

**Grundejerforeningen
Ørestad Syd**

Årsrapport for 2025

Dette regnskab erstatter tidligere regnskab dateret 12. februar 2026.

Foreningsoplysninger

Navn	Grundejerforeningen Ørestad Syd	
Beliggenhed	2300 København S	
Oplysninger	CVR nr.	29 87 68 19
	Matr. nr.:	996 mfl., Sundby Overdrev
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Samlet byggeret	636.346 etagemeter
	Solgte	588.113 etagemeter
	Usolgte	48.233 etagemeter
Bestyrelse	Svend Elberg Thomsen	(formand)
	Anne Aage	(næstformand)
	Frederik Berling	
	Karen Borchersen	
	Camilla Holtegaard	
	Steen Jürs	
	Mikkel Elgaard Larsen	
Administrator	Cobblestone A/S Gl. Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby	
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg	

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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 12. februar 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Administrators påtegning:

Som administrator i Grundejerforeningen Ørestad Syd skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. 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 2025.

København, den 12. februar 2026

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 12. februar 2026
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Rasmus Sværke
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 42871

Dette dokument underskrives digitalt. Underskrifterne fremgår af sidste side.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2025 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:

Medlemsbidrag m.v.:

Medlemsbidrag mv. indregnes i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet. Medlemsbidragene er udregnet i henhold til den fordelingsnøgle, der er anført i §11 i grundejerforeningens vedtægter og fordelingsnøglen er det til enhver tid værende maksimale antal etm², der kan opføres på den enkelte medlems ejendom i forhold til det samlede maksimale antal etm², der kan opføres indenfor grundejerforeningens område. Det samlede antal etm² reguleres hvert år pr. 1. januar.

Desuden indregnes indtægter fra parkering i overensstemmelse med tidligere og udgør til en hver tid indtægter fra 4 kvartaler, svarende til 4. kvartal fra året før samt 1-3. kvartal i indeværende regnskabsår.

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 (G/F Bellakvarter reguleres hvert år. De øvrige G/F'ers tal er med udgangspunkt i det oprindelige maksimale antal etm jf. bilag 2 i Vandlaugets vedtægter) i forhold til det samlede totale antal etm², der kan opføres inden for alle Ørestads grundejerforeningers områder.

Skat af årets resultat:

Foreningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til den erhvervsmæssige virksomhed. Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

<u>Note</u>	<u>2025</u> Regnskab	<u>2025</u> Budget (ej revideret)	<u>2024</u> Regnskab
INDTÆGTER:			
	8.272.498	8.272.498	8.295.627
	172.059	250.000	390.135
	86.580	0	0
	35.892	50.000	75.306
	27.406	60.000	94.529
	200.000	0	0
	40.523	0	0
	<u>8.834.958</u>	<u>8.632.498</u>	<u>8.855.597</u>
INDTÆGTER I ALT			
OMKOSTNINGER:			
1	1.149.162	1.163.915	1.163.915
	0	40.000	40.000
2	3.619.874	3.432.000	3.100.289
3	2.263.961	2.889.325	6.569.308
4	1.252.269	1.365.261	1.370.124
5	32.220	0	0
	28.512	95.000	68.686
	<u>8.345.998</u>	<u>8.985.501</u>	<u>12.312.322</u>
	Omkostninger i alt		
	<u>488.960</u>	<u>-353.003</u>	<u>-3.456.725</u>
	Årets resultat		
Resultatdisponering:			
	105.000	105.000	105.000
	0	0	-258.533
	383.960	-458.003	-3.303.192
	<u>488.960</u>	<u>-353.003</u>	<u>-3.456.725</u>
	Disponeret i alt		

Balance pr. 31. december

Aktiver		
Note	2025 kr.	2024 kr.
Tilgodehavende moms	0	387.137
Andre tilgodehavender	0	66.455
Forudbetalt Ørestad Avis	15.840	0
Tilgodehavender	15.840	453.592
Danske Bank, driftskonto	3.888.477	6.932.614
Danske Bank, aftalekonto	3.521.830	0
Likvide beholdninger	7.410.307	6.932.614
Omsætningsaktiver i alt	7.426.147	7.386.206
Aktiver i alt	7.426.147	7.386.206

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2025 kr.	2024 kr.
	Saldo 1. januar	4.139.810	7.443.002
	Årets overførte resultat	383.960	-3.303.192
	Egenkapital	4.523.770	4.139.810
	Saldo 1. januar	1.084.665	1.238.198
	Henlagt til grundfond	105.000	105.000
	Anvendt i året	0	-258.533
	Grundfond	1.189.665	1.084.665
	Egenkapital inkl. henlæggelser	5.713.435	5.224.475
	Forudbetalt medlemsbidrag	268.184	196.762
	Deposita	121.100	93.600
	Skyldig moms	48.251	0
	Skyldig selskabsskat	43.829	34.812
6	Skyldige omkostninger	1.231.348	1.836.557
	Gældsforpligtelser	1.712.712	2.161.731
	Passiver i alt	7.426.147	7.386.206
7	Sikkerhedsstillelser m.v.		

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
Note 1 - Andel af vandlaugsudgifter:		
Ørestad Vandlaug	1.079.772	1.091.915
Vestamagers pumpedigelag	69.390	72.000
	<u>1.149.162</u>	<u>1.163.915</u>
Note 2 - Areal, ren- og vedligeholdelse:		
Kontraktopgaver	2.205.683	1.660.488
Lagerplads	18.039	17.136
Snerydning	774.773	556.387
Vanding	308.169	148.532
Tømning af affaldscontainere	37.683	41.209
Elforbrug	5.906	4.360
Faldunderlag	2.100	2.100
Øvrige variable	2.674	5.948
Trafikale	975	39.325
Planter og træer	56.113	342.076
Ekstra renhold	10.108	10.769
Graffiti afrensning	2.613	0
El-arbejde	9.252	27.154
Reparationer	49.317	179.322
Byrumsinventar	95.366	47.417
Digital drift - konsulent	15.406	18.066
Digital drift - software	25.697	0
	<u>3.619.874</u>	<u>3.100.289</u>
Note 3 - Særlige tiltag:		
Helhedsplan realisering	1.542.752	5.590.675
Helhedsplan realisering (særlige tiltag)	0	76.349
Infrastruktur og trafiksanering	824	17.650
Julebelysning	79.633	116.384
Julebelysning, nyindkøb	83.499	0
Julebelysning, ekstra strømudtag	0	81.880
Arrangementer	220.641	79.660
Øvrige projekter	5.728	975
Bylivspulje	70.800	23.500
Annoncer Ørestad Avis	15.840	15.840
Kommunikation (skilte, annoncer m.v.)	2.484	34.247
Hundepark på metroareal	73.212	10.238
Copenhagen Light Festival	75.562	80.109
By- og butiksliv	12.521	1.300
Udbud	4.369	181.968
10 årig drifts- og vedligeholdelsesplan	76.096	0
Vedligeholdelse betalt af grundfond, brostensbelægning	0	258.533
	<u>2.263.961</u>	<u>6.569.308</u>

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
Note 4 - Administrationsomkostninger:		
Grundejerforeningssekretariat	1.065.908	1.062.620
Kontraktindgåelser, ekstra tilsyn m.v.	4.334	52.700
Administration - Cobblestone	96.414	92.682
Administration af p-kontrol	17.206	33.697
Advokatbistand og rådgivning	525	19.125
Digitale løsninger	3.151	25.907
Forsikring	28.015	24.551
Møder, gebyrer m.v.	15.516	38.842
Revision	21.200	20.000
	<u>1.252.269</u>	<u>1.370.124</u>

Note 5 - Grundskyld:

Opkrævningen er af ledelse vurderet forkert. Hele matriklen, der er opkrævet for, er udlagt til vejareal og skal efter ledelsens vurdering fastsættes til 0 kr. Opkrævningen er indtil videre betalt, men der arbejdes på at få vurderingen ændret.

Note 6 - Skyldige omkostninger:

Amager Skovhjælpere	0	37.500
Idverde A/S	734.537	0
KFP 11	25.000	0
Bang & Linnet	190.625	48.125
Cado A/S	0	583.333
Grundejerforeningssekretariatet Ørestad	87.090	38.019
Grundejerforeningen Ørestad City	18.750	0
Grøn Vækst Anlægsgartnerfirma	0	207.018
Vandlauget i Ørestaden	2.494	0
Grundejerforeningen Ørestad Arenakvarter	76.013	0
Juleministeret	45.339	44.293
Københavns kommune Teknik- og Miljøforvaltningen	25.000	29.375
Marionetteater	0	5.000
Møller Løkkegaard Anlægsgartner	0	738.379
Opland	0	37.109
Revision og regnskabsudarbejdelse	26.500	25.000
Stæhr Schütze Ingemann	0	31.500
TM Montage ApS	0	11.906
	<u>1.231.348</u>	<u>1.836.557</u>

Noter

Note 7 - Sikkerhedsstillelser m.v.:

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."

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Svend Elberg Thomsen

Navn returneret af MitId: Svend Elberg Thomsen
Bestyrelsesformand
ID: fbaf89c6-8307-4786-be36-25b344b914bc
IP-adresse: 83.151.141.22:53595:53595
Dato for underskrift: 13-04-2026 10:38:54 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Anne Aage

Navn returneret af MitId: Anne Frederikke Aage
Bestyrelsesmedlem
ID: 38563a95-6e55-4169-be9e-9f88f1c943ef
IP-adresse: 131.164.249.20:56546:56546
Dato for underskrift: 15-04-2026 07:34:25 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Frederik Berling

Navn returneret af MitId: Frederik Stenfto Berling
Bestyrelsesmedlem
ID: 7f75ff82-e8ff-4807-b6e3-7dc2bef5282e
IP-adresse: 80.208.65.36:9747:9747
Dato for underskrift: 14-04-2026 17:30:13 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Karen Borchersen

Navn returneret af MitId: Karen Borchersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 666c640a-0d75-4b2c-ae1a-5f4b30bab180
IP-adresse: 130.226.172.17:50087:50087
Dato for underskrift: 13-04-2026 09:10:55 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Camilla Holtegaard

Navn returneret af MitId: Camilla Sparre Fleron Holtegaard
Bestyrelsesmedlem
ID: b570e104-e564-475e-8ed7-654436c6f74a
IP-adresse: 2.110.90.96:58631:58631
Dato for underskrift: 13-04-2026 09:45:01 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



Steen Jürs

Navn returneret af MitId: Steen Bertil Jürs
Bestyrelsesmedlem
ID: 44c88bd7-e16d-457e-a216-d0f39d580949
IP-adresse: 89.23.224.6:57924:57924
Dato for underskrift: 15-04-2026 09:35:06 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Mikkel Elgaard Larsen

Navn returneret af MitId: Mikkel Elgaard Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 2532d860-f731-4411-8104-65d58a2a7c9f
IP-adresse: 62.116.221.116:60868:60868
Dato for underskrift: 13-04-2026 14:17:58 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Allan Toft

Navn returneret af MitId: Allan Toft
Administrator
ID: 81e5cec3-8238-4878-bc39-62270cec7260
IP-adresse: 109.58.242.144:60505:60505
Dato for underskrift: 13-04-2026 09:15:30 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 39f3ffH682408153196672

Rasmus Sværke

Navn returneret af MitID: Rasmus Sværke

Revisor

ID: 25e7d27b-bc7c-40b2-b6eb-c7aa1d39012a

IP-adresse: 40.113.106.106:34700:34700

CVR-match med MitID

Dato for underskrift: 16-04-2026 09:12:28 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID Erhverv



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 39f3ffH682408153196672