



Referat af generalforsamling i Ørestad City 2024

Afholdt: D. 24. april 2024, kl. 16-19.10
Arne Jacobsens Allé 15, 2300 København S, i mødelokalet Sun

Tilstedeværende eller repræsenteret ved behørig fuldmagt var følgende af foreningens grundejere:

- E/F Copenhagen Golfpark I (stemmeandel: 16.836)
- E/F Cityhusene (stemmeandel: 12.850)
- E/F Porthuset (stemmeandel: 14.124)
- E/F V-HUSET (stemmeandel: 12.631)
- E/F M-HUSET (stemmeandel: 12.997)
- KLP Ejendomme (stemmeandel: 106.669)
- Ørestad Gymnasium (stemmeandel: 10.000)
- E/F Ørestadshuset (stemmeandel: 12.595)
- Ørestad Skole (stemmeandel: 11.000)
- E/F Bjerget (stemmeandel: 10.289)
- Field's, option 2 (stemmeandel: 32.000)
- Cab Inn Holding A/S (stemmeandel: 37.539)
- E/F Copenhagen Golfpark Sunset (stemmeandel: 9.613)
- Skanska A/S (stemmeandel: 47.225)
- By & Havn I/S (stemmeandel: 68.061)

Andre tilstedeværende: Mikela Rowland (Newsec), Pia Vannacci Elnif (sekretariatet), Bertram Julius Krogh (sekretariatet), Anne Fink Riis (sekretariatet), Pil Solhart (sekretariatet).

Ad 1) Velkomst, herunder valg af dirigent og referent

Formand Mia Ellgaard bød velkommen og foreslog Mikela Rowland som dirigent og Pil Solhart som referent, hvilket blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen. Herefter konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig jf. vedtægternes § 16.3 og 16.4.

Ad 2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år v. formand Mia Ellgaard

Bestyrelsesformand Mia Ellgaard aflagde bestyrelsens beretning, som kan læses i sin helhed herunder:

Velkommen til generalforsamling anno 2024

Tak for ordet.

2023. Det har været et interessant år. Skelsættende fristes jeg til at sige. Det gik egentlig ikke rigtig op for mig, før jeg skulle skrive denne beretning, men der stod det til gengæld klart. Interessant nok



falder dette skel sammen med udløbet af vores strategiplan, så man kan sige, at timingen for et skifte er ganske god. Det, der er sket, er, at Ørestad for alvor er blevet en by. Det betyder også, at Grundejerforeningens engagement i stadig stigende omfang er at være en del af bylivet frem for – som vi skrev i den oprindelige strategiplan – at skabe rammerne for bylivet. Vi skal stadig skabe rammerne, men måden vi gør det på ændrer sig, og det vil den strategiplan, vi skal udarbejde i 2024 ganske givet afspejle. Men lad os starte med året, der gik.

Summen af liv

I år starter vi netop med det, der er kernen i vores strategi. Nemlig Summen af liv – vores vision, og vores formål, og også netop det, der danner det skel, jeg omtalte før.

På en vis måde er 2023 måske en indikator for, at det faktisk er lykkedes – Ørestad er faktisk et sted der summer. Vi kan ikke tage den succes til indtægt alene – den er båret af alle de ildsjæle, som er her i bydelen, eller som kan se, at Ørestad er et godt sted for en aktivitet.

Fastelavn

En af vores ildsjæle er Bjørn Herholdt Jensen, som igen i 2023 stod for et fastelavnsarrangement i Byparken. Grundejerforeningen støttede også i år fastelavnsarrangementet med et pengebeløb fra bylivspuljen. Arrangementet lever op til alt, hvad vi ønsker – det er kulturelt og en dejlig dansk tradition; det er for børn og barnlige sjæle, og det kan inkludere alle. I år var det endda udvidet med en tønde for de 0-3 årige, så alle fra baby til teenager kunne være med. Hvem ved? Måske skal vi voksne også i kostumerne en dag.

Loppemarked

Loppemarkederne er et andet event, der er ved at have fæstnet sig. Jeg havde dem med sidste år, men tager dem med igen i år, fordi samarbejdet med førnævnte Bjørn er en vigtig del af grundejerforeningens arbejde med at understøtte handlen og herunder også at aktivere de forskellige rum i Ørestad. I den forbindelse er vi ved at få aktiveret Sivegaden mere og mere, og det er netop bestyrelsens ønske, at vi får Sivegaden til i langt højere grad at være et handelsstrøg med den leben og de farver, der hører til i et bybillede.

Sivegade er et vanskeligt byrum, men det ser fortsat ud til, at loppemarkederne er et tilløbsstykke. De giver en god stemning i sommermånederne, og derfor kan de også være en katalysator for Sivegadens liv. Derfor fastholder vi også samarbejdet om, hvordan markedet kan udvikle sig.

Sound & Science

Og så skal vi fra bybillede til lydbillede. Ørestads musikfestival var i år Sound & Science, som var en række events med indlæg om videnskab og musik i den eksperimenterende genre. Billedet øverst er fra et af arrangementerne, som blev afholdt på Ørestad Bibliotek og bød på et foredrag om kunstig intelligens og kunst efterfulgt af en koncert med dansk/japanske Ida Kudo. Sound & Science er et rigtig godt eksempel på, hvordan kunst og urbanitet mødes og er derfor også oplagt at støtte.

Biodiversitet for børn

Og så til en anden videnskab – naturvidenskaben. Grundejerforeningen medfinansierede en workshop for børn om biodiversitet. Workshoppen var arrangeret af firmaet Clorofille, der har til formål at skabe



lærerige oplevelser om natur og videnskab. Workshopen i Ørestad inviterede børn i alderen 6-12 år til at lave frøbomber, som I kan på billedet, fuglemad og pindsvinebo.

Natur

Og nu vi er i naturen. Biodiversitet er også et tema, der har gjort sig gældende i vores strategiske gren Natur. Vi kryber ind under Metroen.

Fra frø til blomst

Til en eksplosion af blomster. Om det var en frøbombe, der sprang, det må man gætte sig til. Men planteliv er der da i hvert fald kommet! Blomsterne her er derudover særligt tiltrækkende for insekter, så forsøget her bidrager både til summen af liv og til mangfoldighed helt ned på mikroniveau. En mangfoldighed, som også er en væsentlig del af vores strategi. Og så er det fornøjeligt med flere farver til det ellers lidt kedelige jord under Metroen. Og lad os gå tilbage til Byparken.

Kaffebakkerne

Her skete der nemlig også en forvandling. Vi startede med jordbunker og meget få farver. Og vi sluttede med en frodig lille blomsterhave i forskellige farver. Et rigtig dejligt sted at gå en lille runde eller måske nyde sin kaffe – som en rigtig bybo.

Urbanitet

Og netop som byboer har vi urbanitet som en fællesnævner, og også her er der forvandling – fra flere perspektiver.

Granit

Lad os begynde i den mindre skala: Endnu en del af Sivegaden blev retableret med Ørestadsgranitten. I år er det arealet foran den nye bygning Kronehaverne, som har fået granitten tilbage. Det har været noget af en udfordring at få lagt granitten. Ørestadsgranitten er en speciel type af sten, som er udfordrende at lægge. Det kræver viden om stenenes præcise udformning, og om, hvordan de opfører sig, både i lægning, og når de bliver udsat for belastning. Uden denne viden og den fornødne grundighed i metode kommer stenene hurtigt til at lægge ustabil og uensartet. Derfor har arbejdet også måttet laves om et par gange, inden vi har kunnet godkende og overtage strækningen. Den større forvandling – re-designet af resten af Sivegaden – var vi nødt til at lægge på hylden i 2023, dels fordi vi selv har manglet kapacitet til at gå i dybden med projektet – dette var den vigtigste årsag. Dels fordi flere ejendomme langs Sivegaden havde brug for dele af Sivegaden til deres eget arbejde med renovering og vedligehold af bygninger. Projektet er dog på ingen måde opgivet – tværtimod er det fortsat bestyrelsens mål at skabe et mere attraktivt miljø, som giver lyst til ophold og derved også bedre kan understøtte handelsdrivende og byliv.

Arkitekturår

De langstrakte forvandlinger blev sat i fokus i forbindelse med arkitekturåret. Grundejerforeningerne var sammen om en serie af 8 skilte spredt ud over de fire bydele med fortællinger og billeder af Ørestad før og nu. På det nederste billede kan I se Ørestad Bypark for 20 år siden. På det øverste



samme park i dag samt et eksempel på de skiltestativer, Amager Skovhjælpere havde lavet med ekstra stabilitet til at modstå vores til tider kraftige elementer.

Ørestads små fortællinger

Og så fra den store fortælling til de små. Ørestads små fortællinger voksede betydeligt i 2023. Det startede som et ganske lille tiltag – en god ide i sekretariatet. Ikke mere. Nu kan jeg se, at netop dette lille greb faktisk er et af vores største. Det ellers meget simple greb er med til at gøre Ørestad helt unik, men det er mere end det. Ørestad er ikke gammel sammenlignet med andre bydele. Alligevel er Ørestad en bydel med en historie i helt bogstavelig forstand og en historie, der vokser. Det at man i større og større grad kan udforske Ørestad i gadeplan – jeg fristes til at sige i frøperspektiv – på en meningsfyldt og oplysende måde gør, at vi har noget helt særligt at byde på. Det gør også, at vores bydel hænger sammen – at den er en helhed. Man kan netop kende den på de karakteristiske skilte i bydelen, og dermed har vi en bydel, som er en oplevelse i selv. En park. Netop en af de visioner, vi arbejdede med i vores strategiplan.

Kunst

Dengang tænkte vi bydelen som en kunspark, og det holder vi også fast i. Det har blot nogle andre udfordringer at realisere. Ikke desto mindre er kunst en af de ting, vi har at byde på.

Lysfestival

I 2023 har kunsten været i form af lys, og ligesom lyset vender tilbage i starten af året, så vendte også lysfestivalen tilbage til Ørestad i 2023 – faktisk til hele Ørestad og således i større skala end i året før. Øverst ser I et værk, som stod på Byfælleden i Arenakvarteret – et virkningsfuldt værk, som var en fejring af kyndelmisse. Nederst er det værk, som Ørestad City var værter for. Et værk som jeg selv var lidt tvivlende overfor, fordi det var en videoinstallation. Da jeg oplevede det, måtte jeg overgive mig. Det var ret vildt og gjorde Byparken til et eventyrligt rum at beskue.

Julelys

En anden oplevelse, der er markant ændret, er vores julelys. Overgangen til Juleministeriet har betydet, at vi tillader os at se vores julebelysning under kunstgrenen i strategien. I år udvidede vi julebelysningen med et enkelt, men virkningsfuldt design i Prismehaven. Desværre har jeg ikke et billede af det, så I må nøjes med øen ved biblioteket, men jeg håber, I så det. Hvis ikke kommer chancen heldigvis igen i år. Fordi Juleministeriets metode er så effektiv, kan vi udvide julebelysningen, uden at vi forøger den driftsmæssige omkostning, vi tidligere har haft. Det betyder, at vi gradvist kan udvide julelyset til mere og mere af bydelen og derved både få en bedre balance og en større helhed i bydelen. Det er vores vurdering, at det har en ret stor værdi, at der i de mørke måneder stadig er noget, som netop binder bydelen sammen, og gør det de rart at være her og at være ude – også efter kl. 16 om eftermiddagen. Derfor har vi også til hensigt gradvist at investere i udvidelser, efterhånden som de gode ideer og designs kommer.

2024

Med lys for enden er vi jo et godt sted til at tale om, hvad der venter. Jeg startede med at sige, at 2023 var skelsættende. At Ørestad er blevet en by. En rigtig by, med foreninger, markeder, events, og



festivaler. Det stiller nogle nye og anderledes krav til os som Grundejerforening og også til os som bestyrelse.

Ny strategiplan

Det er ikke nok at være rammesætter længere. Det var der, vi startede for 10 år siden, og igennem de 10 år har det været en god og frugtbar strategi. Nu er billedet skiftet til, at Grundejerforeningen og herunder sekretariatet er en større og større aktør i bydelen. Vi sætter eller skaber ikke kun rammen for liv – vi er en del af det. Det skal vores nye strategi afspejle. Det er vores forventning, at vi forsat arbejder med Summen af liv og at vores tre grene består, men træet har slået rod, og det er tid til at se på, om der skal flere forgreninger til. Om vi skal lægge til Summen af liv. Det er en af de væsentligste aktiviteter for bestyrelsen i 2024. Men for nu at blive ved de eksisterende grene...

Kunst, design og inventar

På kunstsiden skal vi lægge en ny strategi. Kunsten er fortsat en del af den overordnede strategi, men i sig selv står kunstgrenen også over for et skift. Vi skal bl.a. afgøre, om vi skal entre med en ny huskurator, eller om vi skal behandle kunst mere ad hoc. Det sidste er en stor udfordring og temmelig tidskrævende, det første er begrænsende, fordi man med en huskurator binder sig til én person og den persons netværk og metode.

Byrum og infrastruktur

I Byrum og infrastruktur vil det være projektering af Sivegaden. Det kræver design og planlægning samt en række væsentlige beslutninger. Af samme grund vil udførelse også tidligst kunne ske 2025.

Bynatur og grønne fællesskaber

I Bynatur har vi i 2023 projekteret Bellahusparken og Byparken Sydøst. I 2024 kommer nu udførelsen. En god del af de midler, der står på vores egenkapital, er afsat til netop disse to anlæg.

Det mørke kapitel - bedragerisag

Inden vi kommer til afslutningen, vil jeg lige knytte et par ord til den verserende bedragerisag. Bedragerisagen er nu under behandling hos politiet. Vi har sikret os en del af det tabte gennem realisering af værdier, men det resterende beløb udestår. Politiefterforskningen kan afgøre, om der kan findes flere midler, som kan beslaglægges og gives tilbage, men reelt skal vi ikke sætte forventningerne for højt. Det er desværre ofte sådan, at det er meget begrænset, hvad der kan genvindes. Af samme grund er vi nødt til at glæde os over, at det faktisk er lykkedes at få lidt af det tabte.

Tak

Lad os i stedet vende os mod noget mere muntert nemlig en tak til alle dem, der har fået det, I netop har hørt om, til at ske. Jeg vil først gerne takke bestyrelsen. Vi har haft nogle ret gode og engagerede diskussioner i det forgangne år. Vi har ikke altid været enige, men vi har fundet en løsning, og jeg ser det som positivt, at vi har forskellige perspektiver og meninger. Jeg er ret sikker på, at det bidrager til nogle bedre beslutninger. Så tak for det engagement, I har vist, og den alvor, I har lagt i emnerne.



Så vil jeg gerne rette en tak til hele sekretariatet og til vores operatør. Ørestad City, ja alle grundejerforeningerne i Ørestad, er professionelle grundejerforeninger. Bestyrelsen er frivillig, og bestyrelsens arbejde er at sætte retningen og strategien. Jeres opgave i sekretariatet er at udmønte strategien og at sikre, at vores samarbejdspartnere gør det samme. Når jeg ser på de forgangne år og de tiltag, som I gør, så oplever jeg, at I virkelig tager strategien alvorligt. I udmønter virkelig vores strategi, og vi skal ikke irettesætte, hvad I gør. Det er, hvad der i mine øjne kendetegner professionalisme, og det er ikke noget, der er givet. Derfor synes jeg, I fortjener en tak kollektivt for det. Enkeltvis er I også væsentlige for Ørestad City. Og jeg vil gerne starte med dig, Pia. Du er virkelig trådt i karakter i det forgangne år, og det er dejligt! Da vi var her sidste år, var du stadig ny og havde ikke helt fundet dine ben. Det har du nu, og du sætter også dit præg på vores arbejde. Du er garant for at få tingene tilbage på sporet, når vi går ud ad en tangent – og det sker, kan jeg godt afsløre. Og netop det er en ret værdifuld rolle. Du bidrager til, at vi ikke fortaber os, og at vi hurtigere kommer til en beslutning. Samlet set er det vigtigt for bydelen og for dens udvikling. Dernæst bidrager du med nogle andre synspunkter og perspektiver, end vi kan se, og det er sundt for os og for Ørestad. Du stiller nogle spørgsmål, som til tider gør mig helt tavs. Det er godt, for det er netop dér, guldet ligger. Derfor er det også meget værdsat og en opfordring til at blive ved. Anne og Jakob. I fortjener også en stor tak – ikke mindst for jeres tålmodighed. Jeg ved, at vi nogle gange er lidt svære at danse med, men I har taget det i stiv arm – også når det har givet frustrationer for jer. Det er meget værdsat, og det er vigtigt, at gode møder også har plads til frustrationer. Det væsentlige er at få baggrunden på bordet, så vi forstår de perspektiver, vi hver især sidder med. Jeres perspektiver kan udfordre os og det er vigtigt, at I gør netop det. Dels ved at påpege, hvor vi måske gør tingene vanskeligere, end de behøvede at være, og dels ved at give os den faglige sparring, som I bidrager med – også når vi nogle gange synes at afvise den. Fagligheden er vigtig, og en af de refleksioner, jeg har haft, er, at vi skal blive endnu bedre til at få fakta på bordet, og der har vi brug for jer, for jeres viden, erfaring og den data, I har adgang til. Pia, jeg vil også rette en tak til dig, både for din håndtering af nogle af de lidt vanskelige sager, som vi også har i Grundejerforeningen, og for at du engagerer dig i de initiativer, der er mere tværgående. For det første repræsenterer du alle fire grundejerforeninger på én gang, og det betyder, at vi kan time bestyrelsernes deltagelse, således at vi først bruger tid på det, når det er modent nok. Det øger effektiviteten af vores arbejde, og det styrker det faktisk også, fordi du sidder i centrum for borgernes henvendelser og for de input, du får fra resten af sekretariatet. Det betyder, at du formentlig er en bedre deltager end bestyrelserne. Det arbejde er værdifuldt for alle grundejerforeningerne – så tak for det. Sidst vil jeg gerne sige tak til Ørestads ildsjæle og små erhvervsdrivende. Tak, fordi I bliver ved og for den værdi, I bringer til Ørestad. Det er ikke altid nemt, man skal have mod på en masse administrativt arbejde, tilladelser, planlægning, budgetter og man skal leve med risikoen for at ens arrangement eller initiativ fejler, at vejret er dårligt og så videre. Alligevel har vi nogle, som fortsætter ufortrødent, og der er meget værd for hele Ørestad. Det er et vigtigt bidrag til Summen af Liv. Og med de ord vil jeg give ordet tilbage til dirigenten.

Dirigenten spurgte, om nogen af de tilstedeværende havde spørgsmål til beretningen. Repræsentant for M-HUSET spurgte ind til og kommenterede en række punkter: Først og fremmest ville han vide, hvorfor bedragerisagen ikke har haft nogle konsekvenser for grundejerforeningens revisor, eftersom han så det som kritisabelt, at denne aldrig har bidt mærke i nogen mistænkelige forhold. Dernæst kommenterede han loppemarkederne og Sivegademarkedet og mente, at det var



grundejerforeningens ansvar at sikre, at der ikke bliver parkeret ulovligt. Han efterspurgte, at arrangøren bliver stillet til ansvar. Han ytrede herefter utilfredshed med, at referater fra foreningens bestyrelsesmøder først offentliggøres efter næste bestyrelsesmøde, hvor referatet bliver godkendt. Han mente, at den praksis gør det svært for medlemmerne at følge med i bestyrelsens arbejde. Han udtrykte herefter utilfredshed med, at sekretariatet havde efterspurgt fuldmagter som dokumentation for, hvilke medlemmer de tilstedeværende på generalforsamlingen repræsenterede, og sagde, at Porthuset havde givet fuldmagt til en anden end deres nuværende repræsentant i bestyrelsen. Bestyrelsesmedlemmet, som repræsenterede Porthuset, bekræftede, at hun kun havde mundligt tilsagn fra sin ejerforening og trak sig derfor som kandidat til bestyrelsen. Slutteligt udtrykte repræsentanten for M-Huset utilfredshed med, at sekretariatet bad om en tilkendegivelse af deltagelse på generalforsamlingen af hensyn til forplejning.

Herefter blev der svaret på punkterne:

Formanden svarede, at intet har vist, at revisionen kan pålægges skyld ifm. bedragerisagen. Den tidligere medarbejder/anklagede havde anvendt flere metoder til bedrageriet, som gjorde det kompliceret og svært at opdage. Efterfølgende er de interne procedurer i sekretariatet blevet revideret og strammet, så alle fakturaer nu skal to trins-godkendes og altid skal forbi sekretariatslederen. Formanden forklarede desuden, at de svindlede midler ikke som sådan mangler fra kassen, eftersom de har været holdt inden for budgetrammen over en lang årrække. Derved har ingen af foreningerne oplevet et decideret underskud ifm. sagen, men de er gået glip af midler, som kunne have givet værdi til Ørestad.

Repræsentant for M-HUSET svarede hertil, at midlerne kunne være gået til forbedring af Sivegaden og udtalte yderligere, at det strider imod foreningens formålsparagraf at forsømme Sivegaden. Formanden svarede, at bestyrelsen har ønsket at foretage en gennemgribende forandring af Sivegaden, og at hvis man begynder at reetablere mindre dele af den, risikerer man at skulle rive granitten op igen på et senere tidspunkt, når hele gaden er blevet projekteret og skal fornyes.

I forhold til kritikken vedrørende loppemarkeder svarede sekretariatslederen, at sekretariatet løbende er i dialog med arrangøren, og at der er sket forbedringer fra gang til gang, ligesom sekretariatet har set dokumentation for, at tilladelser og myndighedsgodkendelser er i orden.

Repræsentant for Ørestadshuset spurgte ind til, hvor i regnskabet afskrivningen af bedrageriet fremgik. Repræsentant fra KLP kommenterede, at så længe politiets efterforskning står på, vil alle den anklagedes finansielle midler blive tilbageholdt, og foreningen vil derfor først kunne se frem til at modtage deres andel af disse midler, når efterforskningen er afsluttet. Sekretariatsleder Pia Vannacci Elnif supplerede, at der på nuværende tidspunkt ikke er truffet beslutning om afskrivning af tilgodehavendet. En beslutning afventer udfaldet af den strafferetlige afgørelse.

Slutteligt bakkede adskillige af de tilstedeværende op om kritikken af revisor, og flere efterspurgte en dybdegående redegørelse for, hvordan bedrageriet er foregået. Dirigenten kvitterede for synspunkterne, og bestyrelsen tog kritikken til efterretning.



Ad 3) Godkendelse af årsrapport for 2023, samt bestyrelsens forslag til disponering af overskud eller underskud i henhold til den godkendte årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023. Flere medlemmer kommenterede, at de svindlede midler ikke fremstod tydeligt af rapporten, og der blev efterspurgt en klar redegørelse for de nøjagtige beløb, som grundejerforeningen har til gode ifm. bedrageriet, samt en forklaring vedr., hvilken regnskabspraksis revisor havde anvendt ift. at beskrive bedrageriet i rapporten. Dirigenten foreslog, at der i referatet indsættes en note fra revisor vedr. opgørelsen.

De tilstedeværende accepterede løsningen og godkendte herefter enstemmigt årsrapporten.

Note vedr. opgørelse af bedrageri:

Regnskabsmæssigt har foreningerne et tilgodehavende hos den tidligere medarbejder på det fulde beløb, som vedkommende har erkendt svindel for over for foreningerne. På det tidspunkt, hvor man indregner tilgodehavendet i regnskabet, skal man så vurdere, hvor meget man forventer at få retur. Man skal lave en afvejning af, om man forventer at få det fulde beløb retur, eller om man kun forventer en mindre del. Det beløb, man forventer at få retur fra svindleren, skal tages op som et tilgodehavende i regnskabet og indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Tilgodehavendet kan opgøres ud fra forskellige modeller, og bestyrelsen har efter revisors anbefaling i 2022 valgt at indregne tilgodehavendet med det beløb, man forventede at få tilbage på baggrund af hussalget. Det resterende beløb er behæftet med stor usikkerhed, både hvorvidt det kan tilbagebetales og i givet fald, hvornår det kan tilbagebetales. Til 2022-regnskabet kiggede revisor derfor på salgsoptillingen på huset og indhentede tingbog på huset, hvorefter et muligt skøn blev på halvdelen af provenuet svarende til kr. 1,1 mio. Huset er sat 200 tkr. ned i forhold til oprindeligt udbudt pris den 9. januar 2023.

Siden regnskab 2022 er huset solgt for et mindre beløb end først antaget, men da sagen fortsat er en igangværende straffesag, så er det ikke muligt at få oplysninger omkring sagen og gælden fra politiet, så det er samme beløb, der er medtaget i årsrapport 2023.

Den momsmæssige behandling og regnskabsmæssige behandling af svindlen skal ses hver for sig. Det er to forskellige ting.

For 2022-regnskabet betyder det, at momsen på de regninger, der er fratrukket de sidste 3 år (i 2022) skulle tilbagebetales. Dette er gjort, så momsmæssigt er det behandlet korrekt. Det tilbagebetalte momsbeløb skal udgiftsføres i regnskabet. Det har ikke nogen betydning for 2023-regnskabet.

Samlet set betyder det, at der i regnskabet er indtægtsført 416.129 kr. og det består af et tilgodehavende på 520.163 kr. modregnet betalt moms 104.032 kr. ud fra denne beregning:

	Fordelingsnøgle	Gældsbev	Provenu salg ejendom, anslået	Restbeløb
Samlet		3.376.602	1.100.000	2.276.602



Ørestad Arena	4	135.064	44.000	91.064
Ørestad Nord	39	1.316.875	429.000	887.875
Ørestad City	53	1.789.599	583.000	1.206.599
Ørestad Syd	4	135.064	44.000	91.064
	100	3.376.602	1.100.000	2.276.602

Ad 4) Godkendelse af budget 2024

Dirigenten forklarede, at budgettet ikke som sådan skal godkendes, men at det årlige medlemsbidrag, der baseres pba. budgettet skal godkendes af generalforsamlingen. Punkt 4 og 5 blev derfor gennemgået sammenhængende.

Pia Vannacci Elnif gennemgik foreningens budget for 2024. Efterfølgende blev der spurgt ind til Nordre Landkanal, hvor formanden svarede, at projektet i sin tid blev droppet pga. uforholdsmæssigt store udgifter til drift og vedligehold. Repræsentanter fra V-Huset ønskede en officiel tilbagemelding, og det blev aftalt, at sekretariatet sammen med Vandlauget finder projektet og vender tilbage med et svar.

Der blev derefter spurgt ind til, hvilket grundlag budget for anlægsprojekter er estimeret ud fra, hvilket sekretariatet forklarede er sket ud fra anlægsoverslag udarbejdet af rådgiveren på projektet, og at der pt. er ved at blive indhentet tilbud fra forskellige entreprenører.

Henlæggelserne til Sivegaden blev drøftet, og formanden forklarede, at disse midler skal ses som øremærkede til projektet, men at man skal forvente, at udgifterne til det bliver højere. Der blev spurgt til inddragelse af de beboere, der har adresse ud til Sivegaden, og formanden forklarede, at det altid var bestyrelsens ønske at inddrage borgere, og at dette også er praksis. Erfaringen viser dog, at der ofte er meget begrænset deltagelse i de initiativer Grundejerforeningen faciliterer. Når projektering af Sivegaden tages op i efteråret, vil metoder til borgerinddragelse blive genbesøgt.

Flere medlemmer udtrykte undren over, hvorfor medlemmer af grundejerforeningen skal betale areal- og byggepladsleje ifm. renoverings- og anlægsprojekter. Som svar blev der henvist til den tilsvarende praksis, som Københavns Kommune anvender over for ejendomme og foreninger, som anvender kommunale arealer til byggeplads o.l. Derudover blev praksissen begrundet med, at arealerne ikke er den enkelte bygnings areal, men netop fællesarealer, og at areallejen derfor er til for at sikre, at dem der slider og evt. udfører skader på arealerne også er dem, der hæfter for det. Grundejerforeningen har ydermere dårlige erfaringer med entreprenører, der løber fra deres ansvar, når der ikke er blevet pålagt dem økonomisk hæftelse. Herefter blev det foreslået, at medlemmer af grundejerforeningen kan ansøge om fritagelse for arealleje og i stedet kun betale depositum, når de anvender fællesarealer til byggeplads og lignende. Bestyrelsen drøfter forslaget på et af de kommende bestyrelsesmøder i indeværende år.

Flere af de tilstedeværende kritiserede den måde, sekretariatet forvalter tilsyn med foreningens arealer. Der blev ytret kritik af, at den tilsynsførende har standset arbejde ud for ejendomme, når der ikke var ansøgt de rette tilladelser hos sekretariatet eller vejmyndigheden. Flere mente, at



håndhævelsen af reglerne var unødvendigt striks med for stort fokus på at finde småfejl. De ønskede klare retningslinjer for tilsynet og svar på, hvilke beføjelser og myndighed tilsynet har til at standse håndværkere, vinduespuddere mv. i deres arbejde. Sekretariatslederen forklarede, at den tilsynsførende netop fører tilsyn og ikke er myndighed. Vedkommende kan spørge dem, der udfører arbejdet og benytter sig af grundejerforeningens arealer, om de rette tilladelser er indhentet. Tilsynet kan også påtale, hvis foreningens retningslinjer ikke er overholdt. Bestyrelsen tog kritikken til efterretning og vil i samarbejde med sekretariatet vurdere, om nuværende retningslinjer skal revideres og kommunikeres tydeligere.

Til slut blev det på baggrund af foreningens sunde egenkapital drøftet, om medlemsbidraget skulle fastholdes på det nuværende niveau. Formanden påpegede, at visse udgifter til drift og vedligehold kan være svære at forudse samt at honorar til fx driftsoperatører indeksreguleres og dermed stiger fra år til år. Dernæst er det foreningens opsparing på egenkapitalen, der finansierer foreningens anlægs- og fornyelsesaktiviteter, herunder reetablering og forskønnelse af Sivegaden. Slutteligt tog generalforsamlingen budgettet til efterretning.

Ad 5) Fastsættelse af det årlige medlemsbidrag for indeværende regnskabsår, på grundlag af bestyrelsens budget 2024 i henhold til vedtægternes § 12.3:

Bestyrelsen indstiller, at det årlige medlemsbidrag fastsættes til kr. 14,42 pr. etm ekskl. moms, svarende til medlemsbidraget i 2023 på kr. 14,28 plus den årlige indeksregulering på 1 %, som vedtaget i 2021.

På baggrund af drøftelse af budget fremkom et forslag om fastholdelse af det nuværende medlemsbidrag, hvilket dog blev frafaldet igen efter henvisning til fremtidige projekter og vedligehold. Efterfølgende vedtog generalforsamlingen enstemmigt den indstillede stigning i medlemsbidrag til kr. 14,42 pr. etm ekskl. moms.

Ad 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen

Jf. vedtægternes § 21.1 vælges der på generalforsamlingen 3-5 medlemmer til bestyrelsen. Hvert medlem har et antal stemmer, der svarer til det maksimale antal etm, der kan opføres på medlemmets grund, jf. vedtægternes § 19.1. Følgende blev valgt til bestyrelsen ved simpelt stemmeflertal:

- Bettina Lange, KLP
- Mia Ellgaard, E/F Copenhagen Golfpark I
- Thue Stahl, E/F Ørestadshuset
- Heidi Ejstrup, E/F Bjerget
- Henrik de Gier, Skanska A/S

På det efterfølgende bestyrelsesmøde konstituerede bestyrelsen sig på følgende måde:

- Mia Ellgaard, formand
- Henrik de Gier, næstformand
- Bettina Lange, repræsentant i Grundejerforeningssekretariatets bestyrelse



- Kirsten Ledgaard fortsætter som udpeget repræsentant i Ørestad Vandlaugs bestyrelse

Efter valg af bestyrelsesmedlemmer forlod repræsentanterne for Cab Inn Holding og E/F Copenhagen Golfpark Sunset generalforsamlingen.

Ad 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Jf. vedtægternes § 21.4 vælges der på generalforsamlingen 2 suppleanter til bestyrelsen. Følgende blev valgt som suppleanter ved simpelt stemmeflertal:

- Janek Gram, Field's option 2 (antal stemmer: 194.020)
- Mette Nicolaisen, Ørestad Skole (antal stemmer: 222.166)

Ad 8) Valg af revisor

BDO blev med flertal genvalgt som foreningens revisor.

Følgende medlemmer med 65.197 stemmer stemte imod at genvælge BDO som revisor:

- E/F City Husene
- E/F Porthuset
- E/F V-HUSET
- E/F M-HUSET
- E/F Ørestadshuset

Ad 9) Eventuelt

Repræsentant fra V-HUSET udtrykte bekymring over fordelingen mellem erhvervs- og beboerrepræsentanter i bestyrelsen og pegede på, at ingen af de valgte suppleanter er beboere i området. Dirigenten forklarede, at vedtægterne ikke foreskriver nogen fordeling, og at suppleanter ikke har stemmeret på bestyrelsesmøder. Suppleant Mette Nicolaisen korrigerede kritikken og fortalte, at hun ikke repræsenterer erhvervsinteresser, men derimod institutioner og skoler i Ørestad.

Information fra bestyrelsesmøderne blev atter adresseret, og der blev efterspurgt indblik i sekretariatets økonomi. Pia Vannacci Elnif forklarede, at sekretariatets bestyrelse består af repræsentanter fra de enkelte grundejerforeninger, der godkender og sætter retning for sekretariatets arbejde og økonomi. Derudover er der indgået samarbejdsaftaler mellem de enkelte grundejerforeninger og sekretariatet, som beskriver ydelser og aftaler. Sekretariatets regnskab og budget godkendes på generalforsamlingen, som alle bestyrelsesmedlemmer i de enkelte grundejerforeninger er inviteret til. Hun tilføjede, at det derfor er op til sekretariatets bestyrelse at beslutte, hvad der offentliggøres, og at Grundejerforeningens repræsentant kan foreslå det.

Slutteligt drøftede de tilstedeværende formalia omkring fuldmagter og bemyndigelse, og dirigenten traf beslutning om, at eventuelt manglende, skriftlige fuldmagter skulle fremsendes efterfølgende.

Herefter sagde dirigenten tak for i aften og hævdede generalforsamlingen kl. 19.10.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

**Erhverv**

Mikela Rowland
Dirigent
e9dfe1fc-111d-490d-a6de-b5fdb0650349
Newsec Property Asset Management Denmark... 2024-05-06 12:27:44Z

Documents in the transaction

Referat_generalforsamling i GF Ørestad City d. 24. april 2024_GÆLDENDE.pdf SHA256:
c0c3231978eb5d4ca80c64a43adf9de7174c8b8c3dad2b707ccc3d890471ed68

Addo Sign identification number: 4370e86e-a4db-472f-867e-c8aef38fc5a8



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.