	5.796.263
OMSÆTNINGSAKTIVER		6.218.305	5.837.149
AKTIVER		6.218.305	5.837.149
PASSIVER			
Overført fra tidligere år		3.231.958	2.827.862
Overført overskud		280.503	404.096
Mellemregning med medlemmer		3.512.461	3.231.958
Saldo primo		1.766.106	1.766.106
Hensat i året		300.000	0
Hensættelser til særlig D&V (grundfond)		2.066.106	1.766.106
EGENKAPITAL		5.578.567	4.998.064
Kreditorer		405.299	639.081
Selskabsskat		1.034	0
Forudbetalt medlemsbidrag		0	286
Anden gæld	7	233.405	199.718
Kortfristede gældsforpligtelser		639.738	839.085
GÆLDSFORPLIGTELSESR		639.738	839.085
PASSIVER		6.218.305	5.837.149

NOTER

Note

Medlemsbidrag Ørestad Nord

1

Ejer	Byggeri	Byggeret /etm2	2022
1 Metropol PropCo ApS	Metropolen	9.533	116.684
2 Universitets- og Bygningsstyrelsen (UBST)	DIKU-option	15.000	183.600
3 E/F Universitetshaven Vest	Universitetshaven Vest	5.181	63.415
4 E/F Universitetshaven ØST	Universitetshaven Øst	9.163	112.155
5 A/B Universitetshaven	A/B Universitetshaven	4.607	56.390
6 Foreningen Socialt Boligbyggeri	Fælledhaven	12.892	157.798
7 Kollegiefonden Bikuben	Bikubenkollegiet	6.823	83.514
8 Fonden Tietgenkollegiet	Tietgenkollegiet	25.000	306.000
9 Arbejdernes Andelsboligforening - AAB 87	Karen Blixen Parken	3.201	39.180
10 Smedenes Andelsboligforening - AAB 115	Karen Blixen Parken	3.201	39.180
11 AB Karen Blixen Parken	Karen Blixen Parken	6.339	77.589
12 E/F Rued Langgards Vej 17-25	Karen Blixen Parken	7.917	96.904
13 DR	DR	112.000	1.370.880
14 DR	DR Option	24.000	293.760
15 Universitets- og Bygningsstyrelsen (UBST)	KUA	40.000	489.600
16 Universitets- og Bygningsstyrelsen (UBST)	ITU	19.000	232.560
17 Universitets- og Bygningsstyrelsen (UBST)	ITU, option	11.000	134.640
18 Nordea	Nordea	47.115	576.688
19 C.W. Obel Ejendomme A/S	Mikado House	18.806	230.185
20 G/F Radiorækkerne	Radiorækkerne	10.087	123.465
21 Calum Ørestaden K/S	Eksercerpladsen - E/F Fælleden	3.641	44.566
22 Heimstaden Schades Have	Den Grønne Karré	16.747	204.983
23 SAB c/o KAB	E/F Fælleden	12.242	149.842
24 Amagerfælledvej 62	NFS II Umeus IT Grunden ApS	10.000	122.400
25 Tetrep Woods Ørestad ApS	Woods Augusthus	19.440	237.946
26 By og Havn I/S	Ikke solgte grunde, reg. 1/6	15.198	221.724
27 Foreningen Socialt Boligbyggeri	Fsb Artillerihuset	5.630	68.911
	Artillerihuset, reg. 2019		54.049
28 Danmarks Medie og Journalist Højskole	DJMX - 1/6 2022	7.000	49.980
		480.763	5.938.589

NOTER

	Regnskab 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	(ej revideret) Budget 2022 kr.	Note
Arealren- og vedligeholdelse				2
Faste pleje- og driftsomkostninger.....	1.288.206	1.206.791	1.300.000	
Pasning af kunstgræsbanen.....	109.960	106.500	105.000	
Legepladssikkerhed (faldunderlag).....	139.835	83.870	80.000	
Fjernlager.....	66.753	46.168	55.000	
Snerydning, grus og saltning.....	333.483	468.550	500.000	
Vanding.....	101.644	85.202	100.000	
El-forbrug.....	20.151	14.421	15.000	
Affaldscontainere.....	50.836	51.532	50.000	
Øvrig variabel drift.....	417.852	642.819	870.000	
Fagtilsyn.....	0	14.250	15.000	
Biodiversitet.....	9.161	5.530	40.000	
Digital drift.....	5.306	19.019	30.000	
D&V Projekt.....	0	96.243	0	
	2.543.187	2.840.895	3.160.000	
Administration og rådgivning				3
Grundejerforeningssekretariatet.....	757.896	700.502	757.897	
Newsec PAM Denmark A/S administration.....	38.227	37.310	50.000	
Advokat.....	168.794	469	0	
Revision.....	19.440	18.000	18.000	
Diverse, herunder konsulentbistand.....	167.941	2.750	35.000	
Gebyrer bank m.v.....	3.819	2.574	0	
Forsikring.....	18.542	18.110	18.542	
Diverse, gebyrer m.v.....	8.871	0	0	
Driftweb administration.....	36.466	24.946	31.000	
	1.219.996	804.661	910.439	
Særlige tiltag				4
Vinterbelysning.....	43.193	238.825	200.000	
Arrangementer.....	183.852	163.100	210.000	
Projekter.....	99.349	131.215	115.000	
Udvikling af Grønningen.....	93.310	257.815	100.000	
Strategiplan.....	163.194	112.000	225.000	
Trafiksanering EHK og RLV.....	152.950	34.791	404.000	
Særlige elarbejder.....	150.000	0	150.000	
Arkitekturår 2023 og CLF.....	15.500	0	25.000	
Lys på kunstgræsbane.....	233.890	0	220.000	
	1.135.238	937.746	1.649.000	

NOTER

	Regnskab 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	(ej revideret) Budget 2022 kr.	Note
Særlige drift og vedligeholdelses tiltag				5
Renovering veje.....	0	0	1.000.000	
	0	0	1.000.000	
Diverse				6
Diverse.....	4.955	6.659	0	
Tilbagebetalt moms tidligere år.....	84.626	0	0	
	89.581	6.659	0	
		2022 kr.	2021 kr.	
Anden gæld				7
Diverse omkostningskreditorer.....		15.210	25.500	
Skyldig revision.....		19.440	18.000	
Moms.....		198.755	156.218	
		233.405	199.718	

43260 Pernille Toft

Navnet returneret af dansk MitID var:
Pernille Gry Langebæk Toft
Formand
På vegne af 43260 G/F Ørestad Nord
ID: a4ad1cd3-0623-4359-96bb-2d4358687cb7
Tidspunkt for underskrift: 07-05-2023 kl.: 19:37:07
Underskrevet med MitID



43260 Jørgen Ørbech

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Michael Ørbech
Bestyrelsesmedlem
På vegne af 43260 G/F Ørestad Nord
ID: 2b114c90-8ede-4260-92be-3d4ef1ade2e3
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 17:01:38
Underskrevet med MitID



43260 Helle Dahl

Navnet returneret af dansk MitID var:
Helle Grønne Dahl
Bestyrelsesmedlem
På vegne af 43260 G/F Ørestad Nord
ID: d5b9197b-4203-4897-ae94-97d92cbdad56
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 16:09:55
Underskrevet med MitID



43260 Michael Povlsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Gørup Povlsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af 43260 G/F Ørestad Nord
ID: 409fe4fd-6783-464e-b390-657306168a64
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 15:23:38
Underskrevet med MitID



43260 Merete Meisner

Navnet returneret af dansk NemID var:
Merete Julie Meisner
Bestyrelsesmedlem
På vegne af 43260 G/F Ørestad Nord
ID: 9208-2002-2-846523354654
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 21:54:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anna Hedegaard

Navnet returneret af dansk NemID var:
Anna Hedegaard Mørch Mogensen
Administrator
På vegne af Newsec
ID: 72983990
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 14:15:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Buch

Navnet returneret af dansk NemID var:
Jesper Buch
Revisor
På vegne af BDO
ID: 1253785165915
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 06:51:02
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anna Hedegaard

Navnet returneret af dansk NemID var:
Anna Hedegaard Mørch Mogensen
Dirigent
På vegne af Newsec
ID: 72983990
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 10:49:26
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.