

**Grundejerforeningen
Ørestad Syd**

**Årsrapport for 2023
(17. 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 575.052 etagemeter
Usolgte 70.968 etagemeter

Bestyrelse

Steen Jürs (formand)
Anne Aage (næstformand)
Udo Neu

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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 9. april 2024

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 2023. 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 2023.

København, den 9. april 2024

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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og 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. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 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 bestyrelsens 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 bestyrelsen 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 9. april 2024
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2023 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 parkeringskontrol. Skat udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

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>2023</u> <u>Regnskab</u>	<u>2023</u> <u>Budget</u> <small>(ej revideret)</small>	<u>2022</u> <u>Regnskab</u>
INDTÆGTER:			
	8.398.260	8.398.260	8.398.260
	456.581	500.000	464.186
	217.800	0	12.500
	36.666	0	0
	95.798	0	0
	0	0	125.000
	<u>9.205.105</u>	<u>8.898.260</u>	<u>8.999.946</u>
Indtægter i alt			
OMKOSTNINGER:			
	0	0	58.208
1	1.310.727	1.522.000	1.130.304
	40.000	40.000	40.000
2	3.025.035	3.383.121	2.891.546
3	2.860.024	5.505.000	2.235.804
4	1.247.119	1.308.785	1.290.274
	79.080	95.000	89.025
	<u>8.561.985</u>	<u>11.853.906</u>	<u>7.735.161</u>
	Omkostninger i alt		
	<u>643.120</u>	<u>-2.955.646</u>	<u>1.264.785</u>
	Årets resultat		
Resultatdisponering:			
	105.000	105.000	105.000
	0	0	-50.420
	538.120	-3.060.646	1.210.205
	<u>643.120</u>	<u>-2.955.646</u>	<u>1.264.785</u>
	Disponeret i alt		

Balance pr. 31. december

Aktiver		
Note	2023 kr.	2022 kr.
Tilgodehavende moms	0	55.687
Tilgodehavende renteindtægt, aftaleindskud	94.466	0
Andre tilgodehavender	24.160	24.160
Tilgodehavender	118.626	79.847
Danske Bank, driftskonto	6.222.850	9.772.961
Danske Bank, aftalekonto	3.500.000	0
Likvide beholdninger	9.722.850	9.772.961
Omsætningsaktiver i alt	9.841.476	9.852.808
Aktiver i alt	9.841.476	9.852.808

Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2023 kr.	2022 kr.
	Saldo 1. januar	6.904.882	5.694.677
	Årets overførte resultat	538.120	1.210.205
	Egenkapital	7.443.002	6.904.882
	Saldo 1. januar	1.133.198	1.078.618
	Henlagt til grundfond	105.000	105.000
	Anvendt i året	0	-50.420
	Grundfond	1.238.198	1.133.198
	Egenkapital inkl. henlæggelser	8.681.200	8.038.080
	Forudbetalt medlemsbidrag	102.562	137.334
	Deposita	93.600	0
	Skyldig moms	310.339	0
	Skyldig selskabsskat	50.318	74.790
5	Skyldige omkostninger	603.457	1.602.604
	Gældsforpligtelser	1.160.276	1.814.728
	Passiver i alt	9.841.476	9.852.808
6	Ejernes sikkerhedsstillelse		
7	Nøgletal		

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
Note 1 - Andel af vandlaugsudgifter:		
Ørestad Vandlaug	1.238.727	1.058.304
Vestamagers pumpedigelaug	72.000	72.000
	<u>1.310.727</u>	<u>1.130.304</u>
Note 2 - Drift og vedligehold af fælles arealer:		
Biodiversitet	6.500	10.914
Faste pleje- og driftsomkostninger	1.568.722	1.574.601
Variable pleje- og driftsomkostninger	1.427.019	1.300.325
Digital drift	22.794	5.706
	<u>3.025.035</u>	<u>2.891.546</u>
Note 3 - Særlige tiltag:		
Arrangementer	110.535	26.493
Infrastruktur og trafiksanering	16.250	65.700
Julebelysning	136.133	337.949
Julebelysning, ekstra strømudtag	61.955	0
Kommunikation (skilte, annoncer m.v.)	85.093	21.431
Øvrige projekter	56.050	0
Copenhagen Light Festival	92.837	13.000
Butiks- og byliv	32.268	23.400
Arkitekturår	28.936	18.000
Udvikling af helhedsplan, inkl. arkitekter, anlægsgartnere m.v.	2.239.967	1.679.411
Vedligeholdelse betalt af grundfond, granitbelægning m.v.	0	50.420
	<u>2.860.024</u>	<u>2.235.804</u>
Note 4 - Administrationsomkostninger:		
Administration	90.645	87.368
Administration af p-kontrol	45.658	46.419
Advokatbistand	13.556	50.957
DriftWEB abonnement	20.485	36.466
Forsikring	3.087	23.704
Grundejerforeningssekretariat	1.041.785	1.021.358
Møder, gebyrer m.v.	13.903	13.802
Revision	18.000	10.200
	<u>1.247.119</u>	<u>1.290.274</u>

Noter

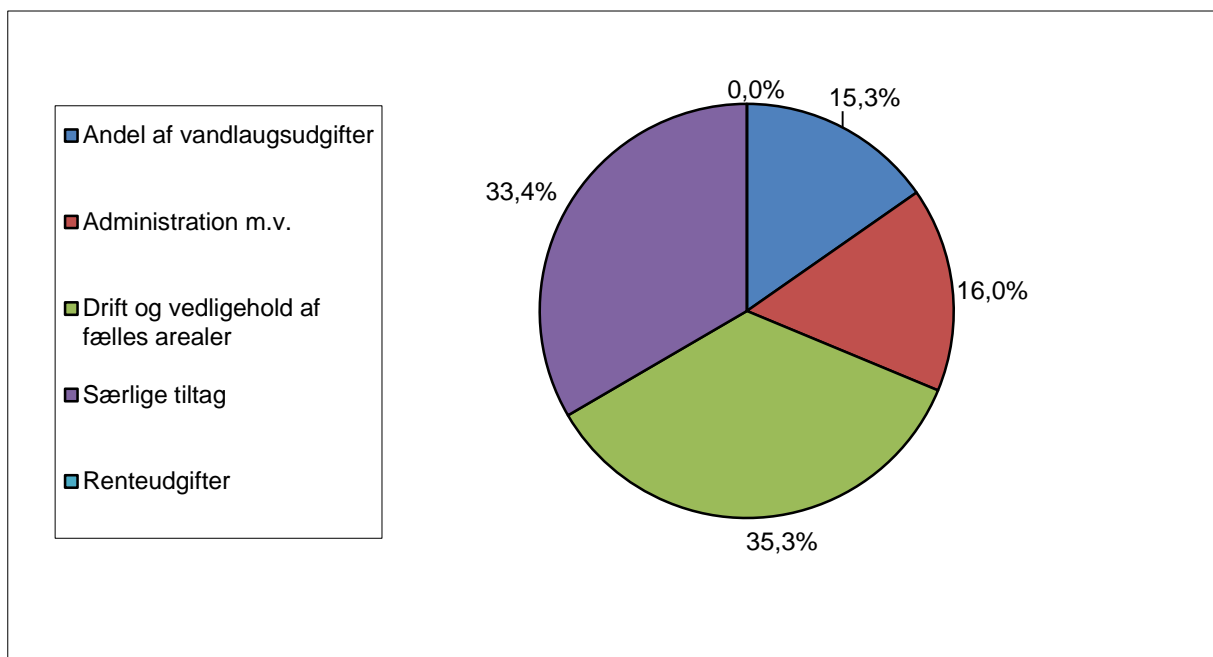
	2023 kr.	2022 kr.
Note 5 - Skyldige omkostninger:		
All about A	10.000	0
Bang & Linnet	33.781	0
BF Anlæg ApS	0	81.250
Eviteq teknik112.dk	3.580	0
Grundejerforeningssekretariatet Ørestad	148.820	32.500
Grøn Vækst Anlægsgartnerfirma	369.782	1.299.610
Hans Fogtdal Advokatfirma	2.905	0
Københavns kommune Teknik- og Miljøforvaltningen	15.479	0
Madkastellet	0	8.250
Punct Advokater P/S	1.110	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.000	16.500
Skyldig a-skat m.v.	0	28.906
Veg Tech A/S	0	115.211
Willis Towers Watson	0	20.348
Zenegy	0	29
	603.457	1.602.604

Note 6 - Ejernes sikkerhedsstillelse:

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."











Noter

Note 7 - Nøgletal:	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Andel af vandlaugsudgifter	15,31	14,61
Administration m.v.	15,96	18,35
Drift og vedligehold af fælles arealer	35,33	37,38
Særlige tiltag	33,40	28,90
Renteudgifter	<u>0,00</u>	<u>0,75</u>
Udgifter i alt:	<u><u>100,00</u></u>	<u><u>100,00</u></u>



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

  Udo Neu 6bfd35b4-c0de-4a68-8615-14510bc4d14e 2024-04-16 13:38:43Z	  Steen Bertil Jürs 44c88bd7-e16d-457e-a216-d0f39d580949 2024-04-16 15:03:20Z
  Allan Toft def1bd67-fcb1-4729-a485-b79205b79c36 2024-04-16 15:37:15Z	  Anne Frederikke Aage 38563a95-6e55-4169-be9e-9f88f1c943ef 2024-04-23 06:30:59Z
  Jørn Munch c78d46df-0295-4ecf-b6ce-48ee145f3a14 REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSEL... 2024-04-23 08:05:22Z	

Documents in the transaction

2023 årsrapport Grundejerforeningen Ørestad Syd.pdf *SHA256:*
5b895b5ae00b29c97ef1a886af9725c63d059c1f2c81b3eed8355c1e47b1e967



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.