

**Grundejerforeningen
Ørestad Syd**

**Årsrapport for 2024
(18. 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 647.403 etagemeter
Solgte 577.460 etagemeter
Usolgte 69.943 etagemeter

Bestyrelse

Steen Jürs (formand)
Anne Aage (næstformand)
Frederik Berling
Karen Borchersen
Camilla Holtegaard
Svend Elberg Thomsen

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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 7. marts 2025

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 2024. 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 2024.

København, den 7. marts 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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

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 7. marts 2025
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2024 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 inden for 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.

Grundfond:

Foreningen har etableret grundfond som indgår i egenkapitalen.

Skyldige omkostninger:

Skyldige omkostninger der vedrører regnskabsåret er indregnet i balancen.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2024 Regnskab	2024 Budget (ej revideret)	2023 Regnskab
INDTÆGTER:			
Medlemsbidrag kr. 13,00 pr. etm ²	8.295.627	8.416.239	8.398.260
P-kontrol	390.135	450.000	456.581
Tilskud reetablering af fællesarealer	0	0	217.800
Leje af byggeplads	75.306	50.000	36.666
Renteindtægt, aftalekonto m.v.	94.529	90.000	95.798
Indtægter i alt	8.855.597	9.006.239	9.205.105
OMKOSTNINGER:			
1 Andel af vandlaugsudgifter	1.163.915	1.372.000	1.310.727
Honorar til formand	40.000	40.000	40.000
2 Arealren- og vedligeholdelse	3.100.289	3.243.000	3.025.034
3 Særlige tiltag	6.569.308	7.955.000	2.860.023
4 Administrationsomkostninger	1.370.124	1.339.473	1.247.121
Selskabsskat P-kontrol	68.686	0	79.080
Omkostninger i alt	12.312.322	13.949.473	8.561.985
Årets resultat	-3.456.725	-4.943.234	643.120
Resultatdisponering:			
Henlagt til grundfond	105.000	105.000	105.000
Anvendt fra grundfond	-258.533	-180.000	0
Overført resultat	-3.303.192	-4.868.234	538.120
Disponeret i alt	-3.456.725	-4.943.234	643.120

Balance pr. 31. december

Aktiver		
Note	2024 kr.	2023 kr.
Tilgodehavende moms	387.137	0
Tilgodehavende renteindtægt, aftaleindskud	0	94.466
Andre tilgodehavender	66.455	24.160
Tilgodehavender	453.592	118.626
Danske Bank, driftskonto	6.932.614	6.222.850
Danske Bank, aftalekonto	0	3.500.000
Likvide beholdninger	6.932.614	9.722.850
Omsætningsaktiver i alt	7.386.206	9.841.476
Aktiver i alt	7.386.206	9.841.476

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
	Saldo 1. januar	7.443.002	6.904.882
	Årets overførte resultat	-3.303.192	538.120
	Egenkapital	4.139.810	7.443.002
	Saldo 1. januar	1.238.198	1.133.198
	Henlagt til grundfond	105.000	105.000
	Anvendt i året	-258.533	0
	Grundfond	1.084.665	1.238.198
	Egenkapital inkl. henlæggelser	5.224.475	8.681.200
	Forudbetalt medlemsbidrag	196.762	102.562
	Deposita	93.600	93.600
	Skyldig moms	0	310.339
	Skyldig selskabsskat	34.812	50.318
5	Skyldige omkostninger	1.836.557	603.457
	Gældsforpligtelser	2.161.731	1.160.276
	Passiver i alt	7.386.206	9.841.476
6	Ejernes sikkerhedsstillelse		
7	Nøgletal		

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Note 1 - Andel af vandlaugsudgifter:		
Ørestad Vandlaug	1.091.915	1.238.727
Vestamagers pumpedigelaug	72.000	72.000
	<u>1.163.915</u>	<u>1.310.727</u>
Note 2 - Arealren- og vedligeholdelse:		
Fast operatør	1.660.488	1.466.727
Lagerplads	17.136	93.522
Snerydning	556.387	565.385
Vanding	148.532	388.103
Affaldscontainer	41.209	69.638
Elforbrug	4.360	1.890
Legepladssikkerhed	2.100	2.100
Øvrige variable	5.948	147.624
Trafikale	39.325	4.482
Ny beplantning	342.076	37.698
Ekstra renhold	10.769	3.596
El-arbejde	27.154	6.326
Reparationer	179.322	7.071
Byrumsinventar	47.417	201.578
Digital drift	18.066	22.794
Biodiversitet	0	6.500
	<u>3.100.289</u>	<u>3.025.034</u>
Note 3 - Særlige tiltag:		
Helhedsplan realisering	5.590.675	2.207.418
Helhedsplan realisering (særlige tiltag)	76.349	32.548
Infrastruktur og trafiksanering	17.650	16.250
Julebelysning	116.384	136.133
Julebelysning, ekstra strømudtag	81.880	61.955
Arrangementer	79.660	110.535
Øvrige projekter	975	56.050
Bylivspulje	23.500	12.383
Annoncer Ørestad Avis	15.840	0
Kommunikation (skilte, annoncer m.v.)	34.247	85.093
Hundepark på metroareal	10.238	0
Copenhagen Light Festival	80.109	92.837
By- og butiksliv	1.300	19.885
Arkitekturår	0	28.936
Udbud 2024	181.968	0
Vedligeholdelse betalt af grundfond, brostensbelægning	258.533	0
	<u>6.569.308</u>	<u>2.860.023</u>

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Note 4 - Administrationsomkostninger:		
Grundejerforeningssekretariat	1.062.620	1.041.785
Kontraktindgåelser, ekstra tilsyn m.v.	52.700	6.000
Administration	92.682	90.645
Administration af p-kontrol	33.697	45.658
Advokatbistand og rådgivning	19.125	7.556
DriftWEB abonnement	25.907	20.485
Forsikring	24.551	3.087
Møder, gebyrer m.v.	38.842	13.905
Revision	20.000	18.000
	<u>1.370.124</u>	<u>1.247.121</u>
Note 5 - Skyldige omkostninger:		
All about A	0	10.000
Amager Skovhjælpere	37.500	0
Bang & Linnet	48.125	33.781
Cado A/S	583.333	0
Eviteq teknik112.dk	0	3.580
Grundejerforeningssekretariatet Ørestad	38.019	148.820
Grøn Vækst Anlægsgartnerfirma	207.018	369.782
Hans Fogtdal Advokatfirma	0	2.905
Juleministeret	44.293	0
Københavns kommune Teknik- og Miljøforvaltningen	29.375	15.479
Marionetteater	5.000	0
Møller Løkkegaard Anlægsgartner	738.379	0
Opland	37.109	0
Punct Advokater P/S	0	1.110
Revision og regnskabsudarbejdelse	25.000	18.000
Stæhr Schütze Ingemann	31.500	0
TM Montage ApS	11.906	0
	<u>1.836.557</u>	<u>603.457</u>

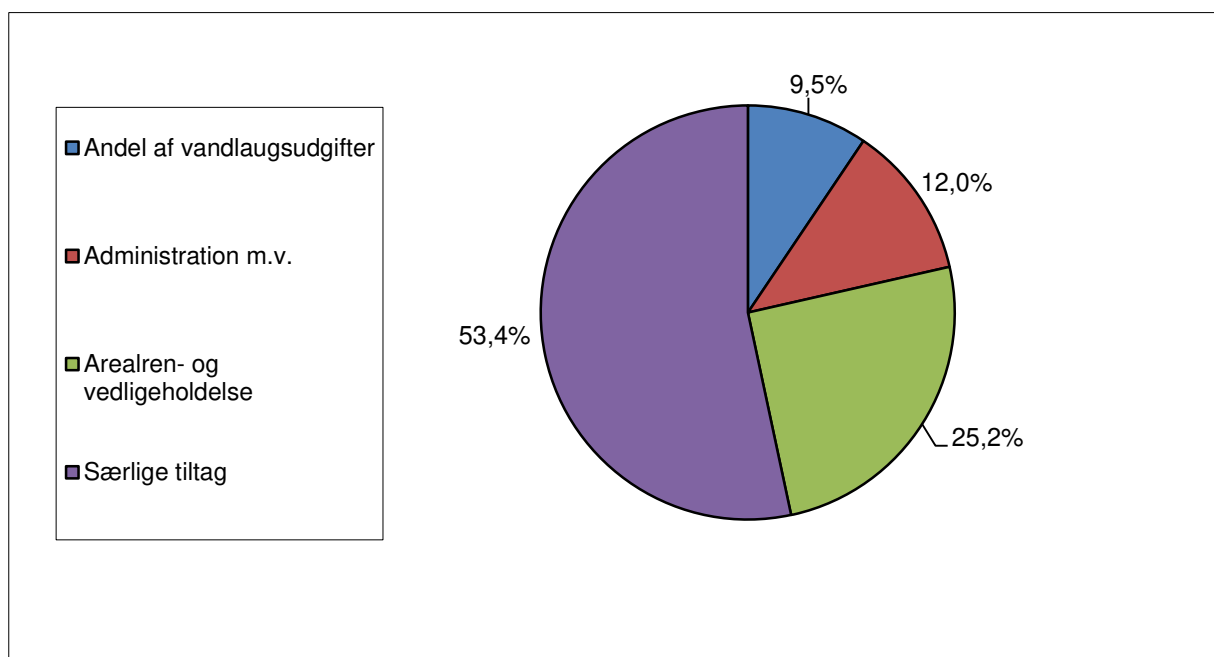
Note 6 - Ejernes sikkerhedsstillelse:

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 pantgæld 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:

	2024	2023
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Andel af vandlaugsudgifter	9,45	15,31
Administration m.v.	12,01	15,96
Arealren- og vedligeholdelse	25,18	35,33
Særlige tiltag	53,36	33,40
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anne Frederikke Aage

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 38563a95-6e55-4169-be9e-9f88f1c943ef

IP: 157.167.xxx.xxx

2025-03-07 12:31:14 UTC



Steen Bertil Jürs

Bestyrelsesformand

Serienummer: 44c88bd7-e16d-457e-a216-d0f39d580949

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-07 12:37:18 UTC



Allan Toft

Cobblestone A/S CVR: 27346065

Administrator

Serienummer: 81e5cec3-8238-4878-bc39-62270cec7260

IP: 128.77.xxx.xxx

2025-03-07 12:48:48 UTC



Svend Elberg Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fbaf89c6-8307-4786-be36-25b344b914bc

IP: 62.192.xxx.xxx

2025-03-09 20:11:43 UTC



Camilla Sparre Fléron Holtegaard

BALDER DANMARK A/S CVR: 34058016

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b570e104-e564-475e-8ed7-654436c6f74a

IP: 212.237.xxx.xxx

2025-03-10 07:37:45 UTC



Karen Borchersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 666c640a-0d75-4b2c-ae1a-5f4b30bab180

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-11 14:57:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Frederik Stentoft Berling

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7f75ff82-e8ff-4807-b6e3-7dc2bef5282e

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-03-12 19:42:37 UTC



Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-12 20:00:22 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter