Grundejerforeningen Ørestad Syd

Årsrapport for 2020
(14. regnskabsår)

Denne årsrapport erstatter tidligere årsrapport dateret 29. marts 2020

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110

Administrator:
Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby
Telefon 70 22 22 15

Godkendt på generalforsamling, den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12
Nøgletal	13

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110

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
	Medlemmer:	29
	Samlet byggeret	646.020 etagemeter
	Solgte	472.940 etagemeter
	Usolgte	173.080 etagemeter
Bestyrelse	Steen Jürs	(formand)
	Anne Aage	(næstformand)
	Annemarie Brink Olsen	
	Marianne Sejerbo	
	Alexander Barlow	
Administrator	Cobblestone A/S Gl. Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby Telefon 70 22 22 15	
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon 39 16 36 36	

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrators påtegning:
Årsrapport for 2020 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. april 2021

Cobblestone A/S

Bestyrelsens påtegning:
Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 for Grundejerforeningen Ørestad Syd.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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.

I periodens løb er der ikke solgt arealer i et omfang, som indebærer, at det solgte areal, der kan bebygges, overstiger 80% af det antal etm², der maksimalt er mulighed for at bygge på grundejerforeningens område. Dette betyder, at grundejerforeningens medlemmers bidrag skal fordeles efter reglerne i vedtægternes §13 benævnt: "Midlertidig administrationsordning".

Ordningen indebærer, at det alene er grundejere af de solgte arealer, der bærer en forholdsmæssig andel af de udgifter, som vedrører arealer indenfor grundejerforeningens område.

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 23. april 2021

Anne Aage By & Havn	Steen Jürs E/F Stævnen	Annemarie Brink Olsen E/F 8tallet
Marianne Sejerbo KAB		Alexander Barlow Balder 1-5 ApS og Balder Lavetten ApS

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA´s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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
Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse 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 foreningens bestyrelse 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. Fejlinformation 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110

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 foreningens bestyrelses 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 foreningens bestyrelse 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 23. april 2021
Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2020 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 den udlejede byggeplads og parkeringskontrol. Skat udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Materialle anlægsaktiver:
Grunde måles til kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2020 Budget (ej revideret)		2020 Regnskab	2019 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	5.983.577	Opkrævet medlemsbidrag kr. 13,00 pr. etm²	6.019.923	5.312.843
	0	Byggepladsleje	0	200.388
	100.000	P-kontrol	108.888	134.355
	750.000	Reetablering af fællesareal	1.572.879	0
	0	Rente indtægter	0	76
	6.833.577	**Indtægter i alt**	7.701.690	5.647.662
		OMKOSTNINGER:		
	26.000	Renteudgifter	31.286	25.751
1	1.180.220	Andel af vandlaugsudgifter	1.172.367	1.180.220
	0	Honorar til formand	40.000	40.000
2	2.570.000	Drift og vedligehold af fælles arealer	2.134.260	1.751.902
3	2.287.000	Særlig tiltag	1.987.000	1.268.360
4	839.000	Administrationsomkostninger	807.953	786.033
	6.902.220	**Omkostninger i alt**	6.172.866	5.052.266
	-68.643	**Årets resultat før skat**	1.528.824	595.396
		SELSKABSSKAT:		
	0	Skat P-kontrol	23.026	64.429
	0	**Selskabsskat i alt**	23.026	64.429
	-68.643	**Årets resultat**	1.505.798	530.967
		Resultatdisponering:		
	300.000	Henlæggelse til grundfond	300.000	215.000
	-368.643	Overført resultat	1.205.798	315.967
	-68.643	**Disponeret i alt**	1.505.798	530.967

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110

Balance pr. 31. december

Aktiver

Note		2020 kr.	2019 kr.
5	Grunde	0	0
	Ejendommens værdi	0	0
	Anlægsaktiver i alt	0	0
	Tilgodehavende Apcoa parkering	24.960	0
	Tilgodehavende By og Havn	2.169.874	0
	Tilgodehavende medlemsbidrag m.v.	0	267.625
	Tilgodehavende moms	-97.832	368.928
	Tilgodehavende Radius Elnet	32.250	0
	Tilgodehavende Ørestad Vandlaug	0	56.613
	Tilgodehavender	2.129.252	693.166
	Danske Bank, driftskonto	4.543.890	3.456.608
	Likvide beholdninger	4.543.890	3.456.608
	Omsætningsaktiver i alt	6.673.142	4.149.774
	Aktiver i alt	6.673.142	4.149.774

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110

Balance pr. 31. december

Passiver

Note		2020 kr.	2019 kr.
	Saldo 1. januar	1.946.900	1.630.933
	Årets resultat	1.205.798	315.967
	Egenkapital (mellemværende med ejerne)	3.152.698	1.946.900
	Saldo 1. januar	915.018	700.018
	Årets henlæggelse	300.000	215.000
	Grundfond	1.215.018	915.018
	Forudbetalt medlemsbidrag	42.010	109.409
	Deposita	0	150.000
	Skyldig selskabsskat	58.067	56.854
6	Skyldige omkostninger	2.205.349	971.593
	Gældsforpligtelser	2.305.426	1.287.856
	Passiver i alt	6.673.142	4.149.774
7	Ejernes sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Nøgletal		

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 1 - Andel af vandlaugsudgifter:		
Ørestad Vandlaug	1.100.367	1.108.220
Vestamagers pumpedigelaug	72.000	72.000
	1.172.367	1.180.220
Note 2 - Drift og vedligehold af fælles arealer:		
Faste pleje- og driftsomkostninger	990.486	554.350
Variable pleje- og driftsomkostninger	1.056.516	1.091.060
Rådgivning	87.258	106.492
	2.134.260	1.751.902
Note 3 - Særlig tiltag:		
Julebelysning	99.219	24.320
Arrangementsstøtte, herunder kulturdage, fastelavn m.v.	6.293	72.648
Projekter inkl. udskiftning af rubinetræer	55.161	23.460
Udvikling af helhedsplan, inkl. arkitekter, anlægsgartnere m.v.	1.826.327	1.147.932
	1.987.000	1.268.360
Note 4 - Administrationsomkostninger:		
Administration	69.999	64.113
Advokatbistand	0	28.938
Forsikring	3.279	3.248
Grundejerforeningssekretariat	692.767	650.452
Møder, gebyrer, annoncer m.v.	10.809	25.082
Revision	14.400	14.200
Tomgang byggepladsleje	16.699	0
	807.953	786.033

Note 5 - Grunde:

Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0966b
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0981
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0980c
Sundby Overdrev, 2300 København S - matr. nr. 0980b

Ovenstående grunde er overdraget fra By & Havn til kr. 0. Foreningen er forpligtet til at drive og vedligeholde grundene.

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:		
A-skat og AM-bidrag	16.816	0
Bang & Linnet	31.250	93.750
CTM	125.000	0
DBE Kloakservice	3.234	0
D.T. Brolægning	16.912	0
Eviteq teknik112.dk	29.618	12.587
Gravmanden	0	29.325
Grundejerforeningens sekretariatet Ørstad	105.882	491.657
Grøn Vækst Anlægsgartnerfirma	479.803	260.885
Hovedstadens kopicenter	2.626	0
Intrum Justitia	749	0
PJ Sport	0	57.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	18.000	17.750
Vandlauget i Ørestaden	1.375.459	0
Willis Towers Watson	0	3.639
Ørestad Kor	0	4.500
	2.205.349	971.593

Note 7 - Ejernes sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

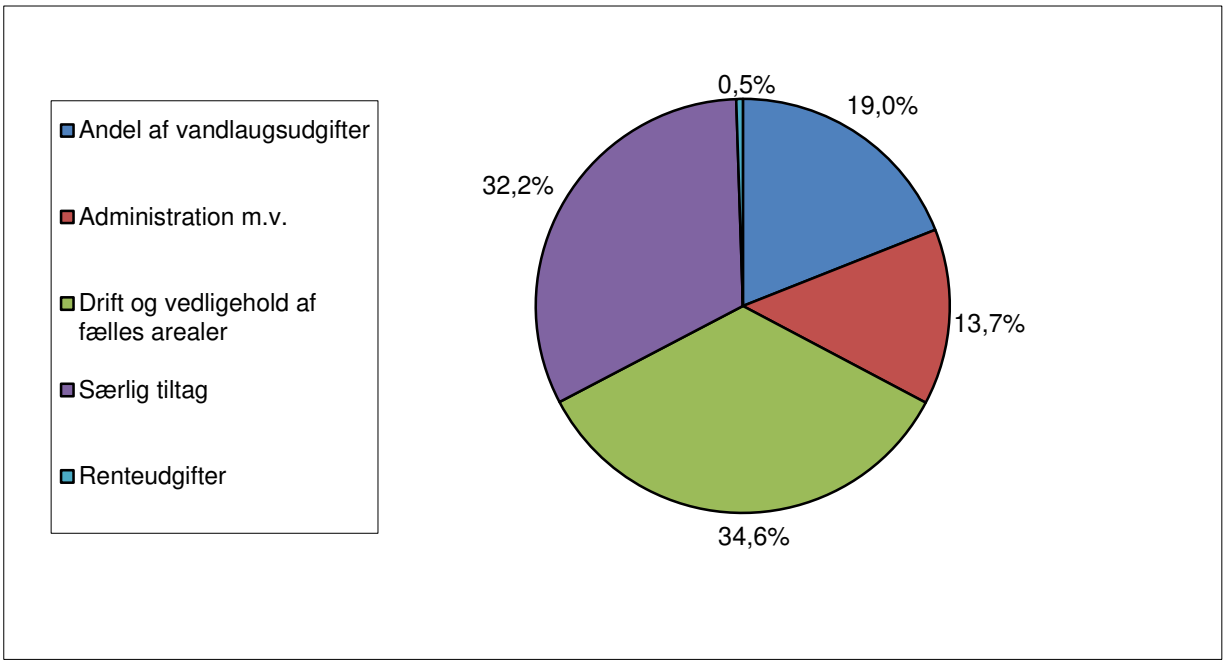
Jfr. vedtægternes § 27 stk. 3: "Til sikkerhed for grundejerforeningens krav overfor de enkelte medlemmer, der ejer bidragspligtige ejendomme, samt til sikkerhed for vandlauget Ørestads krav overfor Grundejerforeningen begæres nærværende vedtægter tillige tinglyst pantstiftende i alle bidragspligtige 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."

Der er ikke tinglyst gæld eller andre hæftelser.

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110

Noter

Note 8 - Nøgletal:	2020	2019
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Andel af vandlaugsudgifter	18,99	23,36
Administration m.v.	13,74	16,35
Drift og vedligehold af fælles arealer	34,57	34,68
Særlig tiltag	32,19	25,10
Renteudgifter	0,51	0,51
Udgifter i alt:	100,00	100,00



This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Steen Bertil Jürs

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-731632147970
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2021 kl.: 19:41:02
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Toft

Som Dirigent
RID: 1264775164135
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2021 kl.: 17:12:29
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Toft

Som Administrator
RID: 1264775164135
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2021 kl.: 17:12:29
Underskrevet med NemID

NEM ID

Alexander Poul Barlow

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-519924335751
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2021 kl.: 09:32:01
Underskrevet med NemID

NEM ID

Marianne Sejerbo Riis

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-773629369762
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2021 kl.: 14:32:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anne Frederikke Aage

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9802-2002-2-321627235394
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2021 kl.: 09:43:18
Underskrevet med NemID

NEM ID

Annemarie Brink Olsen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-242045799546
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2021 kl.: 12:38:01
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.

Secured by esignatur

This document has esignatur Agreement-ID: 3005b1d4pUq242187110